

UMOWA NAJMU
na lokal użytkowy usytuowany w nieruchomości w Żorach przy ulicy Powstańców 6,
w budynku Zespołu Szkół nr 1

zawarta w dniu . w Żorach, obowiązująca od dnia . pomiędzy:
1. Gminą Miejską Żory z siedzibą przy Aleja Wojska Polskiego 25, 44-240 Żory, w imieniu której działa Pan/Pani Urszula Machalica Dyrektor Zespołu Szkół nr 1, na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Żory zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, a
2

zwaną w dalszej treści umowy „Najemcą”
o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy , położony w Żorach przy ulicy Powstańców 6, w budynku Zespołu Szkół nr 1 składający się z 2 pomieszczeń o powierzchni 11,20 m², 8,90 m², , **łącznie powierzchnia użytkowa 20,10 m²** z przeznaczeniem lokalu użytkowego na :
handel i mała gastronomia- sklepik szkolny.
2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania lokalu zgodnie z przeznaczeniem.
3. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wod.- kan., c.o.
4. Najemca przed przejściem lokalu obejrzał przedmiot najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń – szczegółowy stan techniczny przedmiotu najmu został określony w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącego integralną część niniejszej umowy (załącznik numer 1).
5. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu (załącznik nr 2).

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności, składającej się z:
 - 1.1. Czynszu najmu w wysokości zł/m² x **20,10** .m² tj zł z doliczeniem obowiązującego podatku VAT w kwocie zł co stanowi razem kwotę zł miesięcznie , płatną do 20 każdego miesiąca z góry na konto Zespołu Szkół nr 1 w Żorach, Bank Śląski Oddział Żory nr 12 1050 1676 1000 0022 2554 0315 z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w terminie zapłaty.
 - 1.2 W czynszu zawarte są już opłaty za media.
2. Zobowiązania z tytułu płatności powstają od chwili przekazania Najemcy lokalu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego o którym mowa w § 1 pkt. 4.
3. Nieterminowe uregulowanie płatności spowoduje naliczenie przez Wynajmującego ustawowych odsetek za każdy dzień zwłoki.

§ 3

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 403), wierzycielowi od dnia nabycia uprawnienia do odsetek przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności

§ 4

1. Strony zawierają umowę na czas oznaczony tj. **od 01.09.2022r. do 25.06.2025r.**
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym Najemca zobowiązany jest opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot umowy najmu stanie się niezbędnym do realizacji jego zadań ustawowych.

5. Strony mają prawo wypowiedzenia umowy najmu z ważnej przyczyny z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 5

1. Najemca oświadcza, iż na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa zwrotu, przeprowadzi remont przedmiotu najmu, przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności.
2. W czasie trwania najmu przeprowadzanie w zajmowanym lokalu prac remontowych, naruszających konstrukcję lub elewację budynku, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Umieszczanie wszelkich reklam i tablic informacyjnych wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym, oraz dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do bezzwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o wadach i awariach stwierdzonych w substancji lokalu i do udostępnienia lokalu w celu ich usunięcia. W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego tytułu.
3. Najemca ma obowiązek przestrzegać obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i posiadać w tym zakresie wiadomości udokumentowane właściwym zaświadczeniem.

§ 7

1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący nie odpowiada materialnie za wyposażenie lokalu.
2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym.
3. Najemcy przysługuje prawo wyboru sposobu wykonania prac remontowych związanych z opróżnieniem lokalu tj. wykonania go we własnym zakresie lub przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym i pozostawienie lokalu w stanie wymagającym remontu Wynajmujący wykona remont sam na koszt Najemcy.
5. Przy opróżnieniu lokalu przez Najemcę Wynajmujący dokona w jego obecności oceny stanu technicznego lokalu. Z dokonanych ustaleń sporządzony zostanie protokół zdawczy służący do ostatecznego rozliczenia.
6. W przypadku dokonania ulepszeń w lokalu w czasie trwania najmu Wynajmujący zastrzega sobie prawo wyboru zatrzymania ulepszenia za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości lub zażądania przywrócenia stanu pierwotnego.

§ 8

1. Najemca nie może oddać lokalu w całości lub części osobie trzeciej do używania lub w podnajem bez zgody Wynajmującego.
2. W przypadku, gdy Najemca odda całość lub część lokalu osobie trzeciej, Wynajmujący może bez uprzedniego upomnienia, wypowiedzieć umowę najmu, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Najemca bez dodatkowych wezwań jest zobowiązany w trybie natychmiastowym wydać Wynajmującemu przedmiot umowy najmu.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w godzinach **od 7:45 do 15:30** od poniedziałku do piątku.
2. **Najemca w ramach prowadzenia swej działalności zobowiązuje się do bezpłatnego wydawania obiadów uczniom ZS nr 1.**
3. Najemca w związku z charakterem prowadzonej przez siebie działalności zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarnych i zasad dobrej praktyki sanitarnej.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości w wynajmowanych pomieszczeniach a także w punkcie wydawania obiadów i jadalni szkolnej.
5. Najemca zobowiązuje się **do przestrzegania obowiązującego Rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach.**

§ 10

Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Administrator (ZSO) jest podatnikiem podatku VAT.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Żorach.

§ 14

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, jeden otrzymuje Najemca.

Wynajmujący

Najemca