

Załącznik nr 2 do SWP

U M O W A nr/2014

Zawarta w dniu2014 r. w Rawie Mazowieckiej pomiędzy Zespołem Szkół-Centrum Edukacji Zawodowej i Ustawicznej im. Mikołaja Kopernika w Rawie Mazowieckiej 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 311,24 m² z czego 212,5 m² znajduje się na parterze, pomieszczenia ogrzewane, a 98,74m² to pomieszczenia poniżej parteru, w piwnicy, bez ogrzewania. Pomieszczenia te znajdują się w budynku internatu ZS-CEZiU im. Mikołaja Kopernika w Rawie Mazowieckiej, ul. Zwolińskiego 46 stanowiącym własność Powiatu Rawskiego.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia kuchni, stołówki oraz pomieszczenia pomocnicze /wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 6 do SWP pkt a/ o łącznej powierzchni 212,5 m² wraz z wyposażeniem pomieszczeń /zestawienie składników wyposażenia stanowi załącznik nr 7/, a Najemca przyjmuje w/w składniki majątkowe do użytkowania i zobowiązuje się do zapłaty umówionego czynszu.

2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia towarzyszące znajdujące się poniżej parteru /piwnice/, pomieszczenia nieogrzewane o łącznej powierzchni 98,74m² / wykaz pomieszczeń oraz ich wyposażenia stanowi załącznik nr 6 do SWP pkt b/ a Najemca przyjmuje w/w składniki majątkowe do użytkowania i zobowiązuje się do zapłaty umówionego czynszu.

2. Najemca zobowiązuje się do:

a/. Prowadzenia stołówki w Internacie Zespołu Szkół-CEZiU w Rawie Mazowieckiej, zwanej dalej stołówką.

b/. Codziennego przygotowania w kuchni Internatu ZS-CEZiU im. M.Kopernika w Rawie Mazowieckiej oraz wydawania posiłków /śniadania, 2-daniowego obiadu, kolacji/ dla uczniów-mieszkańców internatu, pracowników i innych osób w godz 6⁰⁰ – 19⁰⁰ z wyłączeniem dni wolnych od nauki. Cena całodziennego wyżywienia jednego ucznia – mieszkańca internatu do końca roku szkolnego 2014/15 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.

c/. Umieszczenia 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 Zespół Szkół – CEZiu w Rawie Maz 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 Zespołu Szkół – CEZiu.

3. Zobowiązań związanych z przygotowaniem i wydawaniem posiłków dla uczniów, Najemca nie może powierzyć innemu podmiotowi bez zgody pisemnej Dyrektora Zespołu Szkół-CEZiu w Rawie Mazowieckiej.

4. Najemca wyposaży lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do obowiązujących przepisów ppoż i bhp.

§ 3

1. Strony umowy ustalają miesięczną stawkę czynszu w okresie trwania umowy w wysokości nie mniejszej niż 3700zł dla lokali wymienionych w wykazie pomieszczeń. Zał nr 6 do SWP pkt a, oraz 680,00 zł dla lokali wymienionych w wykazie pomieszczeń. Zał. Nr 6 do SWP pkt b, która będzie waloryzowana od 1 stycznia każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, jednak nie mniej niż 3%.

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

a. Za dostawę zimnej wody – **3,49** brutto za 1 m³ /wg wskazań licznika/

- b. Za dostawę ciepłej wody - **35,71** zł brutto za 1m³ / wg wskazań wodomierza/.
- c. Za odprowadzenie ścieków - **5,72** zł brutto za 1 m³ / wg wskazań wodomierza/.
- d. Za energię elektryczną - cena brutto za 1 kWh wynikająca ze stawki obowiązującej za każdy miesiąc zużycia energii elektr. w placówce, wskazanej w danym m-cu na fakturze przez dostawcę energii x ilość zużytych kWh /wg wskazań podlicznika/ .
- e. Opłata za energię ciepłą jest wliczona w cenę czynszu.
- f. Za gaz - każdorazowo po przedstawieniu faktury z PGNiG za zużycie gazu wraz z kosztami stałymi . /kwota do zapłaty na fakturze obciąża Najemcę do jej zwrotu w całości dla ZS-CEZiU/.
3. Wszystkie podliczniki na powyższe media Najemca zamontuje na urządzeniach istniejących na własny koszt co najmniej 14 dni 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 § 3 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. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia ubytków jak też do odkupienia każdej z użytkowanych pozycji nowej lub tej samej klasy w przypadku zniszczenia czy też kradzieży. Za użytkowanie sprzętu w wynajmowanych pomieszczeniach Najemca bierze odpowiedzialność materialną.
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 § 3 Najemca zobowiązany jest wpłacać w terminie 14 dni od dnia otrzymania noty na konto Zespołu Szkół-CEZiU im. Mikołaja Kopernika w Rawie Mazowieckiej, ul. Zwolińskiego 46, 96-200 Rawa Mazowiecka Nr konta **51 1020 4580 0000 1202 0013 7109** .

§. 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, a 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 uzyskać zgodę na jej przeprowadzenie zgodne z obowiązującymi przepisami oraz za akceptacją Dyrektora Zespołu Szkół – CEZiU w Rawie Mazowieckiej.
3. Wynajmowane pomieszczenia użytkowane będą przez Najemcę bez prawa dokonywania zmian ich konstrukcji. Ewentualne planowane adaptacje należy każdorazowo uzgodnić z Dyrektorem Zespołu Szkół-CEZiU w Rawie Maz w formie pisemnej.
4. Najemca nie może oddać wynajmowanych pomieszczeń i wyposażenia w użytkowanie lub najem osobie trzeciej bez zgody Dyrektora Zespołu Szkół-CEZiU w Rawie Mazowieckiej.

§. 7

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajmowane pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przy przestrzeganiu uwarunkowań formalno-prawnych min. 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.

§. 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: od dnia 01.09.2014r. do dnia 15.08.2017 r.
2. Umowa może być rozwiązana:
 - a/. za wypowiedzeniem dokonany przez każdą ze stron za 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
 - 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 § 3 ust. 1,2, 5.
 - 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 nienależnym stanie sanitarno-porządkowym.
4. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Dyrektora Zespołu Szkół-CEZIU w Rawie Maz w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 10.

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.

- 6 -

§ 11.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają wzajemnych uzgodnień stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych 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.

§ 12.

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

Wynajmujący:

Najemca: