

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

Główniej Księgowej Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Oświaty w Czerwieńsku –
Urszuli Dąbkowskiej,

zwanym w dalszej części **Wynajmującym**

a

.....
(nazwa i adres strony umowy)

.....
.....
.....
zwany 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 oraz osób dorosłych będących klientami Ośrodka Pomocy Społecznej w Czerwieńsku” – 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 oraz osób dorosłych będących klientami Ośrodka Pomocy Społecznej w Czerwieńsku”.
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, poddzierżawiać 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 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 487 z późn. zm.), 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 2 września 2015 roku do dnia 30 czerwca 2016 roku

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem 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 o 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 jego 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 1.960,13zł 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. I O/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. Czynsz nie obejmuje także opłat związanych z bieżącą działalnością obiektu – za telefon, wywóz śmieci. Należności z tego tytułu najemca opłacać 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 opłat 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 12 września 2016 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku.

2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) rażącego naruszenia postanowień umowy przez drugą stronę;
 - b) rozwiązywania umowy na realizację dożywiania uczniów w Gminie Czerwieńsk.
3. Ponadto Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia 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) zaniedbuje 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.
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.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY
WYPOSAŻENIA BLOKU ŻYWIENIOWEGO**

W dniu roku w obecności przedstawicieli Wynajmującego:

.....

.....

oraz Najemcy

.....

Nastąpiło przekazanie pomieszczenia kuchni szkolnej wraz ze znajdującym się tam wyposażeniem:

KUCHNIA

Lp.	Nazwa wyposażenia	Ilość w sztukach
1	Kuchnia elektryczna 4-palnikowa GTC1027-075EK	1
2	Piekarnik elektryczny	1
3	Kocioł warzelny elektryczny GTK1187-075EK	1
4	Patelnia elektryczna GTP1627-080EK	1
5	Płyta grillowa elektryczna gładko-ryflowana GTG1327-075EK	1
6	Taboret elektryczny HET01-060DK	2
7	Bemar jezdny GBJ4013-122EK	1
8	Zmywarka LK100 EM	1
9	Naświetlacz do jaj UV254-8	1
10	Zmiękcacz wody AAL0115	1
11	Obieraczka do ziemniaków OZ8N + separator obierzyn	1
12	Szatkowica warzyw RG100	1
13	Okap Wyciągowy centralny OW02-290NK	1
14	Meble ze stali nierdzewnej	

UWAGI:

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

WYNAJMUJACY

.....

NAJEMCA

.....