

UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu r.

pomiędzy Gminą Goleniów – Szkołą Podstawową w Kliniskach Wielkich, NIP: 8561234248 reprezentowaną przez Karolinę Balcerzak Dyrektora Szkoły Podstawowej w Kliniskach Wielkich na podstawie pełnomocnictwa nr WE.0052.38.2018.IKG
zwana dalej **Wynajmującym**,

a
firmą:reprezentowaną
przez:zwaną dalej **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia kuchni wraz z zapleczem kuchennym i socjalnym, o łącznej powierzchni 49,5 m², oraz rzeczy ruchome i urządzenia gastronomiczne, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zlokalizowane w budynku szkoły.
2. Najemca oświadcza, że stan pomieszczeń i urządzeń jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 2

1. Najemca wynajmuje pomieszczenia wymienione w § 1 wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej polegającej na przygotowywaniu na miejscu i wydawaniu posiłków dla uczniów i pracowników Szkoły Podstawowej w Kliniskach Wielkich z możliwością przygotowywania posiłków dla osób trzecich.
2. Najemca będzie korzystał z pomieszczeń określonych w § 1 w godzinach od 7:00 do 19:00 w dni zajęć szkolnych oraz za pisemną zgodą Wynajmującego w innych godzinach i dniach.
3. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem.
4. Najemca obowiązany jest do dbania o należyty stan techniczny urządzeń i przedmiotów wyposażenia oraz pokrywania wszelkich kosztów i napraw związanych z funkcjonowaniem przedmiotu najmu i utrzymaniem jego przydatności do umówionego użytku.
5. Najemca od dnia obowiązywania niniejszej umowy pokrywać będzie wszelkie koszty związane z utrzymaniem kuchni oraz jej funkcjonowaniem w tym ze sprawnością urządzeń, zatrudnianiem pracowników, zakupem środków czystości, zakupem środków i produktów żywnościowych.
6. Wynajmujący pomieszczenia oraz wyposażenie gastronomiczne przekaze Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, którego projekt stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

7. Wszelkie nakłady i wydatki wynikające z używania i utrzymania przedmiotu najmu w stanie niezmienionym i przydatnym do umówionego użytku obciążają Najemcę. Obejmuje to również przeprowadzanie konserwacji urządzeń będących przedmiotem najmu w tym ich certyfikację, dopuszczanie do stosowania zgodnie z instrukcją eksploatacji tych urządzeń oraz technologią użytkowania.
8. Wyrażenie zgody na dokonanie zmian modernizacyjnych Wynajmujący uzależnia od przedstawienia przez Najemcę projektów planowanych robót, określenia ich zakresu oraz kosztów. Koszty wykonania zaakceptowanych modernizacji ponosi Najemca.

§ 3

1. Umowę zawiera się na czas określony od dnia r. do dnia r.
2. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w formie protokołu zdawczo- odbiorczego, którego projekt stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego użytkowania.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości: zł. netto + 23% VAT.
2. Najemca będzie uiszczał czynsz przewidziany w ust. 1 miesięcznie z góry do 15-go dnia każdego miesiąca, po otrzymaniu faktury VAT wystawionej przez Szkołę Podstawową w Kliniskach Wielkich.
3. Za okres przerw świątecznych i wakacji Wynajmujący może obniżyć czynsz najmu do 50% na podstawie pisemnego wniosku Najemcy.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca ponosić będzie opłaty z tytułu:
 - a. zużytej energii elektrycznej wynikającej ze wskazań podlicznika,
 - b. zużytego gazu wynikającego ze wskazań podlicznika,
 - c. zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków wynikających ze wskazań podlicznika,
5. Opłaty o których mowa w ust. 4 Najemca zobowiązany jest wpłacać na podstawie faktury VAT.
6. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Wynajmującego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności będą naliczane ustawowe odsetki oraz rekompensaty, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia z upoważnionym podmiotem umowy na wywóz odpadów i ponoszenia z tego tytułu opłat.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu ze względu na zmianę stawek opłat podatku od nieruchomości.
9. Czynsz najmu może podlegać corocznej waloryzacji i zwiększeniu o procentowy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS lub wskaźnik, który go zastąpi. O ile wskaźnik wzrostu cen towarów i usług będzie ujemny czynsz pozostanie na niezmienionym poziomie. O dokonanej waloryzacji Wynajmujący poinformuje Najemcę, a waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga zgody Najemcy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) prowadzenia działalności w budynku szkoły z uwzględnieniem treści regulaminu Szkoły Podstawowej w Kliniskach Wielkich;
- 2) utrzymania pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 3) użytkowania urządzeń i rzeczy ruchomych będących przedmiotem najmu zgodnie z instrukcjami eksploatacji, ich przeznaczeniem, warunkami technologicznymi oraz z należytą starannością,
- 4) korzystania z pomieszczeń z należytą starannością i utrzymywania ich w czystości;
- 5) przestrzegania obowiązujących w szkole przepisów BHP i ppoż oraz sanitarnych;
- 6) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt napraw, remontów i konserwacji oraz usuwania uszkodzeń i wymiany elementów zużytych w związku z prowadzoną działalnością oraz w ramach przyjętych norm eksploatacyjnych;

uzgadniania z Wynajmującym wszelkich napraw, remontów, konserwacji i modernizacji wyposażenia przekazanego protokołem zdawczo-odbiorczym i pomieszczeń dzierżawionych, a także zmian w konstrukcji i wyposażeniu pomieszczeń.

2. Najemca zobowiązuje się w przypadku uszkodzenia sprzętu szkolnego, budynku szkoły, ogrodu lub urządzeń na placu szkolnym, z jego winy lub winy jego klientów do niezwłocznego usunięcia powstałej szkody na koszt własny.
3. Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu umowy w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim.
4. Najemca ponosi ryzyko przypadkowej utraty lub szkody we własnym majątku znajdującym się w pomieszczeniach, a spowodowanych przyczynami losowymi (powódź, pożar, kradzież). Najemca we własnym zakresie ubezpiecza przedmiot umowy, a także zabezpiecza przed kradzieżą i włamaniem.

5. Najemca w przypadku zniszczenia, zgubienia lub kradzieży rzeczy ruchomych będących przedmiotem najmu sprzętu zobowiązuje się do odkupienia nowych rzeczy tej samej klasy. Obowiązek ten Najemca zrealizuje niezwłocznie po stwierdzeniu zdarzenia uzasadniającego odkupienie i powiadomi o tym Wynajmującego. W powiadomieniu Najemca wskaże dane identyfikacyjne rzeczy straconych i odkupionych.
6. Najemca nie może przeznaczyć wynajętych pomieszczeń na inne cele niż określone w umowie.
7. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszym, uwzględniającym stopień normalnego zużycia.
8. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 7, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w wysokości dwukrotnej stawki czynszu, określonej w § 4 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc tego korzystania.
9. Umieszczenie przez Najemcę reklam, szyldów oznaczeń na zewnątrz lub wewnątrz pomieszczenia wymaga zgody Wynajmującego.
10. Najemca oświadcza, że w razie zniszczenia, uszkodzenia ruchomości, o których mowa w załączniku nr 2 do niniejszej umowy w terminie 3 dni od dnia zniszczenia lub uszkodzenia ruchomości dokona wymiany ruchomości na rzeczy na wolną od wad, tej samej jakości.
11. Ryzyko, że wartość nowej ruchomości, o której mowa w ust. 10 przekroczy wartość ruchomości zniszczonej albo uszkodzonej obciąża Najemcę, który zrzeka się względem Wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających lub mogących wynikać z tego tytułu.

§ 6

1. Najemca zna i będzie przestrzegał obowiązków wynikających z ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2020 r., poz. 2021 ze zm.) i przepisach wykonawczych do niej, a w tym Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 r. 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. z 2016 r., poz. 1154), a w szczególności w ramach działalności organizowanej w przedmiocie najmu:
 - 1) sprzedawał będzie wyłącznie środki spożywcze objęte grupami środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w tych jednostkach określonymi w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy;
 - 2) oferując żywienie zbiorowe dzieci i młodzieży będzie stosował być wyłącznie środki spożywcze, które spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy;

- 3) nie będzie prowadził reklamy oraz promocji polegającej na prowadzeniu działalności zachęcającej do nabywania środków spożywczych innych niż objęte grupami środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w tych jednostkach określonymi w przepisach wydanych na podstawie ustawy oraz niespełniających wymagań określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy.

§ 7

1. Każda ze stron ma prawo do wypowiedzenia umowy w formie pisemnej z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia, w którym wypowiedzenie zostało złożone w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca korzysta z pomieszczeń niezgodnie z warunkami umowy,
 - 2) Najemca narusza zobowiązania opisane w §5 lub §6,
 - 3) stosowny Inspektorat SANEPID-u stwierdził uchybienia uniemożliwiające prowadzenie żywienia zbiorowego przez Najemcę.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) Najemca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy,
 - 3) wynajmowane pomieszczenie stanie się niezbędne Wynajmującemu na cele związane z prowadzeniem działalności statutowej, których Wynajmujący nie mógł przewidzieć w czasie podpisywania umowy.
3. Najemca upoważnia niniejszym Wynajmującemu do samodzielnego odbioru przedmiotu najmu na wypadek braku wydania przez Najemcę przedmiotu najmu i w ramach tego upoważnienia wyraża zgodę w szczególności na to, aby Wynajmujący wszedł do przedmiotu najmu pod nieobecność Najemcy celem odzyskania posiadania przedmiotu najmu z zastrzeżeniem, że Wynajmujący zabezpieczy równocześnie na koszt i ryzyko Najemcy znajdujące się w przedmiocie najmu rzeczy ruchome Najemcy. W związku z tym Najemca upoważnia również Wynajmującego do złożenia na koszt i ryzyko Najemcy wszystkich znajdujących się w przedmiocie najmu rzeczy ruchomych do depozytu (w tym sądowego) celem umożliwienia ich odbioru przez Najemcę. Uprawnienia tu opisane nie odbierają ani nie zmniejszają przysługującego Wynajmującemu prawa zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych do przedmiotu najmu. Uwzględniając charakter niniejszej umowy najmu i cechy łączącego strony stosunku prawnego Najemca zrzeka się niniejszym prawa do odwołania opisanego tu upoważnienia Wynajmującego do samodzielnego odbioru przedmiotu najmu i złożenia rzeczy ruchomych Najemcy do depozytu na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 8

1. Każda zmiana umowy dla swej ważności wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Sprawy sporne mogące wyniknąć na tleniniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo i rzeczowo dla Wynajmującego.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

Załączniki:

1. Wykaz przedmiotów;
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.

Abdulkarim Abdullatif
Budo pruz
r.p. Abd. Bdr