UMOWA NAJMU

zawarta w dniu r. w Nowym Targu pomiędzy:
Gminą Miasto Nowy Targ ul. Krzywa 1, 34-400 Nowy Targ, NIP 735-001-40-12
reprezentowaną przez Elżbietę Jankowską Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 1 im. Tadeusza Kościuszki, Plac Słowackiego 14
w Nowym Targu zwanym dalej Wynajmującym

a

Firmą prowadząca działalność gospodarczą na podstawie decyzji…….z dnia……wpisaną do ewidencji pod nr….. posiadająca NIP, REGON nadany przez Urząd Skarbowy w Nowym Targu, zwaną dalej **„Najemcą”** o następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pomieszczeń szkoły składających się z kuchni i jadalni o łącznej powierzchni użytkowej 212 m^2 (130 + 82) m^2 usytuowanych w budynku szkoły na działce ew. nr 11107/2.

§2

1. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia szkoły o których mowa w § 1 umowy na rzecz Najemcy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności stołówki i sklepiku szkolnego dla uczniów i pracowników szkoły. W ramach stołówki będzie prowadzony tzw. sklepik szkolny dla uczniów
2. Umowa najmu obowiązywała będzie od dnia 01.09.2018r. do dnia 30.06.2021r.
3. Przedmiot najmu, ma sprawne wszystkie instalacje i urządzenia i przekazany zostanie protokolarnie wraz z opisem stanu technicznego i spisem wyposażenia.
4. Protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 1 do umowy i jest jej integralną częścią.

§3

1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa dokonywać na przedmiocie najmu trwałych zmian.
2. Zamieszczenie przez Najemcę na zewnątrz obiektu i terenu szkoły urządzeń reklamowych i informacyjnych (tablice, banery, reklamy itp.) może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego obejmującej formę wykonania, sposób zamieszczenia (montażu), oraz treść informacji – reklamy.
3. Najemca nie ma prawa przekazywać swoich uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich oraz nie ma prawa potrącać z czynszu najmu innych kwot z tytułu roszczeń pieniężnych do Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do pokrywania wszelkich kosztów i świadczeń publicznych związanych z przedmiotem najmu oraz do utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarno-porządkowym.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu najmu pod względem prawidłowego jego wykorzystania zgodnie z umową i utrzymania we właściwym stanie technicznym.

   Umowa może zostać rozwiązana w każdym ***czasie za zgodą*** stron za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem. Rozwiązanie umowy wymaga pisemnego potwierdzenia.

§4

1. Działalność stołówki nie może być sprzeczna z celami statutowymi szkoły w tym Programem edukacji prozdrowotnej.
2. Artykuły spożywcze sprzedawane dla uczniów w tzw. sklepiku szkolnym będą zgodne Programem edukacji prozdrowotnej.

3. Nie dopuszcza się możliwości świadczenia przez stołówkę usług innych niż usługi żywieniowe. W ramach działalności stołówki nie może być prowadzona sprzedaż detaliczna produktów gotowych nie wytworzonych we własnym zakresie.
4. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność stołówki i sklepiku w dniach i godzinach uzgodnionych z Wynajmującym.
5. Ramowy harmonogram pracy stołówki i sklepiku w ciągu roku szkolnego z wyszczególnieniem godzin pracy i dostępności dla uczniów i pracowników szkoły stanowi załącznik do niniejszej umowy.
6. Najemca zobowiązuje się do przygotowywania posiłków zróżnicowanych z zachowaniem obowiązujących dla uczniów i osób dorosłych norm i standardów żywieniowych
   na miejscu, z uwzględnieniem zasady promowania zdrowych nawyków żywieniowych.
7. Dla właściwej realizacji zadania o którym mowa w ust. 8 Najemca jest zobowiązany do comiesięcznego uzgadniania z Wynajmującym zaplanowanego menu.
8. W celu dokonania uzgodnienia Najemca przedstawia Wynajmującemu projektowane menu w terminie do 25 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc obowiązywania nowego menu.
9. Najemca jest zobowiązany do uzgadniania z Wynajmującym asortymentu artykułów spożywczych sprzedawanych w sklepiku szkolnym, z uwzględnieniem wskazówek Wynajmującego.
10. Uzgodnienie następuje w formie pisemnej, poprzez adnotację Wynajmującego na projekcie menu o treści „Uzgodniono” wraz z podaniem daty czynności i podpisem osoby upoważnionej.
11. Najemca zobowiązuje się do informowania wynajmującego o ustalonych opłatach za przygotowywane posiłki, które winny wynikać z opracowanej szczegółowej kalkulacji. Wynajmującemu przysługuje prawo złożenia w przedmiotowym zakresie propozycji, wniosków i zastrzeżeń, z zastrzeżeniem ust. 14.
12. W przypadku powtarzającego się braku reakcji Najemcy na zastrzeżenia Wynajmującego w zakresie nieracjonalnego i nieuzasadnionego kalkulacją poziomu opłat za świadczone usługi żywieniowe, postanowienia § 9 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 5

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu na który składa się:
   1) Kwota **zł (słownie: zł)** stanowiąca zryczałtowany czynsz za wynajem stołówki będzie ustalona po przetargu oraz zryczałtowaną opłatę za dostawę energii cieplnej + 23% podatku VAT.
   2) Kwota stanowiąca równowartość kosztów dostawy mediów, wyliczoną na podstawie faktycznych wskazań liczników lub dokonanych obmiarów oraz wywozu nieczystości stałych.

2. Najemca nie będzie ponosił opłat, o których mowa w ust. 1 w okresie ferii letnich, tj. od 1.07.- 31.08. jeśli w tym okresie nie będzie prowadzona działalność stołówki.
3. Czynsz płatny jest w terminie **14** dni od otrzymania faktury VAT, przelewem na wskazane konto szkoły w Banku PEKAO S.A. nr konta: **24 1240 5136 1111 0010 7121 0053**
4. W przypadku nieterminowej wpłaty należności, zostaną naliczone ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie.

§6

1. Wysokość stawki czynszu najmu, określonej w § 5 ust. 1 pkt 1, oraz wysokość opłaty określonej w § 5 ust. 1 pkt 2 podlegać będą waloryzacji w okresach rocznych o wartość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych określonego w projekcie budżetu Państwa na kolejny rok budżetowy. Jednocześnie strony wyłączają stosowanie **art. 685^1 k. c.**
2. Wzrost stawki czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.

§7

1. Najemca ponosi wszystkie koszty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, w szczególności:

    1) zużycia wody i odprowadzenia ścieków według wskazania podlicznika,
    2) energii elektrycznej według wskazań licznika **nr 70443484**
    1) gazu według wskazań licznika **nr 22446761**,
    2) ciepłej wody na odstawie wskazań liczników **nr: 07.312764 oraz 07.515511,**
    3) wywozu nieczystości stałych z pojemnika 0,12 m^3.

2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych (m.in. podatku od nieruchomości na podstawie deklaracji podatku od nieruchomości na podstawie Uchwały Rady Miasta Nowego Targu ze stycznia każdego roku kalendarzowego. Podatek będzie doliczany Najemcy przez Wynajmującego do czynszu miesięcznego

§8

1. Najemca oświadcza, że nie będzie występował z roszczeniami o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu z chwilą wygaśnięcia umowy najmu bądź rozwiązania umowy, a prawo do tych nakładów z tą chwilą przejdzie na Wynajmującego.
2. Po zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu w terminie 10 dni od dnia ustania stosunku najmu. Najemca usunie z przedmiotu najmu wszelkie ruchomości, będące jego własnością, które nie stanowią części składowych trwale związanych z przedmiotem najmu. Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego użytkowania. W dniu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis stanu przedmiotu najmu.

§9

1. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego pisemnego powiadamiania za potwierdzeniem odbioru o zmianach dotyczących określonych w umowie adresów, numerów rachunków bankowych, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy.
2. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami o których mowa w § 5 ust. 1 i gdy zaległości te obejmują okres trzech miesięcy, jak również w przypadku naruszenia postanowień § 3 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 § 4 ust. 1, ust. 2, ust. 4, ust. 8 i ust. 12 Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku., gdy Najemca w sposób rażący nie dotrzymanie warunków umowy,

podejmuje działania bezprawne, lub zagrażające zdrowiu korzystających z usług żywieniowych Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§10

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§11

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§12

Wszelkie zmiany warunków umowy winny być dokonywane w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

§13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy oraz dla MCUW w Nowym Targu.

WYNAJMUJĄCY: **NAJEMCA:**

Załącznik do umowy zawartej w dniu

Protokół zdawczo-odbiorczy

Z dniem……. Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 1 im. T. Kościuszki w Nowym Targu przekazuje ……. przyjmuje do prowadzenia działalności stołówki szkolnej pomieszczenia kuchni wraz z przyległymi pomieszczeniami o łącznej powierzchni 130 m^2 oraz pomieszczenia jadalni o powierzchni 82 m^2. Przekazywane pomieszczenia oraz wyposażenie znajdują się w dobrym stanie technicznym. Do protokołu załącza się wykaz wyposażenia.

WYNAJMUJĄCY: **NAJEMCA:**