

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu roku pomiędzy Gimnazjum w Czerwieńsku,
ul. Zielonogórska 43b, 66-016 Czerwieńsk,

reprezentowanym przez:

Dyrektora Gimnazjum – Przemysława Góralczyka

przy kontrasygnacie Głównej Księgowej Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Oświaty
w Czerwieńsku – Urszuli Dąbkowskiej,

zwanym w dalszej części **Wynajmującym**

a

.....
.....
.....

zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**

reprezentowanym przez

.....
.....

w związku z dokonaniem przez Zamawiającego wyboru Wykonawcy w trybie przetargu nieograniczonego oraz zawarciem umowy na realizację zamówienia publicznego polegającego na „Usłudze zbiorowego żywienia uczniów szkół podstawowych i gimnazjum w Gminie Czerwieńsk” – zawarta została umowa najmu o następującej treści:

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy do używania, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o pow. 199,20 m² (blok żywieniowy z zapleczem i wyposażeniem oraz magazynami) usytuowany w budynku Gimnazjum w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 43b - w celu prawidłowej realizacji zadania „Usługa zbiorowego żywienia uczniów szkół podstawowych i gimnazjum w Gminie Czerwieńsk”.
2. Przejęcie Lokalu wraz z wyposażeniem, zostanie stwierdzone pisemnie w postaci Protokołu zdawczo–odbiorczego, który to stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca podpisując niniejszy protokół oświadcza równocześnie, że przejął lokal oraz wyposażenie w stanie przydatnym do umówionego użytku.

§ 2

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego czynić w Lokalu zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1, a w szczególności:
 - a) zmieniać profilu działalności w wynajętym lokalu;
 - b) podnajmować, poddzierżawić, lub oddawać lokal w bezpłatne używanie osobom trzecim;
 - c) dokonywać trwałych zmian fizycznych w lokalu, w postaci wszelkiego rodzaju adaptacji budowlanych, przebudów, dobudów, wyburzeń, zmian elementów stałych

oraz wystroju kolorystycznego, powodujących wypaczenie dotychczasowo przyjętego wyglądu i standardów.

2. Wynajmujący zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U. z 1982r. Nr 35 poz.230), nie może przechowywać w wynajmowanym lokalu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.
3. Wynajmujący nie może przechowywać w wynajmowanym lokalu produktów tytoniowych.
4. Eksploatacja lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 będzie miała miejsce w okresie od dnia 7 września 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r.

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu, konserwacja oraz przeprowadzanie bieżących remontów obciążają Najemcę - to samo dotyczy wyposażenia lokalu.
2. Usterki w funkcjonowaniu wynajętego lokalu lub jego wyposażenia, Najemca, zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie.
3. Jeżeli w trakcie trwania najmu, lokal będzie wymagał napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.
4. Najemca zobowiązuje się do zmywania naczyń po posiłkach oraz do utrzymania wynajętych pomieszczeń w czystości zgodnie z HCCAP. Czynności te wykonuje wykorzystując własne środki czystości.
5. Wynajmujący ma prawo przeprowadzać kontrole czystości wynajmowanych pomieszczeń.

§ 4

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym – na podstawie protokołu o którym mowa w § 1 ust. 2. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokal i/lub jego wyposażenie będą zawierać wady wykraczające ponad normalne zużycie, określone w ust. 1, Najemca będzie zobowiązany usunąć je na własny koszt i przywrócić je do stanu poprzedniego. W tym celu, Wynajmujący może wyznaczyć Najemcy określony termin.
3. Przepis ust. 2 nie ma zastosowania jeżeli lokal i/lub ich wyposażenie uległy zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł temu zapobiec.

§ 5

1. Strony ustalają, iż z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości 1960,13zł miesięcznie (słownie: jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt złotych 13/100) na podstawie wystawionego rachunku.
2. Czynsz płatny będzie do dnia 30 każdego miesiąca, przelewem bankowym na rachunek Wynajmującego, prowadzony przez Bank PKO BP S.A. IO/Zielona Góra o numerze: 93 1020 5402 0000 0302 0286 7984.
3. Oprócz czynszu, Najemca będzie ponosił koszty eksploatacyjne:
 - a) zużycie zimnej wody – na podstawie zużycia wg. wskazań wodomierza
 - b) odprowadzenie ścieków do urządzeń kanalizacyjnych – zużycie na podstawie wskazań wodomierza
 - c) zużycie energii elektrycznej oraz dystrybucję energii elektrycznej – na podstawie założonego podlicznika.

4. Czynnosc nie obejmuje takze oplac związanych z bieżącą działalnością obiektu – za telefon, wywóz śmieci. Należności z tego tytułu najemca oplacać będzie bezpośrednio usługodawcom na podstawie ich rachunków.
5. Koszty eksploatacyjne będą płatne przelewem na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego w terminie do 14 dni od dnia wystawienia rachunku.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości kosztów eksploatacji w przypadku gdy ceny dostawców mediów, obsługujących Wynajmującego ulegną zmianie. O fakcie zmiany wysokości oplac Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie.
7. Strony dopuszczają możliwość kompensaty (potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.

§ 6

1. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w § 5, Wynajmującemu przysługują za czas zwłoki odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
2. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. W takim przypadku Wynajmujący zawiadomi o tym fakcie Najemcę na piśmie i wyznaczy mu dodatkowy miesięczny termin na zapłatę zaległego czynszu.

§ 7

1. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonania wszelkich uzgodnień i uzyskania wszelkich zezwoleń związanych z profilem prowadzonej działalności gospodarczej – od urzędów nadzoru państwowego takich jak SANEPID, PIH, PIP, a także innych, nakazanych obowiązującymi przepisami prawa oraz ponoszenia wszelkich, związanych z tym kosztów.
2. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonywania okresowych przeglądów nakazanych obowiązującymi przepisami prawa w tym badania w zakresie mikrobiologii i fizykochemii wody oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za produkt - w ramach działalności, prowadzonej w wynajmowanym lokalu.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie lokalu a stanowiące własność Wynajmującego.
5. W przypadku gdy Najemca wyposaży przedmiot najmu we własne mienie jest on w pełni odpowiedzialny za odpowiednie zabezpieczenie tego mienia przed wypadkami losowymi i kradzieżą. W przypadku zaistnienia takich zdarzeń Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.

§ 8

1. Umowę zawiera się na czas od dnia 2 września 2015 r. roku do dnia 30 czerwca 2016 roku
2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) Rażącego naruszenia postanowień umowy przez drugą stronę;
 - b) Rozwiązania umowy na realizację dożywania uczniów w Gminie Czerwieńsk
3. Ponadto w przypadkach, gdy Najemca :
 - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do

- wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób, lub
- b) zanedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - d) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
 - e) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych, a opóźnienie w zapłacie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekracza dwa pełne okresy płatności Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. Wynajmujący może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa, nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 2 ust. 4 niniejszej umowy.
 5. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
 6. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
 7. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w niniejszym paragrafie wymaga zachowania pod rygorem nieważności formy pisemnej.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejsza umowa zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą zostać dokonane wyłącznie za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJACY

.....
NAJEMCA