

Umowa najmu nr

zawarta w Łomiankach w dniu

pomiędzy:

Gminą Łomianki Integracyjne Centrum Dydaktyczno Sportowe w Łomiankach,
z siedzibą przy ul. Staszica 2, 05-092 Łomianki, nr NIP: 1181768394,
reprezentowaną przez Dyrektora Jerzego Warchoła,
zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....

zwanym dalej „**Najemcą**”

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” a każda z osobna „**Stroną**”
została zawarta Umowa o następującej treści:

Preambuła

Każda z osób podpisujących niniejszą umowę oświadcza, że jest uprawniona do reprezentacji Strony, w imieniu której działa, a także iż jej uprawnienie do reprezentacji danej Strony nie wygasło, nie złożyła rezygnacji i nie została odwołana z zajmowanej funkcji.

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem budynku Integracyjnego Centrum Dydaktyczno Sportowego w Łomiankach przy ul. Staszica 2, 05-092 Łomianki.
2. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do użytkowania pomieszczenia o łącznej pow. 325,38 m² wraz z zainstalowanymi urządzeniami kuchennymi i wyposażeniem, znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej nr 3 z Oddziałami Integracyjnymi i Sportowymi w Łomiankach przy ul. Staszica 2, na parterze, w skład których wchodzi:
 - 1) stołówka o pow. 254,11 m²,
 - 2) kuchnia o pow. 37,38 m²,
 - 3) zaplecze kuchni o pow. 28,02 m²,
 - 4) magazyn o pow. 5,87 m².Do w/w pomieszczeń prowadzi wejście z korytarza szkolnego, a także niezależne wejście z zewnątrz budynku ICDS.
3. Pomieszczenia określone w ust. 2 wyposażone są w energię elektryczną 220V, bieżącą wodę (ZW/CW) oraz instalację telefoniczną.
4. Wyposażenie pomieszczeń wskazanych w ust. 2, określone jest w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
5. Pomieszczenia określone w ust. 2 przeznaczone są na prowadzenie działalności gospodarczej - usługi gastronomiczne, których wymaganym warunkiem jest zapewnienie sprzedaży posiłków dla potrzeb uczniów szkół mieszczących się w ICDS w godzinach określonych w § 5 ust. 2 umowy.
6. Najemca oświadcza, że prowadzona przez niego działalność spełniać będzie regulacje prawne wskazane w ustawie z dnia 25 sierpnia 2006 r. o

bezpieczeństwie żywności i żywienia (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1252 ze zm.), Rozporządzeniu 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych oraz w innych przepisach szczegółowych dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych żywności.

7. Wynajmujący dopuszcza możliwość organizowania przez Najemcę imprez okolicznościowych, a także wspólnych imprez z Wynajmującym w pomieszczeniach nie stanowiących przedmiotu umowy, jednakże wymagać to będzie każdorazowo pisemnego porozumienia pomiędzy Wynajmującym i Najemcą, w którym określone będą warunki oraz wysokość opłat nałożonych na Najemcę z tego tytułu.
8. Wynajmujący dopuszcza możliwość, ustawienia przez Najemcę automatów sprzedających artykuły spożywcze i innych, jedynie za zgodą Wynajmującego.
9. W okresie trwania umowy Najemcy przysługuje wyłączność na sprzedaż posiłków na terenie ICDS (śniadania, obiady, kolacje).

§ 2

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tzn. na okres 3 lat, od dniado dnia
2. Wynajmujący przekaze Najemcy przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego nie wcześniej niż po2020 r.
3. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu wraz z urządzeniami i wyposażeniem po okresie najmu w stanie nie pogorszym od przejętego w używanie od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ustępie 2, za wyjątkiem zużycia będącego następstwem normalnego korzystania z przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący udostępni Najemcy linię telefoniczną o numerze 022-751-82-17 (bez aparatu telefonicznego).

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości zł netto (słownie:) + 23% podatku VAT tj..... zł brutto (słownie:), płatny przelewem na konto Wynajmującego w Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Łomiankach, nr 72 8009 0007 0011 5225 2001 0101, na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego.
2. Najemca ma obowiązek dokonywać wpłaty czynszu najmu za każdy miesiąc z góry, nie później jednak niż do 15 -dnia danego miesiąca. Faktury za czynsz będą wystawiane przez Wynajmującego w pierwszym dniu okresu rozliczeniowego, a będzie to dzień ustawowo wolny od pracy – w następującym po nim dniu pracującym.
3. Najemca, poza czynszem, obciążany będzie kosztami (opłaty dodatkowe):
 - 1) ogrzewania wynajmowanych pomieszczeń w ryczałtowej wysokości zł netto, (słownie:/100) powiększona o 23 % podatku VAT, tj. zł brutto (słownie: /100) miesięcznie,
 - 2) energii elektrycznej zużywanej przez zainstalowane urządzenia oraz przez oświetlenie; zużycie zostanie naliczone na podstawie wskazań podlicznika energii elektrycznej zainstalowanego na zapleczu stołówki,
 - 3) wody i odprowadzanie ścieków wg wskazań podlicznika zainstalowanego na instalacji doprowadzającej c.w.u., z.w.u.,
 - 4) za korzystanie z odrębnej linii telefonicznej – po otrzymaniu faktury od operatora telefonicznego Wynajmujący będzie obowiązany wystawić refakturę

- a Najemca zobowiązuje się uregulować należność w terminie 7 dni od daty otrzymania refaktury, na rachunek Wynajmującego.
4. Najemca w ramach niniejszej umowy zobowiązany jest na własny koszt do wywozu odpadów komunalnych, ich segregacji oraz utylizacji odpadów obiadowych. Tym samym Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć umowę z odpowiednim podmiotem upoważnionym do odbierania odpadów.
 5. Za miesiąc lipiec i sierpień, które zgodnie z organizacją pracy szkoły są miesiącami wolnymi od zajęć szkolnych, czynsz najmu o którym mowa w ust. 1 powyżej, będzie pomniejszony do kwotyzł netto (słownie: 00/100) + 23% podatku VAT tj. brutto (słownie:t zł brutto).
 6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu i kosztów utrzymania lokalu będącego przedmiotem najmu, Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych, a wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek i zaległych zobowiązań.

§ 4

1. Najemca na obowiązek dokonywać wpłaty czynszu najmu za każdy miesiąc z góry, w terminie 7 dni od wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. Najemca ma obowiązek dokonywać opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 3 umowy na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego, w terminie 7 dni od ich wystawienia przez Wynajmującego.
3. Za datę wpłaty uważa się datę uznania rachunku Wynajmującego.
4. Najemca będzie odbierać osobiście (lub poprzez upoważnionych pracowników) faktury VAT wystawione przez Wynajmującego. W przypadku nie odbierania przez Najemcę faktury za czynsz w ciągu 3 dni od ich wystawienia przez Wynajmującego, Wynajmujący prześle faktury na adres siedziby Najemcy, a data nadania ich listem poleconym uznawana będzie za datę doręczenia faktur Najemcy.

§ 5

1. Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 umowy w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, zgodnie z wydaną przez SANEPID decyzją na przygotowywanie posiłków z półproduktów oraz zgodnie z zasadami racjonalnego żywienia dla grupy wiekowej (od 13 do 18 lat). Najemca musi przestrzegać przepisów ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1252 ze zm.), Rozporządzenia 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych oraz innych przepisów szczegółowych dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych żywności.
2. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia pomieszczenia stołówki uczniom szkół mieszczących się w ICDS oraz do przygotowania i wydawania im posiłków oraz obiadów dwudaniowych w godzinach: 9:30-15:00.
3. Posiłki dla uczniów przygotowywane będą na bazie produktów najwyższej jakości i bezpieczeństwem zgodnie z normami HACCP, jak również zgodnie z normami żywieniowymi dla danej grupy wiekowej.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania warunków określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych innych przepisów szczegółowych dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych żywności.

5. W skład posiłków i napojów nie mogą wchodzić używki.
6. Najemca ma obowiązek zapewnić możliwość codziennej kontroli wynajmowanych pomieszczeń, wyposażenia i urządzeń przez Wynajmującego lub osobę przez niego upoważnioną.
7. Najemca ma obowiązek zapewnić możliwość kontroli wynajmowanych pomieszczeń, wyposażenia i urządzeń przez właściwe służby sanitarno-epidemiologiczne i stosować się do ich zaleceń.
8. Prowadzona przez Najemcę działalność gastronomiczna na rzecz konsumentów spoza szkoły nie może kolidować z obowiązkiem zapewnienia posiłków dla uczniów.
9. Najemca na żądanie Wynajmującego ma obowiązek udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu najmu w przypadku, kiedy Wynajmujący wyraża wolę korzystania z przedmiotu najmu dla celów publicznych, przy czym w takim przypadku w tym czasie za zabezpieczenie przedmiotu najmu przed ewentualnym przestępstwem, jak również za przywrócenie przedmiotu najmu do stanu poprzedniego odpowiada Wynajmujący.

§ 6

1. Dla zabezpieczenia płatności czynszu i opłat dodatkowych ustalonych zgodnie z treścią § 3 ust. 3 umowy, a także pokrycia kosztów usunięcia ewentualnych szkód w przedmiocie najmu nie spowodowanych zwyczajnym jego użytkowaniem, Najemca przekazuje Wynajmującemu **kaucję gwarancyjną** w wysokości równej 3 miesięcznym czynszom.
2. Z powyższej kaucji Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia zaległego i bieżącego czynszu oraz opłat i świadczeń, a także kosztów usunięcia szkód spowodowanych w okresie trwania umowy, a nie związanych ze zwyczajnym użytkowaniem rzeczy. Wynajmujący ma prawo wyboru na pokrycie czego przeznaczy kaucję. Kaucja zostanie zwrócona przez Wynajmującego po ustaniu umowy, w ciągu 14 dni po wpłacie przez Najemcę ostatniego czynszu i pozostałych opłat oraz po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego, rozliczeniu i uregulowaniu przez Najemcę kosztów szkód lub nadmiernego zużycia przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zdeponuje kaucję na lokacie terminowej i po zakończeniu trwania umowy oraz rozliczeniu wszystkich należności na rzecz Najemcy z tytułu niniejszej umowy, w tym ewentualnych szkód, kaucja zostanie zwrócona Najemcy wraz z odsetkami naliczonymi przez bank na czas trwania Umowy.

§ 7

1. Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu, w tym także w wyposażeniu i urządzeniach, bez zgody Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i napraw przedmiotu najmu, w tym w wyposażeniu i urządzeniach, napraw i remontów bieżących w porozumieniu z Wynajmującym, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Zarówno konserwacja, jak i naprawy urządzeń mogą być dokonywane wyłącznie przez podmiot będący uprawnionym serwisem tych urządzeń.
3. Najemca może dokonać ulepszeń (adaptacji) przedmiotu najmu oraz nakładów wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego, a Wynajmujący – w trakcie i po zakończeniu najmu – nie ma obowiązku zwrotu Najemcy poniesionych przez niego na ten cel wydatków. Po zakończeniu umowy, ulepszenia i nakłady stają się własnością Wynajmującego.
4. Urządzenia oraz wyposażenie muszą być używane i eksploatowane przez Najemcę zgodnie z dołączonymi do nich instrukcjami bądź dokumentacją



techniczno – ruchową, z zastosowaniem wyłącznie materiałów i środków w niej przewidzianych.

5. Najemca jest zobowiązany do zachowania porządku i czystości zarówno w wynajmowanych pomieszczeniach, jak i w ich otoczeniu (teren zewnętrzny od strony ul. Staszica przylegający bezpośrednio do stołówki, oraz pomieszczenia kontenera na śmieci i zlewki). Do obowiązków Najemcy należy sprzątanie pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu.
6. Najemca ma obowiązek udostępnić przedmiot najmu Wynajmującemu w celu okresowej kontroli (w obecności Najemcy) stanu technicznego oraz czystości pomieszczeń oraz wyposażenia i urządzeń oddanych w najem na rzecz Najemcy.
7. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej w całości ani w części.
8. Najemca jest zobowiązany używać przedmiot najmu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem.
9. Najemca może dopuścić do pracy wyłącznie pracowników, posiadających wymagane kwalifikacje i badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz po ich przeszkoleniu.
10. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie czynności zatrudnionych przez niego pracowników oraz konsumentów nie będących pracownikami i uczniami szkół z terenu ICDS.
11. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń w niezbędne umeblowanie, a także wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności i spełniające wymagania sanitarne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, własne naczynia, sztucce, garnki, drobny sprzęt w ilościach umożliwiających jednorazowe wydawanie posiłków.
12. Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy ze specjalistyczną firmą na usuwanie osadów tłuszczowych z separatora tłuszczów z częstotliwością wynikającą z odpowiednich regulacji prawnych. Najemca zobowiązany jest także do prowadzenia książki separatora tłuszczów oraz do przekazania kopii protokołu wykonanych przeglądów do Wynajmującego, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
13. Najemca jest odpowiedzialny za zachowanie porządku i estetyki w wynajmowanych pomieszczeniach, a także za zapewnienie odpowiednich ubrań roboczych dla zatrudnionego personelu.
14. Dostawy towarów powinny odbywać się od strony ul. Staszica, w miejscu specjalnie do tego przystosowanym.

§ 8

1. Wynajmujący zapewni dostawy energii elektrycznej, gazu, ciepłej i zimnej wody.
2. Wynajmujący zapewni utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych obiektu.

§ 9

1. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi obowiązującemu na terenie ICDS,
 - 2) Najemca narusza zasady Umowy poprzez sprzedaż artykułów niedopuszczonych do sprzedaży lub w inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy,

- 3) Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych, o których mowa w § 3 ust. 4 za co najmniej jeden okres rozliczeniowy, pomimo jednokrotnego wezwania przez Wynajmującego i wyznaczenia dodatkowego terminu,
 - 4) jakość posiłków nie odpowiada obowiązującym przepisom prawnym, a Najemca pomimo jednokrotnego wezwania przez Wynajmującego do dostosowania jakości posiłków do wymogów prawnych, nie dokonał tego w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych.
 4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość kaucji wniesionej przez Najemcę oraz ustalonych kar umownych.
 5. Po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy wynajmowanych pomieszczeń. Stanowić on będzie podstawę do porównania stanu przekazywanych pomieszczeń ze stanem z dnia przekazania.
 6. W przypadku wystąpienia szkód w przedmiocie najmu nie spowodowanym zwykłym zużyciem rzeczy, Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów ich usunięcia przez Wynajmującego lub osobę trzecią na zlecenie Wynajmującego. Szkody winny być opisane w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ustęp 5 powyżej, z udziałem obu stron. W przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub nie stawienia się Najemcy w dniu wyznaczonym przez Wynajmującego na jego sporządzenie, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego sporządzenia protokołu, który będzie podstawą do wystawienia Najemcy faktury VAT z tytułu usunięcia powstałych szkód przez siebie lub osobę trzecią.

§ 10

Najemca deklaruje gotowość wzięcia udziału w akcji dożywiania dzieci z rodzin będących w trudnej sytuacji materialnej z terenu Gminy Łomianki w porozumieniu z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Łomiankach oraz innymi organizacjami społecznymi i kościelnymi.

§ 11

1. Wszelkie opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.
2. Najemca oświadcza, iż wiadomym jest mu, że z tytułu zawarcia niniejszej umowy najmu zobowiązany jest uiszczać podatki lokalne na rzecz Gminy Łomianki.

§ 12

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Sprawy sporne rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

5. Integralną część niniejszej Umowy stanowi:

1) Załącznik nr 1 – specyfikacja wyposażenia kuchni i stołówki,

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:


Radca Prawny
Izabela Gowia