

Projekt Umowy nr /2016 najmu lokalu użytkowego

Zawarta w dniu pomiędzy:

- 1) Zespołem Szkolno-Przedszkolnym nr 1 w Tomaszowie Mazowieckim, 97-200 Tomaszów Maz. ul. J.U. Niemcewicza 50/56 NIP 773-247-35-46 reprezentowanym przez p. Kamillę Madzio – dyrektora, zwanym dalej Wynajmującym, a
- 2) Firmą REGON
.....
reprezentowaną przez zwanym dalej Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że na podstawie decyzji, nr KWG 6844.5.2013 Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 2 września 2013 roku sprawuje trwały zarząd nad zabudowaną nieruchomością położoną w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. J.U. Niemcewicza 50/56, oznaczoną numerem 450/1, w obr. 8.

§ 2

Wynajmujący udostępni Najemcy Pomieszczenie na sklepik szkolny o powierzchni 8,5 m² w okresie od do

1) Z tytułu najmu pomieszczenia na sklepik szkolny Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości, oraz:

- opłatę z tytułu wykorzystania energii elektrycznej w kwocie
- opłatę z tytułu wykorzystania energii cieplnej w kwocie
- opłatę z tytułu zużycia wody i ścieki w kwocie
- opłatę z tytułu wywozu śmieci w kwocie

Łącznie kwota czynszu wynosi (słownie:.....)

2) Kwota czynszu będzie waloryzowana corocznie z dniem 1 kwietnia o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu o wskaźnik, o którym mowa wyżej, następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy i nie stanowi zmiany warunków umowy najmu.

3) Czynsz najmu Najemca wpłacać będzie w kasie Zespołu do dnia 10-go każdego miesiąca.

4) Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

5) W miesiącach wakacyjnych tj. lipiec i sierpień będzie obowiązywał miesięczny czynsz w wysokości ½ stawki określonej w ust. 1.

6) Niezależnie od czynszu Najemca jest zobowiązany do płacenia podatku od nieruchomości zgodnie ze stawkami określonymi corocznie w uchwale Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego.

§ 3

Wydanie Najemcy przedmiotu najmu przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 4

1. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
2. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania zapłaty miesięcznego czynszu w kasie szkoły.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem przy czym w szczególności zobowiązany jest do przestrzegania następujących zasad:
 - 1) godziny otwarcia sklepu w godzinach 7.40 - 14.40,
 - 2) działalność będzie prowadzona zgodnie z przepisami bhp, ppo/z., Głównego Inspektora Sanitarnego (Sanepidu) oraz szkolnymi wymaganiami porządkowymi.
2. Najemca wyposaży sklepik w niezbędny sprzęt i meble.

§ 6

Najemca prowadzący sklepik jest zobowiązany do sprzedaży asortymentu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016r. Dziennik Ustaw z roku 2016 poz. 1154: 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:

1. Obowiązuje zakaz sprzedaży produktów, które zawierają dużą ilość soli, tłuszczu i cukru.
2. Sprzedawane mogą być wyłącznie środki spożywcze objęte grupami środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży określone przez Ministra Zdrowia:

a) WYKAZ GRUP ŚRODKÓW SPOŻYWCZYCH PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY DZIECIOM I MŁODZIEŻY W JEDNOSTKACH SYSTEMU OŚWIATY

- pieczywo, z wyłączeniem pieczywa produkowanego z ciasta głęboko mrożonego;
- pieczywo półcukiernicze i cukiernicze, z wyłączeniem pieczywa produkowanego z ciasta głęboko mrożonego;
- kanapki;
- sałatki i surówki;
- mleko;
- napoje zastępujące mleko, takie jak napój: sojowy, ryżowy, owsiany, kukurydziany, gryczany, orzechowy, jaglany, kokosowy lub migdałowy;

- produkty mleczne, takie jak: jogurt, kefir, maślanka, mleko zsiadłe, mleko acidofilne, mleko smakowe, serwatka, ser twarogowy, serek homogenizowany lub produkty zastępujące produkty mleczne na bazie soi, ryżu, owsa, orzechów lub migdałów;
- zbożowe produkty śniadaniowe oraz inne produkty zbożowe;
- warzywa;
- owoce;
- suszone warzywa i owoce, orzechy oraz nasiona bez dodatku cukrów, substancji słodzących zdefiniowanych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1333/2008 z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie dodatków do żywności (Dz. Urz. UE L 354 z 31.12.2008, str. 16, z późn. zm.2), zwanym dalej „rozporządzeniem (WE) nr 1333/2008”, oraz bez dodatku soli;
- soki owocowe, warzywne, owocowo-warzywne;
- przeciera, musy owocowe, warzywne oraz owocowo-warzywne bez dodatku cukrów i soli;
- koktajle owocowe, warzywne oraz owocowo-warzywne na bazie mleka, napojów zastępujących mleko, o których mowa w pkt 6, produktów mlecznych lub produktów zastępujących produkty mleczne, o których mowa w pkt 7, bez dodatku cukrów i substancji słodzących, o których mowa w rozporządzeniu (WE) nr 1333/2008;
- naturalna woda mineralna nisko- lub średnio zmineralizowana, woda źródłana i woda stołowa;
- napoje przygotowywane na miejscu, które nie mogą zawierać więcej niż 10 g cukrów w 250 ml produktu gotowego do spożycia;
- napoje bez dodatku cukrów i substancji słodzących zdefiniowanych w rozporządzeniu (WE) nr 1333/2008;
- bezcukrowe gumy do żucia;
- czekolada gorzka o zawartości minimum 70% miazgi kakaowej;
- inne.

b) W jednostkach systemu oświaty mogą być sprzedawane dzieciom i młodzieży grupy środków spożywczych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 6–8 i pkt 20, pod warunkiem że nie zawierają więcej niż:

- 15 g cukru w 100 g/ml produktu gotowego do spożycia, a w przypadku produktów mlecznych, o których mowa w ust. 1 pkt 7, nie więcej niż 13,5 g cukru w 100 g/ml produktu gotowego do spożycia;
- 10 g tłuszczu w 100 g/ml produktu gotowego do spożycia;
- 0,4 g sodu/ 1 g soli w 100 g/ml produktu gotowego do spożycia, a w przypadku pieczywa półcukierniczego i cukierniczego nie więcej niż 0,45 g sodu/ 1,2 g soli w 100 g/ml produktu gotowego do spożycia.

3.Zabrania się reklamy oraz promocji polegającej na działalności zachęcającej do nabywania środków spożywczych innych niż objęte grupami środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży,

4.W asortymencie sklepu powinny znaleźć się również artykuły szkolne np. **zeszyty, długopisy, ołówki, gumki itp.**

§ 7

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli asortymentu sklepiku, nie częściej jednak niż trzy razy w roku szkolnym.

2. Kontroli dokonuje Komisja w skład której wchodzi: Dyrektor ZSP nr 1 (lub osoba wyznaczona przez Dyrektora), Przewodniczący szkolnej Rady Rodziców, przedstawiciel Samorządu Uczniowskiego oraz Najemca lub osoba wyznaczona przez Najemcę.

3. Komisja z kontroli sporządza dla każdej ze stron protokół, wskazując w nim ewentualne czynności naprawcze względem sprzedawanego asortymentu, które Najemca zobowiązuje się wykonać.

§ 8

Najemca nie rości sobie żadnych roszczeń ze strony Wynajmującego, co do wyposażenia lokalu zastanego w dniu podpisania umowy.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu.

2. Najemca wykonuje wszelkie naprawy bieżące, w celu utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym.

3. Konieczne naprawy bieżące Najemca wykonuje na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.

4. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia lub kradzież wyposażenia lokalu.

5. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się oddać lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.

§ 10

Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.

§ 11

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku gdy:

- 1) Najemca nie zapłaci czynszu za dwa miesięczne okresy rozliczeniowe.
- 2) Najemca nie będzie przestrzegał wymogów określonych w § 6.
- 3) Najemca korzysta z lokalu niezgodnie z warunkami niniejszej umowy.
- 4) Najemca dokonał przebudowy lokalu lub oddał lokal pod wynajem bez zgody Wynajmującego.
- 5) Lokal staje się niezbędny Wynajmującemu na cele działalności statutowej, których nie mógł przewidzieć przy zawieraniu umowy.

§ 12

1. Zmiana strony umowy wymaga uprzedniej zgody wynajmującego.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę strony umowy poprzez podpisanie aneksu określającego jako stronę umowy dotychczasowego Najemcę lub współnika, który przystąpił do spółki cywilnej,

3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec wynajmującego.

§ 13

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: