

(Projekt)

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta pomiędzy:

Miastem Leszno, ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno, NIP: 697- 22 -59 – 898, reprezentowanym przez **Prezydenta Łukasza Borowiaka**, w imieniu którego, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa nr z dnia r. działa **Pan Ireneusz Matłoka – Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 12, im. gen. dyw. Stefana Roweckiego „Grotą”**, zwanego dalej w treści Umowy **„Wynajmującym”**

a

.....
.....
reprezentowanym przez:

.....,

zwanym w dalej w treści Umowy **„Najemcą”**

o następującej treści:

§1

1. Na podstawie niniejszej Umowy Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy składający się ze: zmywalni, magazynów i stołówek (łącznie ok. 177 m²), zlokalizowany na terenie Szkoły Podstawowej nr 12, im. gen. dyw. Stefana Roweckiego „Grotą” w Lesznie, przy ul. Rumuńskiej 6ab, 64-100 Leszno, wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 2 poniżej, zwanym w dalszej części umowy **„Lokalem”**.
2. Przyjęcie lokalu wraz z wyposażeniem, zostanie stwierdzone pisemnie w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego, który to stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. Najemca podpisując przedmiotowy protokół, oświadcza równocześnie, że przejął lokal oraz wyposażenie w stanie przydatnym do umówionego użytku i zobowiązuje się do należytej dbałości o najmowane pomieszczenia i powierzone wyposażenie.
3. Najemca oświadcza, że lokal będzie wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności polegającej na dostarczaniu i wydawaniu posiłków w miejscu najmu na rzecz uczniów Wynajmującego. W przypadku gdyby Najemca chciał wykorzystać lokal do innych celów, zobowiązany jest wystąpić do Wynajmującego w formie pisemnej o wyrażenie zgody.
4. W przypadku braku należytej dbałości o przekazany lokal i wyposażenie, Wynajmujący może rozwiązać umowę, po uprzednim wyznaczeniu Najemcy na piśmie warunków odpowiedzialności w związku z powstałą celowo szkodą.
5. Najemca zobowiązany jest wyposażyć pomieszczenia udostępniane przez Wynajmującego w sprzęt niezbędny do prawidłowego realizowania przedmiotu Umowy, zawartej w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego dla zadania pn.: **„Przygotowywanie i dostarczanie obiadów w okresie od 02.01.2024 r. do 31.12.2024 r. dla**

uczniów Szkół Podstawowych w Lesznie” w zakresie **Części V** przedmiotowego zamówienia. Najemca wyposaży te pomieszczenia w niezbędny mu sprzęt własnym staraniem i na własny koszt.

6. Wszelkie dodatkowe wyposażenie wynajmowanego lokalu dokonywane będzie na koszt Najemcy.
7. Koszt przystosowania lokalu do wymogów Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego leży po stronie Najemcy.

§2

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego czynić w lokalu zmian sprzecznych z niniejszą Umową lub jego przeznaczeniem określonym w §1 ust. 3 niniejszej Umowy, a w szczególności:
 - 1) Zmieniać profilu działalności w odniesieniu do lokalu,
 - 2) Podnajmować, poddzierżawiać lub oddawać lokalu 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 dotychczasowego przyjętego wyglądu i standardów.
2. Najemca, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2151), nie może przechowywać w wynajmowanym lokalu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.
3. Najemca nie może przechowywać w wynajmowanym lokalu produktów tytoniowych.
4. Eksploatacja lokalu będzie miała miejsce wyłącznie w dni nauki lub zajęć opiekuńczych w godzinach 10:30 – 15:30.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania ze stołówki poza godzinami wydawania obiadów.
6. W sytuacjach wyjątkowych Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przesunięcia lub skrócenia godzin wydawania posiłków.
7. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do obsługi gastronomicznej podczas uroczystości okolicznościowych, szkolnych imprez, gdy Wynajmujący z trzydniowym wyprzedzeniem złoży właściwe zamówienie.
8. W przypadku korzystania ze stołówki przez Wynajmującego sprzątanie pomieszczenia po zakończeniu korzystania leży po jego stronie.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wejścia do bloku jadalnianego poza godzinami wydawania posiłków w sytuacjach awaryjnych oraz w celu dokonania niezbędnych konserwacji.
10. Najemca zobowiązuje się zapewnić min. 2 pracowników, którzy zapewnią ciągłość wydawania posiłków uczniom.
11. 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 związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu, konserwacją, przeprowadzaniem bieżących remontów oraz konserwacją wyposażenia obciążają Najemcę.
2. Najemca wyposaża lokal na własny koszt w sprzęt przeciwpożarowy, zgodnie z obowiązującymi wymogami w tym zakresie.
3. Ewentualne usterki w funkcjonowaniu wynajętego lokalu lub jego wyposażenia, Najemca zobowiązany jest usunąć na swój koszt we własnym zakresie.
4. Jeżeli w trakcie trwania najmu lokal będzie wymagał napraw, które będą obciążały Wynajmującego, Najemca ma obowiązek powiadomić Wynajmującego na piśmie niezwłocznie po stwierdzeniu takiego faktu.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli stanu ogólnego i 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 niniejszej Umowy. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokal i/lub wyposażenie będzie zawierać wady wykraczające ponad normalne zużycie, określone w ust. 1 powyżej, Najemca będzie zobowiązany usunąć je na własny koszt i przywrócić lokal i/lub wyposażenie do stanu poprzedniego. W tym celu Wynajmujący wyznaczy Najemcy określony termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wynajmujący może zlecić usunięcie wad innemu podmiotowi, na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Postanowienie ust. 2 nie ma zastosowania, jeżeli lokal i/lub wyposażenie uległy zniszczeniu lub uszkodzeniu w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł zniszczeniu lub uszkodzeniom zapobiec.

§5

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości **885 zł brutto miesięcznie** oraz opłatę z tytułu podatku od nieruchomości na podstawie faktur.
2. Zapłata czynszu następować będzie przelewem z dołu, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego **nr 16 1020 3088 0000 8702 0005 6721**, w terminie do ostatniego dnia miesiąca, którego opłata dotyczy, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego do 14 dnia miesiąca za dany miesiąc.
3. Za czas przerw świątecznych, wakacji i ferii zimowych opłata za najem będzie proporcjonalnie zmniejszana w zależności od czasu korzystania z przedmiotu najmu. Opłata za najem nie będzie naliczana za miesiące lipiec - sierpień.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu w przypadku, gdy ceny dostawców mediów, obsługujących Wynajmującego, ulegną zmianie. O fakcie zmiany

wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie, załączając kopię pisma informującego Wynajmującego o podwyżce cen za dostarczane media.

5. W przypadku zamknięcia placówki z powodu zagrożenia i pojawienia się koronawirusa COVID-19 oraz decyzji Ministerstwa Edukacji Narodowej, w wyniku której szkoły i placówki oświatowe mają być zamknięte, opłata za najem zostanie pomniejszona proporcjonalnie o dni, w których placówka była zamknięta w danym miesiącu.
6. 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.
7. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonywania badania w zakresie mikrobiologii i fizykochemii wody w wydawalni a także innych nakazanych obowiązującymi przepisami prawa oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.
8. Na Najemcy ciąży obowiązek zapewnienia wszystkich bieżących konserwacji i napraw na jego koszt. Wykonawca w okresie ferii letnich, na własny koszt dokona opróżnienia osadnika oraz przygotowania pomieszczeń do prowadzenia działalności w następnym roku szkolnym.
9. W przypadku, gdy pozyskanie jakichkolwiek pozwoleń wiąże się z poniesieniem nakładów (dotyczy wyposażenia lub prac remontowo-budowlanych) – leżą one po stronie Najemcy.

§6

1. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy, Wynajmującemu przysługują odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem rozwiązać, po uprzednim zawiadomieniu o tym fakcie Najemcy na piśmie i wyznaczeniu mu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu wraz z naliczonymi odsetkami.

§7

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

§8

1. Umowę zawiera się na czas określony **od 02.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**
2. Każda ze stron Umowy może rozwiązać niniejszą Umowę 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 przygotowywanie i wydawanie posiłków zawartej w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego dla zadania pn.: „**Przygotowywanie i dostarczanie obiadów w okresie od 02.01.2024 r. do 31.12.2024 r. dla uczniów Szkoły Podstawowej nr 12, im. gen. dyw. Stefana Roweckiego „Grota”,**

ul. Rumuńska 6ab w Lesznie oraz najem stołówki szkolnej”, wiążącej Strony niniejszej Umowy, umowa najmu podlega rozwiązaniu w tym samym terminie.

§9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksy cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy mogą zostać dokonane wyłącznie za zgodą obu Stron, wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności.
3. W razie powstania sporu na tle wykonania Umowy strony zgodnie oświadczają, że dołożą wszelkich starań, aby spory były rozwiązywane polubownie w drodze bezpośrednich negocjacji prowadzonych w dobrej wierze.
4. Spory wynikłe na tle Umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie materialne i procesowe.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA