

UMOWA

zawarta w dniu pomiędzy:

Gminą Smołdzino - Zespołem Szkolno-Przedszkolnym z siedzibą w Smołdzinie ul. Bohaterów Warszawy 48 reprezentowanym przez – Dyrektora Zespołu przy kontrasygnacie głównej księkowej, zwanym w dalszej treści „Wynajmującym”

a

..... (nazwa firmy / imię i nazwisko osoby fizycznej)
.....(siedziba i adres firmy / adres zamieszkania osoby fizycznej), NIP....., wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy pod numerem...../ działającym na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki, reprezentowanym przez (imię i nazwisko osoby/ osób reprezentujących firmę), zwanym dalej „Najemcą”, o następującej treści:

Przedmiot umowy

§1

1. W związku z koniecznością zapewnienia wyżywienia uczniom Zespołu Szkolno-Przedszkolnego z siedzibą w Smołdzinie przy ul. Bohaterów Warszawy 48 oraz w wyniku rozstrzygnięcia konkursu na najem pomieszczeń i wyposażenia kuchni wraz z przejęciem 5 pracowników oraz prowadzenie stołówki szkolnej Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia o powierzchni 264,59 m², (wykaz pomieszczeń - załącznik nr 1) położone w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Smołdzinie wraz ze znajdującym się w nich wyposażeniem – sprzętem i urządzeniami (wykaz - załącznik nr 2), zwanych dalej „przedmiotem najmu”, a Wykonawca zobowiązuje do wykonywania całokształtu czynności technicznych i organizacyjnych związanych z zapewnieniem wyżywienia uczniom Zespołu Szkolno-Przedszkolnego z siedzibą w Smołdzinie przy ul. Bohaterów Warszawy 48, zgodnie ze standardami żywienia dzieci i młodzieży opracowanymi przez Instytut Żywności i Żywienia oraz z innymi przepisami w terminach zgodnych z kalendarzem roku szkolnego 2013/2014.

2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Smołdzino.

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania przedmiot najmu określony w §1 ust. 2, a Najemca przyjmuje go w najem z dniem

2. Stan techniczny pomieszczeń oraz wyposażenia stanowiących przedmiot najmu określony zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez strony niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 2 dni.

3. Wydanie przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust.2.

§3

1. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie najmu, o której mowa w § 1 ust. 1 umowy, jej rozszerzenie, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i zawarcia aneksu do niniejszej umowy.

2. Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu w dniach/godzinach ustalonych zgodnie z organizacją pracy placówki oświatowej tj. poniedziałek – piątek w godzinach 7.00 – 18.00 w zakresie żywienia uczniów Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Smołdzinie. Zmiana dni i godzin korzystania z przedmiotu najmu w związku z prowadzeniem działalności związanej z żywieniem

innych osób fizycznych i podmiotów zewnętrznych wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

Obowiązki stron

§4

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 1 ust. 1 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku, a Najemca zobowiązuje się utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy
2. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, zapewniających dostawę energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowane działaniem Najemcy lub siły wyższej, jak również wynikłe z powodu braku dostaw wymienionych mediów.
4. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do czynności kontrolnych związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu i wykonywaniem umowy przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu w celu dokonania kontroli na każde żądanie Wynajmującego.

§5

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) wykonywania całokształtu czynności technicznych i organizacyjnych związanych z zapewnieniem wyżywienia dzieciom i uczniom Zespołu Szkolno-Przedszkolnego z siedzibą w Smołdzinie przy ul. Bohaterów Warszawy 48, zgodnie z zapotrzebowaniami składanymi przez Wynajmującego w okresach miesięcznych, w oparciu o wpłaty rodziców i decyzje wydane przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Smołdzinie,
 - 2) sporządzania posiłków zgodnie ze standardami żywienia dzieci i młodzieży oraz z wytycznymi opracowanymi przez Instytut Żywności i Żywienia,
 - 3) używania przedmiotu najmu, w tym sprzętu i urządzeń, o których mowa w §1 ust. 1 z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i wyłącznie na cel określony w umowie, a także w sposób niezakłócający działalności placówki oświatowej,
 - 4) utrzymania w trakcie używania przez niego przedmiotu najmu warunków zapewniających przestrzeganie przepisów bhp i ppoż,
 - 5) utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie sanitarnym i technicznym,
 - 6) używania urządzeń i sprzętu stanowiącego przedmiot najmu w sposób zapewniający Wynajmującemu zachowanie uprawnień wynikających z udzielonych gwarancji oraz rękojmi,
 - 7) dokonywania napraw i konserwacji przedmiotu najmu w celu zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym,
 - 8) usuwania ewentualnych awarii we własnym zakresie i na własny koszt,
 - 9) dbałości o czystość i estetykę przedmiotu najmu,
 - 10) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian przedmiotu najmu naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym on się znajduje,
 - 11) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian w zakresie wyposażenia przedmiotu najmu, sprzętu i urządzeń, których wartość na dzień przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym przekracza kwotę 500,00 zł, chyba że urządzenia te nie zostaną trwale związane z przedmiotem najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do pokrycia szkód powstałych z jego winy dotyczących przedmiotu najmu oraz urządzeń budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu służących do wspólnego użytku.
3. Najemca przejmuje w trybie art. 23¹ Kodeksu Pracy 5 pracowników kuchni zatrudnionych obecnie przez Zespół Szkolno-Przedszkolny w Smołdzinie i zobowiązuje się zatrudniać przejętych pracowników co najmniej przez okres 3 lat.

§6

1. Jeżeli w czasie trwania najmu wystąpi potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie powiadomić o tym Wynajmującego.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1. Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

§7

1. Najemca nie może podnajmować bądź oddać do bezpłatnego używania w całości lub w części przedmiotu najmu osobom trzecim.
2. Najemca nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek zmian w instalacjach: elektrycznej, wod-kan, c.o., wentylacyjnej,
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
4. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy wewnątrz oraz na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

Czynsz

§8

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł (słownie złotych .../100 gr) z góry do ... dnia każdego miesiąca na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego.
2. Strony ustalają zasady określania wysokości i uiszczania opłat za poszczególne świadczenia związane z umożliwieniem Najemcy korzystania z energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania wywozu śmieci stałych. Energia elektryczna, ciepła i zimna woda oraz ścieki płatne wg wskazań licznika, pozostałe świadczenia płatne ryczałtem określonym w załączniku nr 3
3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe są płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia rachunku przez Zespół Szkolno-Przedszkolny, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na rachunku.
4. Strony ustalają, że wysokość należnego Wynajmującemu czynszu może ulec skorygowaniu nie częściej niż raz w roku poczynając od dnia 1 lutego 2014 r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS.
5. Wynajmujący uprawniony jest do dokonania zmiany wysokości stawki czynszu, o której mowa w ust. 4 na podstawie aneksu do umowy, jeden raz w roku lub w przypadku poprawy stanu technicznego wynajmowanych pomieszczeń polegającego na przebudowie, rozbudowie lub modernizacji środków trwałych znajdujących się w wynajmowanych pomieszczeniach.
6. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 2 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców usług/mediów i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.
7. W przypadku niezapłacenia w terminie opłat, o których mowa w ust.1 i ust. 2, Wynajmujący będzie naliczał bez dodatkowego zawiadomienia odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.
8. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Wynajmujący jest uprawniony do odszkodowania w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100 gr) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

Kaucja gwarancyjna

§9

1. Przed podpisaniem niniejszej umowy Najemca wpłacił na konto Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Smołdzinie kaucję gwarancyjną w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100 gr) i okazał dowód wpłaty.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających

z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu, utraty/zniszczenia sprzętu lub wyposażenia stanowiącego przedmiot najmu oraz na pokrycie ewentualnych nieuregulowanych zobowiązań z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, a także szkód wykraczających poza przedmiot najmu a dotyczących obiektu szkolnego.

3. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w całości w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu, o ile Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń związanych z wykonywaniem niniejszej umowy.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda, o której mowa w ust. 2 przekroczyła wartość wniesionego zabezpieczenia.

Czas trwania umowy

§10

Umowę zawarto na czas oznaczony **od dnia** **do dnia**

Rozwiązanie umowy

§11

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę za jednostronnym oświadczeniem ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy w przypadkach:

1) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:

a) opóźnienia w płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych co najmniej za jeden pełny okres płatności,

b) dopuszczenia się samowoli budowlanej,

c) oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej,

d) używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (przepisy bhp i ppoż, przepisy sanitarne),

e) prowadzenia w przedmiocie najmu działalności innej niż określona w niniejszej umowie bez uprzedniej zgody Wynajmującego,

f) naruszenia postanowień umowy, o których mowa w § 6.

2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę bądź zatajenia okoliczności mających wpływ na zawarcie umowy najmu,

3) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądu karnego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą albo orzeczenia zakazu prowadzenia działalności gospodarczej

4) realizacji przez Najemcę posiłków w sposób sprzeczny z ofertą złożoną w konkursie o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy.

2. Wynajmujący może udzielić Najemcy trzydniowego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§12

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym w terminie 5 dni od daty rozwiązania umowy lub wygaśnięcia.

2. Przekazanie przedmiotu najmu Wynajmującemu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony umowy niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę ustalenia stanu technicznego pomieszczeń oraz stanu wyposażenia.

4. W przypadku pogorszenia stanu przedmiotu najmu wykraczającego poza zakres zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego na własny koszt.

5. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

6. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniach pozostaną rzeczy

wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy po uprzednim udzieleniu Najemcy trzydniowego terminu na usunięcie rzeczy.

Doręczenia

§13

1. Faktury oraz wszelkie pisma i oświadczenia związane z realizacją umowy będą doręczane na adres:

- Wynajmujący Gmina Smółdzino – Zespół Szkolno-Przedszkolny w Smółdzinie, 76 – 214 Smółdzino ul. Bohaterów Warszawy 48

- Najemca

2. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu.

3. W przypadku zaniechania wypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2 przez którąkolwiek ze stron, faktury oraz wszelkie pisma i oświadczenia wysłane na ostatnio wskazany adres uznaje się za prawidłowo doręczone.

Postanowienia końcowe

§14

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Spory wynikłe na tle realizacji umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.

4. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

5. Najemca oświadcza, że znany mu jest fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r. nr 112 poz. 1198 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.

Wynajmujący

Najemca