

UMOWA nr/2011

Zawarta w dniu.....2011r. w Rawie Maz pomiędzy Zespołem Szkół – Centrum Edukacji Zawodowej i Ustawicznej im. Mikołaja Kopernika w Rawie Mazowieckiej ,ul.Zwolińskiego 46 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 311,28m² / z czego 212,5 m² znajduje się na parterze –pomieszczenia ogrzewane, a 98,78 m² znajduje się poniżej parteru - w piwnicy- bez ogrzewania/ usytuowanych w budynku internatu ZS-CEZiU w Rawie Maz, przy ul. Zwolińskiego 46, 96-200 Rawa Maz, 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 m². 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-Centrum Edukacji Zawodowej i Ustawicznej im. M.Kopernika w Rawie Maz, zwanej dalej stołówką,
- b/.** codziennego przygotowywania w kuchni Zespołu Szkół-CEZiU w Rawie Maz, ul. Zwolińskiego 46 oraz wydawania 3 posiłków dziennie /śniadanie, obiad, kolacja/ dla uczniów mieszkających w internacie , pracowników i innych osób w godz 6⁰⁰ 19⁰⁰ z wyłączeniem dni wolnych od nauki.
Cena całodziennego wyżywienia jednego ucznia-mieszkańca internatu do końca roku 2011 nie może być wyższa niż 11,00 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 przedniego uzgodnienia stron.
- c/.** Najemca zobowiązany jest w miejscu wydawania posiłków umieścić tablicę informacyjną z aktualnym menu i z wyszczególnieniem wydawanych porcji żywieniowych /masa brutto/,
- d/.** zabezpieczenie obsługi gastronomicznej podczas szkolnych uroczystości okolicznościowych, obozów sportowych i innych zgłaszanych przez Dyrektora Zespołu Szkół- CEZiU za dodatkową opłatą, regulowaną oddzielną umową,
- e/.** Utrzymanie 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.** Najemca na własny koszt będzie przeprowadzał konserwacje jak też remonty bieżące urządzeń dzierżawionych z częstotliwością zgodną z technologią użytkowania tych urządzeń,
- h/.** Najemca na własny koszt przeprowadzi niezbędne naprawy i remonty dzierżawionych pomieszczeń – zawsze w uzgodnieniu z Dyrektorem ZS-CEZiU
- i/.** Najemca zobowiązany jest do podpisania samodzielnej umowy na wywóz nieczystości, kopie umowy przedstawi Dyrektorowi Szkoły,
- j/.** oprócz czynszu Najemca będzie ponosić koszty opłat eksploatacyjnych, takich jak: ogrzewanie lokalu, zużycie wody, zużycie energii elektrycznej, gazu , ciepła, itp.
- k/.** zobowiązań związanych z przygotowaniem i wydawaniem posiłków dla uczniów, Najemca nie może powierzyć innemu podmiotowi bez zgody pisemnej Zespołu Szkół,
- l/.** Najemca wyposaży lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do obowiązujących przepisów w tym względzie. Najemca odpowiada za przestrzeganie obowiązujących

przepisów ppoż i bhp.

§ 3

Najemca zatrudni 3 -ch dotychczasowych pracowników kuchni na zasadach określonych art. 23¹ kp i nie dokona rozwiązania umów o pracę za wypowiedzeniem przez okres 1 roku.

§ 4

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

2.Oprócz czynszu płatnego na podstawie faktury wystawionej do 20-go dnia każdego miesiąca z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury, 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 m³ /wg wskazań wodomierza/
- 2/. Za odprowadzenie ścieków - 4,22 zł brutto za 1m³ / wskazań wodomierza/
- 3/. Za energię elektryczną - 0,72282 zł brutto za 1 kWh, /wg wskazań licznika/
4. za gaz - 1,88859 zł brutto za 1m³ /wg wskazań licznika/

3. Wszystkie podliczniki na powyższe media Najemca zamontuje na urządzeniach istniejących na własny koszt przed rozpoczęciem działalności polegającej na prowadzeniu stołówki

4.Opłatę za energię ciepłą dzierżawca będzie płacił wg wskaźnika zużycia ciepła w Zespole Szkół-CEZiU wyliczonego dla 1m² powierzchni obliczonej na podstawie kosztów zużycia ciepła za poprzedni sezon grzewczy x 212,5 m² powierzchni dzierżawionej związanej z prowadzeniem działalności gastronomicznej.

5.Wywóz nieczystości stałych Najemca będzie opłacał na podstawie samodzielnie zawartej na własne nazwisko umowy z odbiorcą nieczystości.

6.W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 2 i 4 nin. § 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. Powyższe nie dotyczy zmiany wysokości podatku od towarów i usług - jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze /rachunku/ wystawionym Najemcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

7. Za użytkowanie sprzętu i wyposażenia Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie kwotę 200,00.zł brutto. /słownie: dwieście zł./

Oplata ta nie zwalnia Najemcy od systematycznego uzupełniania ubytków w naczyniach kuchennych, jak też od odkupienia każdej z użytkowanych pozycji nowej lub tej samej klasy w przypadku zniszczenia, zgubienia czy też kradzieży.

8.Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości opłaty 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.

9. Należności dotyczące opłat o których mowa w ust. 1, 2 , 4 i7 § 4 Najemca zobowiązany jest wpłacać w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na konto Zespołu Szkół-Centrum Edukacji Zawodowej i Ustawicznej im.Mikołaja Kopernika w Rawie Mazowieckiej, ul, Zwolińskiego 46
Nr konta : 51 1020 4580 0000 1202 0013 7109.

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

1. Wynajmowane pomieszczenia mogą być wykorzystywane przez Najemcę na cele związane z działalnością gastronomiczną, w tym prowadzenie 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 Zespołu Szkół.

§ 8

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 i remonty bieżące pomieszczeń oraz wyposażenia Najemca wykonywać będzie na swój koszt, z częstotliwością zgodną z instrukcją eksploatacji oraz technologią użytkowania.
4. Najemca w przypadku zniszczenia, zgubienia lub kradzieży wynajmowanego sprzętu zobowiązuje się odkupić nowy sprzęt tej samej klasy. 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.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się wyposażać na własny koszt wynajmowane pomieszczenia w pozostałe urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności określonej niniejszą umową.
2. Właścicielem urządzeń określonych w ust. 1 pozostaje Najemca, który po zakończeniu umowy zagospodaruje urządzenia we własnym zakresie

§ 10

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.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od dor.

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/. za porozumieniem stron, z 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku gdy przedmiot umowy stanie się niezbędny dla Wynajmującego bądź dla Powiatu Rawskiego – którego jest własnością.

3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 11 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 stanie nienależytym sanitarno-porządkowym.

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

§ 12

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.

§ 13

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.

§ 14

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

Wynajmujący:

Najemca: