

UMOWA NAJMU

zawarta w Podegrodziu w dniu r. pomiędzy:

Gminą Podegrodzie z siedzibą **33-386 Podegrodzie 248** reprezentowaną przez: **Małgorzatę Gromalą – Wójta Gminy** przy kontrasygnacie **Agnieszki Pacholarz – Skarbnika Gminy** zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

..... z siedzibą w reprezentowanym przez: dalej zwanym dalej „Najemcą”

przy udziale **Szkoły Podstawowej w Podegrodziu im. Św. O. St. Papczyńskiego w Podegrodziu, 33-386 Podegrodzie 6**, reprezentowanego przez: **Krystynę Dąbrowską – Dyrektora Szkoły Podstawowej** zwanym dalej „**Szkołą Podstawową w Podegrodziu**” dotycząca najmu pomieszczeń kuchni wraz z zapleczem kuchennym znajdujących się w budynku Szkoły Podstawowej w Podegrodziu pod adresem **Podegrodzie 6, 33 – 386 Podegrodzie**.

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że dysponuje lokalami znajdującymi się w budynku pod nr 6 położonym w Podegrodziu na działce ewidencyjnej nr 584 (w tym lokalem użytkowym będącym kuchnią), przeznaczonymi na prowadzenie Szkoły Podstawowej w Podegrodziu

§ 2.

1. Wynajmujący niniejszym wynajmuje Najemcy - pomieszczenie kuchni wraz z zapleczem kuchennym, o łącznej pow. 105,77 m² pod warunkiem prowadzenia przez Najemcę w przedmiotowym lokalu działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług żywieniowych obejmujących w szczególności przygotowywanie, sprzedaż i podawanie ciepłych posiłków.
2. Szkoła Podstawowa w Podegrodziu wynajmie Najemcy do używania pomieszczeń kuchni wraz z zapleczem kuchennym w Szkole Podstawowej w Podegrodziu, na podstawie protokołu przekazania stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotowego wyposażenia w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, z należytą starannością, jak również do zwrotu wyposażenia po zakończeniu umowy najmu w stanie niepogorszonym. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za wszelkie zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia na zasadach ogólnych.

§ 3.

Umowa zostaje zawarta na czas określony **od 01.09.2018 r. do 31.08.2020 r.** tj. na czas realizacji umowy Nr i może być przedłużona, w razie wyrażenia takiej woli przez strony umowy, jednak łączny okres jej trwania nie może być dłuższy niż 3 lata, wliczając w to poprzednie okresy najmu.

§ 4.

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotowego lokalu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz potwierdza, że nadaje się on do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1. Powyższe oświadczenia zostają potwierdzone przez podpisanie przez obie strony protokołu przekazania przedmiotu najmu, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane przez przepisy prawa uprawnienia oraz zezwolenia i ostateczne (prawomocne) decyzje potrzebne do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług żywieniowych w postaci przygotowywania i podawania ciepłych posiłków i zobowiązuje się do każdorazowego okazania stosownych dokumentów potwierdzających posiadanie powyższych uprawnień, zezwoleń i decyzji – na każde żądanie Wynajmującego.

3. Najemca oświadcza, że usługi żywieniowe świadczone w lokalu udostępnionym na podstawie niniejszej umowy świadczy na własną odpowiedzialność i ryzyko. W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek szkody po stronie osób trzecich, odpowiedzialność Wynajmującego jest wyłączona, zaś Najemca odpowiada na zasadach ogólnych.
4. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do mediów i instalacji komunalnych, tj. do energii elektrycznej oraz sieci wodnej i kanalizacji.
5. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiotowym lokalu działalności gospodarczej, o której mowa w § 2 ust. 1.

§5.

1. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego **czynsz najmu w kwocie 1.000,00 zł brutto (słownie: tysiąc złotych^{00/100})**, z zastrzeżeniem ust. 6.
2. Biorący do używania zobowiązany będzie do pokrywania kosztów zużycia energii elektrycznej według podlicznika, zużycie wody, ścieków zgodnie z umową z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Podegrodziu, odpady komunalne – obowiązek złożenia deklaracji.
3. Czynsz w wysokości określonej w ust. 1, wpłacony będzie przelewem przez Najemcę na wskazane przez Wynajmującego konto z dołu po upływie każdego miesiąca na podstawie wystawionego przez Wynajmującego dokumentu, w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia Najemcy.
4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub świadczeń dodatkowych, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Za chwilę zapłaty czynszu i świadczeń dodatkowych uznaje się chwilę uznania kwoty czynszu na rachunku Wynajmującego.
6. Stawka czynszu określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, obowiązują w przypadku gdy Najemca będzie świadczył usługi w zakresie żywienia tylko dla dzieci i młodzieży oraz dorosłych z terenu Gminy Podegrodzie. Każdorazowe zwiększenie działalności poza teren Gminy Podegrodzie będzie powodować zwiększenie wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu o 20 procent.

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami oraz prowadzenia w nim działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - 2) niezmienniania przeznaczenia przedmiotu najmu bez porozumienia i pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu,
 - 4) pokrywania kosztów drobnych napraw i prac konserwacyjnych lokalu, które z mocy prawa obciążają najemców,
 - 5) utrzymywania właściwego stanu pomieszczeń i instalacji wewnętrznych oraz zapewnienia ich prawidłowej eksploatacji.
2. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem prawnym, w tym użyczać lub podnajmować, ani używać go na inne cele niż prowadzenie działalności żywieniowej, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący ma prawo kontroli stanu wynajmowanych pomieszczeń. W razie stwierdzenia uszkodzeń w wynajmowanym lokalu lub jego niewłaściwej eksploatacji przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez dodatkowego wezwania oraz obciążenia Najemcy kosztami przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

§ 7.

1. Najemca zobowiązuje się do sporządzania i podawania posiłków, w godzinach ustalonych z Dyrektorem Szkoły Podstawowej w Podegrodziu, stosownie do zawartej odrębnej umowy na świadczenie usług żywieniowych.
2. Najemca będzie ponosił pełną odpowiedzialność za przestrzeganie zasad wynikających z systemu HACCP oraz zapewnienie właściwej jakości zdrowotnej żywności, a także za przestrzeganie zasad dotyczących przygotowania i dostarczania posiłków zgodnie z wymogami i przepisami sanitarno-epidemiologicznymi.
3. Posiłki będą wydawane przez pracowników Najemcy.
4. Odpowiedzialność za ciągłość żywienia ponosi Najemca.
5. Najemca jest zobowiązany posiadać ważną decyzję (zezwolenie, opinię, protokół) lub inny dokument właściwego inspektora sanitarnego o dopuszczeniu do przygotowania posiłków i wydawania posiłków w zbiorowym żywieniu w zakresie koniecznym do prawidłowego wykonywania postanowień niniejszej umowy.
6. Najemca odpowiedzialny będzie za właściwe przechowywanie środków spożywczych, utrzymanie temperatury i innych warunków przechowywania, stan opakowań itd., higienę produkcji.
7. Posiłki oraz miejsce ich przygotowania muszą spełniać wymogi ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 149 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach (Dz. U. 2016 poz. 1154) wraz z aktami wykonawczymi, za co odpowiada w całości Najemca.
8. Koszty leczenia dziecka, jakie powstaną na skutek zatrucia pokarmowego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a także związane z zatruciem roszczenia odszkodowawcze, będą obciążały całkowicie Najemcę, zaś odpowiedzialność Wynajmującego lub placówki oświatowej, w której podany był posiłek, w tym zakresie będzie wyłączona.
9. Wynajmujący będzie miał prawo do przeprowadzenia kontroli żywienia pod względem gramatury, jakości, sposobu i warunków przyrządzania posiłków itp.
10. Najemca będzie zobowiązany do przedstawienia podczas kontroli dokumentów potwierdzających dopuszczenie przez Inspektora Weterynarii wyrobów i artykułów mięsnych.
11. Najemca zobowiązuje się przygotowywać i podawać posiłki przy użyciu wykwalifikowanego personelu, mającego odpowiednie doświadczenie w żywieniu zbiorowym.
12. Najemca jest zobowiązany do pobierania i przechowywania próbek potraw w zakładzie, w którym potrawy te zostały wyprodukowane. Pobierane próbki są udostępniane organom Państwowej Inspekcji Sanitarnej lub Wynajmującemu na żądanie tych organów.
13. Najemca jest zobowiązany do nieodpłatnego odbierania odpadów pokonsumpcyjnych raz dziennie.

§ 8.

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy (kontraktowa) oraz za wszelkie szkody na osobach i rzeczach (deliktowa), w tym także w stosunku do osób trzecich, powstałe w związku z wykonaniem przedmiotu umowy.
2. W wypadku złożenia przez Najemcę któregośkolwiek z oświadczeń, o których mowa w § 4 niniejszej umowy niezgodnego ze stanem faktycznym oraz w przypadku oddania przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w kwocie 3.000,00 zł zaś niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy w trybie przewidzianym w § 9 niniejszej umowy.

§ 9.

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w każdym czasie, bez konieczności zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - 1) użytkuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego właściwościami i przeznaczeniem,
 - 2) nie dokonuje bieżących konserwacji i innych czynności zmierzających do utrzymania przedmiotu najmu w należytych stanie, które zgodnie z kodeksem cywilnym obciążają Najemcę;
 - 3) dopuszcza się zwłoki z zapłatą miesięcznych opłat eksploatacyjnych oraz innych należności, za co najmniej jeden pełny okres płatności,
 - 4) narusza inne istotne postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności określone w § 8 niniejszej umowy.
2. Każda ze stron ma prawo rozwiązać niniejszą umowę, za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, przy czym Najemca nie może wypowiedzieć niniejszej umowy bez jednoczesnego rozwiązania umowy o świadczenie usług żywieniowych, na zasadach w niej określonych.

§ 10.

1. Najemca zobowiązuje się opuścić i opróżnić przedmiot najmu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy najmu. W razie nie dopełnienia zobowiązania przez Najemcę, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia lokalu na koszt Najemcy.
2. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest do zwrócenia lokalu oraz jego wyposażenia w stanie nie pogorszonym, odnowionym i nadającym się do dalszego używania, a wszelkie szkody ma usunąć na własny koszt. Jeżeli Najemca ulepszył rzecz najętą, Wynajmujący, może według swego wyboru albo nieodpłatnie zatrzymać ulepszenia, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 11.

1. Strony ustalają następujące kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy:
 - 1) Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu rozwiązania umowy, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a w szczególności z powodów określonych w § 9, w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych),
 - 2) w przypadku niedostarczenia posiłków przez Najemcę, stwierdzenia przez Wynajmującemu złej jakości posiłków, nieterminowego ich dostarczania, względnie niezgodności z normami zbiorowego żywienia i wymogami sanitarno-epidemiologicznymi, Wynajmujący ma prawo nałożyć każdorazowo na Najemcy karę umowną wynoszącą 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych),
 - 3) z tytułu każdego przypadku nienależytego wykonywania niniejszej umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
2. Stronom przysługuje prawo dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego zastrzeżone kary umowne.

§ 12.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 14.

Umowa zostaje sporządzona w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i cztery dla Wynajmującego.

§ 15.

Ewentualne spory wynikające z Umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Użyczącego.

WYMAJMUJĄCY

NAJEMCA