

**UMOWA nr ...../2011**

Zawarta w dniu.....2011r. w Białej Rawskiej pomiędzy Zespołem Szkół –  
Ponadgimnazjalnych w Białej Rawskiej reprezentowanym przez:

..... Dyrektora Szkoły – zwanego  
w umowie Wynajmującym,

a ....., NIP.....REGON.....  
wpisanym do ewidencji działalności..... reprezentowanym  
przez ..... zwanym w dalszym ciągu  
umowy Najemcą.

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem lokalu o łącznej powierzchni  
362,3m<sup>2</sup> / z czego 239,24 m<sup>2</sup> znajduje się na parterze –pomieszczenia ogrzewane,  
a 123,06 m<sup>2</sup> znajduje się poniżej parteru - w piwnicy usytuowanych w budynku  
internatu ZSP w Białej Rawskiej stanowiącym własność Powiatu Rawskiego.

**§ 2**

**1.**Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia kuchni, stołówki, oraz  
pomieszczenia pomocnicze /wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 4/, o łącznej  
powierzchni 311,28 m<sup>2</sup>. wraz z wyposażeniem pomieszczeń (zestawienie  
składników wyposażenia stanowi załącznik nr 5), a Najemca przyjmuje w/w składniki  
majątkowe do używania i zobowiązuje się do zapłaty umówionego czynszu.

**2.**Najemca zobowiązuje się do:

**a/.** prowadzenia stołówki w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych w Białej Rawskiej,  
zwanej dalej stołówką,

**b/.** codziennego przygotowywania w kuchni Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych,  
ul. 15-Grudnia 9 oraz wydawania 3 posiłków dziennie /śniadanie, obiad, kolacja/ dla  
uczniów mieszkających w internacie , pracowników i innych osób w godz. 6<sup>00</sup> 19<sup>00</sup>

z wyłączeniem dni wolnych od nauki.

Cena całodziennego wyżywienia jednego ucznia-mieszkańca internatu do końca roku 2011 nie może być wyższa niż 12,00 zł przy zachowaniu norm żywieniowych stosowanych w zbiorowym żywieniu dzieci i młodzieży. Zmianę dziennej stawki żywieniowej dla uczniów mieszkających w internacie dopuszcza się nie częściej niż 1 raz w roku w formie pisemnej.

Wszelkie zmiany dotyczące czasu i terminów wydawania posiłków wymagają uprzedniego uzgodnienia stron.

Harmonogram wydawania posiłków stanowić będzie zał. nr 1 do umowy

**c/.**umieszczenie w miejscu wydawania posiłków tablicy informacyjnej z aktualnym menu i z wyszczególnieniem wydawanych porcji żywieniowych /masa brutto/,

**d/.** zabezpieczenia obsługi gastronomicznej podczas szkolnych uroczystości okolicznościowych, obozów sportowych i innych zgłaszanych przez Dyrektora Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych za dodatkową opłatą, regulowaną oddzielną umową,

**e/.** utrzymania czystości i porządku na terenie stołówki, kuchni oraz we wszystkich wynajmowanych pomieszczeniach zgodnie z wymogami odpowiednich służb.

**f/.** doposażenie na własny koszt wynajętych pomieszczeń w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej /urządzenia te pozostają przez okres trwania umowy i po jej wygaśnięciu własnością Najemcy/,

**g.** przeprowadzania na własny koszt konserwacji jak też remontów bieżących, urządzeń dzierżawionych z częstotliwością zgodną z technologią użytkowania tych urządzeń,

**h/.** przeprowadza na własny koszt niezbędne naprawy i remonty dzierżawionych pomieszczeń – zawsze w uzgodnieniu z Dyrektorem ZSP

**3.** zobowiązań związanych z przygotowaniem i wydawaniem posiłków dla uczniów, Najemca nie może powierzyć innemu podmiotowi bez zgody pisemnej Zespołu Szkół,

**4.**Najemca wyposaży lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do obowiązujących przepisów w tym względzie. Najemca odpowiada za przestrzeganie obowiązujących przepisów ppoż i bhp.

### § 3

**1.**Strony umowy ustalają miesięczną stawkę czynszu w okresie .....  
..... w wysokości **1200 zł** brutto /słownie zł jeden tysiąc /, która będzie waloryzowana od 1 stycznia każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, jednak nie mniej niż o 3%.

**2.** Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty miesięczne za świadczenia dodatkowe /tzw. media/, w podanej niżej wysokości, wg n/w stawek:

- 1/. Za dostawę zimnej wody - 2,70 zł brutto za 1 m<sup>3</sup> /wg wskazań wodomierza/
- 2/. Za odprowadzenie ścieków - 4 zł brutto za 1m<sup>3</sup> / wskazań wodomierza/
- 3/. Za energię elektryczną - 0,72282 zł brutto za 1 kWh, /wg wskazań licznika/
- 4/Opłatę za energię ciepłą wg wskaźnika zużycia ciepła w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych wyliczonego dla 1m<sup>2</sup> powierzchni obliczonej na podstawie kosztów zużycia ciepła za poprzedni sezon grzewczy x 239,24 m<sup>2</sup> powierzchni dzierżawionej związanej z prowadzeniem działalności gastronomicznej.
3. Wszystkie podliczniki na powyższe media Najemca zamontuje na urządzeniach istniejących na własny koszt przed rozpoczęciem działalności polegającej na prowadzeniu stołówki
4. Wywóz nieczystości stałych Najemca będzie opłacał na podstawie samodzielnie zawartej na własne nazwisko umowy z odbiorcą nieczystości.
- 5.W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w § 4 Wynajmujący ma prawo zmiany stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość. Zmiana w/w stawek i w związku z tym zmiana wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący powiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania; nie dotyczy to zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług - jej bieżąca wysokość następować będzie w fakturze /rachunku/ wystawionym Najemcy przez wynajmującego
6. Za użytkowanie sprzętu i wyposażenia określonego w wykazie stanowiącego za nr 2 do umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie kwotę 200,00.zł brutto. /słownie: dwieście zł./. Kwota ta wliczona jest w comiesięczny czynsz. Opłata ta nie zwalnia Najemcy od systematycznego uzupełniania ubytków sprzętu i wyposażenia , jak też od odkupienia każdej z użytkowanych pozycji nowej lub tej samej klasy w przypadku zniszczenia, zgubienia czy też kradzieży.
- 7.Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto. Kaucja ta zostanie zdeponowana na oprocentowanym koncie i zwrócona po zakończeniu umowy pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku, w zgromadzonej wysokości jeżeli nie powstaną potrącenia wynikające z postanowień umowy. Kaucję należy wpłacić najpóźniej w dniu podpisania umowy, przed jej podpisaniem.
8. Należności dotyczące opłat o których mowa w ust. 1, 2 § 4 Najemca zobowiązany jest wpłacać w terminie 14 dni od dnia otrzymania noty na konto Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych w Białej Rawskiej, ul, 15 –Grudnia 9 Nr konta : 93929100010000077820000040.

## § 4

W przypadku nie uiszczenia w terminie opłat wynikających z umowy naliczane będą odsetki ustawowe.

## § 5

Najemca oświadcza, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do dobrego stanu wynajmowanych pomieszczeń i wyposażenia, które zostały przekazane protokołem zdawczo – odbiorczym..

## § 6

1. Wynajmowane pomieszczenia będą wykorzystywane przez Najemcę na cele związane z działalnością gastronomiczną, w szczególności z prowadzenia stołówki szkolnej z możliwością świadczenia usług dla ludności.
2. Najemca przed zorganizowaniem imprez komercyjnych dla ludności każdorazowo musi uzyskać zgodę na jej przeprowadzenie zgodne z obowiązującymi przepisami oraz za akceptacją Dyrektora Zespołu Szkół.
3. Wynajmowane pomieszczenia użytkowane będą przez Najemcę bez prawa dokonywania zmian ich konstrukcji. Ewentualne planowane adaptacje należy każdorazowo uzgodnić z Dyrektorem Zespołu Szkół w formie pisemnej.
4. Najemca nie może oddać wynajmowanych pomieszczeń i wyposażenia w użytkowanie lub najem osobie trzeciej bez zgody dyrektora Zespołu Szkół.

## § 7

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajmowane pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przy przestrzeganiu uwarunkowań formalno – prawnych m.in. przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz sanitarnych. Wszystkie uchybienia w przestrzeganiu wymogów określonych przepisami obciążają Najemcę.
2. Koszty utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach oraz w jadalni obciążają Najemcę. Najemca corocznie w okresie ferii letnich, na własny koszt dokona przygotowania pomieszczeń do prowadzenia działalności w następnym roku szkolnym.
3. Konserwacje oraz remonty bieżące pomieszczeń i wyposażenia Najemca wykonywać będzie na swój koszt, z częstotliwością zgodną z instrukcją eksploatacji oraz technologią użytkowania.

**4.** Uzupelnienie ubytków w naczyniach kuchennych następuje sukcesywnie, nie rzadziej niż dwa razy w roku, w trakcie ferii zimowych i letnich, po wcześniejszym przeprowadzeniu spisu z natury.

## § 8

Zarówno przekazanie najmowanych lokali /po podpisaniu umowy najmu/ Najemcy jak też odbiór tychże lokali od Najemcy / po zakończeniu umowy /nastąpi komisyjnie na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

## § 9

**1.** Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od ..... do .....r.

**2.** Umowa może zostać rozwiązana:

**a/.** za wypowiedzeniem dokonany przez każdą ze stron za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, z tym, że umowa wypowiedziana przez Najemcę może ulec rozwiązaniu jedynie w okresie od 1 lipca do 31 sierpnia danego roku,

**b/.** wypowiedzenie przez wynajmującego w przypadku gdy przedmiot umowy stanie się niezbędny dla Wynajmującego bądź dla Powiatu Rawskiego – którego jest własnością.

**c/.** w każdym czasie za porozumieniem stron

**3.** Umowa zawarta na czas wymieniony w § 9 ust. 1 zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Najemca:

**a/.** nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych, lub też za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 4 ust. 2 i 4,

**b/.** wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,

**c/.** dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe,

**d/.** podnajął osobie trzeciej lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,

**e/.** zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, lub też zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

**f/.** bez zgody Wynajmującego dokonał zmian /modernizacji/ lokalu,

**g/.** nie wykonuje w lokalach napraw, nie usuwa szkód powstałych z jego winy, utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno-porządkowym.

**4.** W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Zespołu Szkół w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty rozwiązania umowy.

## § 11

1. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli, w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu lokal w stanie pogorszonym i zostanie to stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego użytkowania. Koszty te zostaną potrącone z kaucji o której mowa w § 3 ust. 7

## § 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają wzajemnych uzgodnień stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

## § 13

Umowę sporządzono w czterech egzemplarzach, po 2 egzemplarze dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca