

UMOWA NAJMU LOKALU

WZÓR

Zawarta w dniu w Otyniu

między:

....., NIP, reprezentowaną przez, zwaną w dalszej treści umowy Wynajmującym

a

..... NIP:..... REGON:, zwanym dalej Najemcą, reprezentowana przez:

.....

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy – pomieszczenia kuchni, pomieszczenia magazynowe, zmywalni oraz pomieszczenia socjalne o łącznej powierzchni 120m² (kuchnia 33,6m², zmywalnia -9,15m², obierak 7,5m² WC – 6,25m², magazyn termosów i naczyń –10m²,magazyn produktów suchych 4,15m²,magazyn lodówek -6,25m², magazyn jajek 3,61m²,magazyn w piwnicy 13,4m² szatnia 6 m²,pralnia 5,4m², korytarze14m²) usytuowane w Otyniu, przy ul., wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo odbiorczym, o którym mowa w ust. 4, - zwanym w dalszej części umowy lokalem.
2. W trakcie trwania umowy wynajmujący udostępni Najemcy pomieszczenia stołówki o powierzchni 80m² na potrzeby związane z wydawaniem posiłków dla uczniów Zespołu Szkolno Przedszkolnego z Oddziałami Integrycyjnymi w Otyniu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania z pomieszczenia stołówki.
3. Wynajmujący nie zapewnia wyposażenia kuchni, ponad określone w zał. nr 1 do Umowy Protokole zdawczo odbiorczym wyposażenia.
4. 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. 4, a w szczególności:
 - 1) Zmieniać profil działalności w odniesieniu do Lokalu;
 - 2) Podnajmować, poddzierżawić, lub oddawać Lokal w bezpłatne używanie osobom trzecim;
 - 3) 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. Najemca zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.
3. Najemca nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu produktów tytoniowych.
4. Wynajmujący zezwala na eksploatację lokalu w godzinach funkcjonowania Zespołu Szkolno Przedszkolnego z Oddziałami Integrycyjnymi w Otyniu tj. od godz.do godz.
5. Najemca organizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami wykonującymi usługę na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępni Najemcy żadnego środka łączności.

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem Lokalu, konserwacja oraz przeprowadzanie bieżących remontów obciążają Najemcę.
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 zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na terenie szkoły przez swoich pracowników tak wobec Zamawiającego jaki i osób trzecich oraz zobowiązuje się do pokrycia kosztów wynikających z naprawienia szkody.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku użytkowania sprzętu oraz pomieszczeń kuchni.
7. Działalność Najemcy winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, ppoż i BHP.
8. Najemca zobowiązany jest do systematycznego czyszczenia, na własny koszt, separatora tłuszczu i przyległej do niego kanalizacji.
9. Najemca odpowiada za stan sanitarny pomieszczeń i spełnianie przez nie wymogów sanitarno - epidemiologicznych. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonania wszelkich uzgodnień i uzyskania wszelkich zezwoleń związanych z profilem prowadzonej działalności gospodarczej – od urzędów nadzoru państwowego w szczególności od: SANEPIDU, PIH-u, PIP-u.
10. Najemca będzie zobowiązany do wykonania dezynsekcji i deratyzacji min. 1x w trakcie realizacji zadania, o ile nie wyniknie nagła konieczność wykonania dodatkowej dezynsekcji i deratyzacji.

11. Modernizacja pomieszczeń wykonana przed i w trakcie trwania umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zwrot poniesionych nakładów możliwy będzie po uzyskaniu pisemnej zgody wydanej przez Wynajmującego.
12. Najemca będzie zobowiązany do wykonania następujących przeglądów w trakcie trwania umowy: Pomiary ochrony przeciwporażeniowej wraz pomiarami połączeń wyrównawczych(PN-HD 60364-6) raz 12 miesięcy (.....), przegląd gazowy raz w roku (.....) . Dodatkowo w terminie do 2 dni od dnia podpisania umowy Najemca jest zobowiązany do dokonania odbiorów w celu prowadzenia działalności, o których mowa w ustępie 9.
13. W przypadku nie wykonania wymaganych przeglądów Wynajmujący wyznaczy Najemcy określony termin do ich realizacji. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wynajmujący może zlecić usunięcie wad na koszt i ryzyko Najemcy. Dodatkowo najemcy wyznaczona zostanie kara pieniężna w kwocie 1000,00 zł

§ 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. Lokal przed zwróceniem, powinien zostać odświeżony - poprzez pomalowanie wszystkich ścian i sufitu. Kolorystykę należy uzgodnić z Wynajmującym.
3. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokal i/lub wyposażenie będzie 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wynajmujący może zlecić usunięcie wad Innemu wykonawcy, na koszt i ryzyko Najemcy - w rozliczeniu ujęta zostanie wartość wpłaconej kaucji o której mowa w § 5 ust 4 umowy.
4. Postanowienie ust. 3 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. Za udostępnienie pomieszczeń do przygotowania posiłków Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w wysokości 1 000,00 zł w tym podatek VAT, miesięcznie począwszy od 1 maja 2020r. (w czynszu ujęto opłaty za ogrzewanie) oraz refaktura za energię elektryczną, gaz , wodę i ścieki wg. wskazań licznika. Brak terminowej wpłaty za udostępnienie pomieszczeń może być podstawą do rozwiązania umowy. Pomieszczenie wraz z wyposażeniem zostaną przekazane Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Zapłata czynszu następować będzie przelewem z góry, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze, w terminie 10 dni od dnia wystawienia faktury.
3. Strony dopuszczają możliwość kompensaty(potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.
4. Na poczet zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu używania przez Najemcę wyposażenia Lokalu, opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy, Najemca wpłaci w dniu sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego kaucję w wysokości 4 000,00 zł. Zwrot kaucji nastąpi w wysokości 100 % wartości kaucji, w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pod warunkiem, że zwrócone wyposażenie znajdować się będzie w stanie nie gorszym niż w chwili przekazania, z tym, że Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

§ 6

1. Oprócz czynszu, Najemca będzie ponosił koszty zużytych mediów: gazu, wody, ścieków, energii elektrycznej wg. wskazań licznika.
2. Zapłata opłat, o których mowa ust. 1, następować będzie przelewem z dołu, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze, w terminie 10 dni od dnia wystawienia faktury każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni.
3. Brak terminowych wpłat za media może być podstawą do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
4. Najemca organizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami realizującymi usługę na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępni do dyspozycji Najemcy żadnego środka łączności.
5. 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 zamieszczając kopię pisma informującego Wynajmującego o podwyżce cen za dostarczane media.
6. Strony dopuszczają możliwość kompensaty(potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.

§ 7

1. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w § 5 i 6 Umowy, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
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 termin na zapłatę zaległego czynszu.

§ 8

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.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za produkt - w ramach działalności, prowadzonej w wynajmowanym lokalu.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie lokalu a stanowiące własność Wynajmującego.
4. W przypadku gdy Najemca wyposaży Lokal we własne mienie jest on w pełni odpowiedzialny za odpowiednie zabezpieczenie tego mienia przed wypadkami losowymi i kradzieżą. W przypadku zaistnienia takowych zjawisk Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.

§ 9

1. Umowę zawiera się na czas określony tzn. od do
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. W przypadku rozwiązania umowy na usługi Przygotowanie i dostawa posiłków dla Publicznego Przedszkola z Oddziałami Integracyjnymi w Otyniu oraz jednostek organizacyjnych Gminy Otyń umowa najmu ulega rozwiązaniu w tym samym terminie.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego a jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

✍

