

Załącznik do Zarządzenia nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa
z dn.....

UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ KUCHENNYCH

zawarta w dniuw Krakowie,

pomiędzy Gminą Miejską Kraków - Szkołą..... z siedzibą

.....
reprezentowaną przez:

Dyrektora
- zwanym/ą w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

.....
ul. NIP.....,
REGON.....wpisaną do ewidencji działalności
gospodarczej/KRS* nr, reprezentowaną przez
.....
zwanym/ą* w dalszej części umowy Najemcą,

§1

Wynajmujący oświadcza, że lokal o łącznej powierzchni m² usytuowany w budynku położnym w Krakowie przy ul., stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków jest administrowany/w trwałym zarządzie* Wynajmującego. Przedmiot najmu składa się z następujących pomieszczeń:

.....
.....
.....

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy określony w §1 z przeznaczeniem na prowadzenie kuchni w godzinach otwarcia szkoły.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim kuchni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Stan techniczny lokalu oraz sprzętu i wyposażenia określa, stanowiący załącznik do umowy, protokół zdawczo-odbiorczy zawierający szczegółowy wykaz wyposażenia i sprzętu.
4. Strony ustalają cenę obiadu, składającego się z dwóch dań i,

dla uczniów w wysokości zł (słownie:.....)
z uwzględnieniem norm żywieniowych stosowanych w zbiorowym żywieniu dzieci i młodzieży.

5. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Najemcy w wynajmowanych pomieszczeniach nie wolno prowadzić innej działalności, w tym sprzedaży wyrobów tytoniowych, żadnych napojów zawierających alkohol, napojów niedozwolonych do spożywania przez dzieci i młodzież, czasopism i innych wydawnictw niedozwolonych do oglądania i czytania przez dzieci/młodzież.

§ 3

1. Wynajmujący pobiera opłatę z tytułu udostępnienia mienia tj. najmu pomieszczeń kuchennych obejmującą:
 - 1) czynsz,
 - 2) koszty eksploatacyjne (opłaty za media, podatek od nieruchomości).
2. Strony ustalają miesięczny czynsz w wysokości zł brutto (słownie:.....) tj. miesięczną stawkę czynszu w wysokości zł brutto za 1 m², z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Strony ustalają miesięczny czynsz w lipcu i sierpniu w wysokości zł brutto (słownie) tj. miesięczną stawkę czynszu w wysokości brutto za 1 m².
4. Koszty eksploatacyjne – opłaty za media są określane zgodnie z odczytem z liczników lub jako miesięczna wartość zryczałtowana w wysokościzł (słownie:.....)*.
5. Najemca zobowiązany jest do uregulowania opłaty, o której mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury/rachunku.
6. Wywóz nieczystości stałych i płynnych Najemca zrealizuje we własnym zakresie.
7. W przypadku wzrostu cen z tytułu eksploatacji wynajmowanych pomieszczeń Wynajmujący ma prawo do zmiany ustalonego ryczałtu, wyliczonego w oparciu o nowe wartości. Zmiana kosztów, o których mowa w ust.1 pkt. 2, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
8. Najemca reguluje opłatę, o której mowa w ust. 1 na wskazane konto bankowe:
.....
9. W razie zwłoki w zapłacie opłaty zgodnie z ust. 5 Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za zwłokę.
10. Najemca zobowiązany jest do przedstawiania Wynajmującemu, 2 razy w roku szkolnym tj. do końca lutego i końca czerwca informacji o liczbie osób korzystających z posiłków, w tym liczby uczniów korzystających z posiłków.
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu, co wymaga aneksu do umowy.

§ 4

Wynajmujący oświadcza, że jest/nie jest * płatnikiem VAT.

§ 5

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu, po uprzednim każdorazowym uzyskaniu zgody Wynajmującego na ich wykonanie. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wydania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu od zobowiązania się Najemcy do nie dochodzenia od Wynajmującego nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu. Ponadto, strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo

zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia ich z Najemcą.

2. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji sprzętu wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - c) wykonywania bieżących przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej zgodnie z odrębnymi przepisami, w ustalonych w przepisach terminach, i przedstawienia ich do wglądu Wynajmującemu.
 - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - e) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej, jak również mebli w lokalu,
 - g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - i) naprawy tynków,
 - j) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalk) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - k) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - l) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno - porządkowym,
 - m) innych napraw związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu najmu.
 3. Najemca lokalu, poza naprawami wymienionymi w ust. 2 umowy, zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
 4. Najemca powinien powiadamiać Wynajmującego o realizacji obowiązkowych przeglądów.

§ 6

Najemca zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosowanie do przepisów obowiązujących w tym względzie. Najemca odpowiada za przestrzeganie obowiązujących na terenie szkoły przepisów ppoż i bhp.

§ 7

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy. Zmiana przeznaczenia lokalu może być dokonana tylko w drodze aneksu do umowy najmu.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od do
2. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, w każdym czasie.
3. Umowa zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - 1) zalega z płatnością opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1, za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - 3) nie wyraził zgody na ponoszenie nowych kosztów eksploatacji zgodnie z § 3 ust. 7 oraz nowej stawki czynszu zgodnie z § 3 ust. 11,

- 4) podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - 5) bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko zasadom współżycia społecznego,
 - 7) bez zgody Wynajmującego dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
 - 8) nie wykonuje w lokalu napraw/przeглядów, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 1 umowy o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw/przeглядów.
 - 9) nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 5 ust. 3 umowy) oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno-porządkowym (§ 5 ust. 2 pkt. 1 lit. 1 umowy).
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 umowy, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. Nie opuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 4 umowy daje prawo Wynajmującemu do przejęcia przez niego lokalu na koszt Najemcy (opróżnienie lokalu).

§ 9

Jeżeli używanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni (oprócz przerwy wakacyjnej), to każda ze stron może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim 14 – dniowym pisemnym powiadomieniem na koniec miesiąca.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal, wyposażenie i sprzęt, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu lokal, wyposażenie i sprzęt w stanie innym niż określono to powyżej i zostanie to stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu, wyposażenia i sprzętu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu, wyposażenia i sprzętu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego nin. umową strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

* niepotrzebne skreślić

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA