

(WZÓR)
UMOWA NAJMU

zawarta w dniu2011 r. w Poznaniu pomiędzy:

IV Liceum Ogólnokształcące
im. Komisji Edukacji Narodowej
ul. Swojska 6
60-592 Poznań
tel./fax 061 841 77 71
NIP 781-13-82-281
REGON 000246557

reprezentowanym przez:

1. dr Agatę Gutorska - Dyrektor IV Liceum Ogólnokształcącego im. Komisji Edukacji Narodowej zwaną dalej **WYNAJMUJĄCYM** ,
a z siedzibą w, ul.
....., reprezentowanym przez zwanym dalej

NAJEMCĄ

o następującej treści:

Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza Umowa została zawarta po przeprowadzeniu pisemnego przetargu nieograniczonego.

§ 1.
Przedmiot najmu

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **wynajmem pomieszczenia kuchenne o łącznej powierzchni 95 m² z przeznaczeniem na prowadzenie „Małej Gastronomii” w budynku IV Liceum Ogólnokształcącym im. Komisji Edukacji Narodowej, ul. Swojska 6 w Poznaniu będącego własnością Miasta Poznań.**
2. Wynajmujący oświadcza, że jest upoważniony do zawarcia umowy najmu nieruchomości w imieniu i na rzecz Miasta Poznań
3. Najemca wykorzystywał będzie najmowane pomieszczenie w celu prowadzenia małej gastronomii.
4. Najemca będzie prowadził w wynajmowanych pomieszczeniach punkt gastronomiczny w godzinach od 7:00 – 15:30, od poniedziałku do piątku.
5. Samowolna zmiana sposobu najmu skutkuje natychmiastowym zerwaniem umowy przez Wynajmującego.
6. Wydanie przez Wynajmującego przedmiotu najmu najmującemu nastąpi w momencie podpisania przez strony protokołu przekazania w terminie do 7 dni od podpisania umowy.
7. Wyposażenie pomieszczeń zostanie przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym. Protokół przekazania stanowi załącznik nr 1 do umowy.
8. Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot opisany w ust. 1 w najem, w zamian za co Najemca zobowiązuje się płacić określony w § 6 czynsz i opłaty wymienione w § 7 ust. 1.
9. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w stałej czystości i do sprzątania wynajmowanych pomieszczeń.
10. Zgubiony zniszczony lub skradziony wynajmowany sprzęt Najemca zobowiązuje się odkupić sprzęt w tej samej klasie.
11. Najemca będzie używać pomieszczenia z przeznaczeniem na cele określone w niniejszym przetargu. Używanie pomieszczeń na cele inne niż określone w umowie oraz użycie lokalu będącego przedmiotem najmu w okresie ferii letnich i zimowych, wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Każde dodatkowe korzystanie z pomieszczeń bloku żywieniowego muszą być uzgadniane z wynajmującym i opłacane wg odrębnych umów.

§ 2
Zmiany w przedmiocie najmu

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w całości lub w części w podnajem, lub do bezpłatnego używania, podmiotom lub osobom trzecim.
2. Najemca może dokonywać zmian w przedmiocie najmu wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną na piśmie.

§ 3
Zwrot przedmiotu najmu

1. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu, najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, w stanie opisanym w protokole przekazania (załącznik nr 1 do umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. O ile Najemca nie zwróci lokalu będącego przedmiotem najmu w terminie określonym w ust. 1, Wynajmujący może sam dokonać otwarcia lokalu i opróżnienia go ze znajdujących się w nim rzeczy na koszt Najemcy. W takim przypadku Najemca ponosi również koszty składowania tych rzeczy.

§ 4

Inne postanowienia związane z przedmiotem najmu

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia najmowanych pomieszczeń przed włamaniem do nich oraz problem zabezpieczenia i ubezpieczenia wszelkich przedmiotów znajdujących się w tych pomieszczeniach. Najemca ubezpieczy przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej. Najemca poniesie ewentualne skutki wynikłe z nie wywiązania się z powyższego zobowiązania.
2. Najemca na swój własny koszt będzie dbał i naprawiał wyposażenia lokalu przekazanego przez Wynajmującego oraz uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia wymagane przepisami prawa pozwalające prowadzić usługę wydawania posiłków.
3. Jadłospis dań przygotowywanych przez Najemcę musi uzyskać akceptację Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest dbać o porządek i utrzymywać w ciągłej czystości oraz sprzątać przedmiot najmu na swój własny koszt.
5. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu, pomieszczenia i urządzenia w stanie w jakim je otrzymał, przy uwzględnieniu ewentualnych zmian dokonanych za zgodą Wynajmującego.
6. Najemca będzie prowadził w najmowanych pomieszczeniach punkt gastronomiczny w godzinach ustalonych z Wynajmującym.

§ 5

Czas obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 1 września 2011 r. do dnia 30 czerwca 2014 r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia bez podanie przyczyny.
3. Strony mogą wypowiedzieć umowę w przypadkach i na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu cywilnego, a także w razie naruszenia przez drugą stronę postanowień umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z mocą natychmiastową.
4. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez jeden pełny okres rozliczeniowy Wynajmujący wyznaczy mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty wszelkich zaległych należności wynikających z umowy. W razie nie dokonania przez Najemcę zapłaty w wyznaczonym terminie w/w należności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z dniem upływu terminu, o którym mowa wyżej, w formie pisemnej.

§ 6

Czynsz najmu

1. Miesięczny czynsz najmu strony ustalają w wysokości PLN + podatek vat 23% PLN razem PLN.
2. W przypadku zalegania z płatnością Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.
3. Najemca będzie uiszczał wysokość miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury bez podpisu odbiorcy.

§ 7

Inne opłaty ponoszone przez Najemcę

1. Niezależnie od czynszu Najemca opłaca, wraz z ewentualnym podatkiem VAT na rzecz Wynajmującego opłaty za:
 - a) opłata za wodę wraz z odprowadzaniem ścieków: 50 PLN/ miesięcznie,
 - b) opłata za energię elektryczną: 150,00 PLN/ miesięcznie,
 - c) ogrzewanie: 50,00 PLN/ miesięcznie (płatne w okresie grzewczym od 1.10 – 31.03 – każdego roku)
- d) podatek od nieruchomości płatny jednorazowo z góry do 31 stycznia każdego roku, według obowiązujących stawek podatku od nieruchomości
2. Jednomiesięczne opóźnienie zapłaty którejkolwiek z należności wymienionych w § 7 ust. 1. lit. a) - c) przez Najemcę upoważnia Wynajmującego do traktowania umowy niniejszej jako rozwiązanej.

§ 8.
Obowiązki Wynajmującego

Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy spokojne posiadanie przedmiotu najmu na czas trwania umowy.

§ 9.
Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest:
 - a) używać nieruchomości dla celu określonego w § 1 ust. 3 umowy, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - b) przestrzegać w toku używania nieruchomości właściwych przepisów prawa publicznego, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, przepisów sanitarnych i ochrony środowiska oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i p.poż.,
 - c) ponosić na własny koszt wszelkie świadczenia i ciężary publiczne związane z własnością lub posiadaniem nieruchomości, jak również koszty ubezpieczenia oraz wszelkie inne świadczenia cywilnoprawne związane z używaniem nieruchomości,
 - d) do ponoszenia wszelkich opłat i podatków związanych z najmowaną nieruchomością, a w szczególności podatku od nieruchomości,
 - e) utrzymywać nieruchomość w porządku i czystości, współpracując w tym zakresie z Wynajmującym,
 - f) na bieżąco wywozić śmieci oraz nieczystości z najmowanej nieruchomości,
 - g) przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonej przez upoważnione instytucje oraz Wynajmującego,
 - h) po ustaniu stosunku najmu przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego,
 - i) nakłady poniesione przez Najemcę przechodzą na rzecz Wynajmującego bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości po okresie, na który Umowa została zawarta lub po jej rozwiązaniu,
 - j) przestrzegać na najmowanej powierzchni zakazu palenia tytoniu,
 - k) w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy natychmiast wydać nieruchomość Wynajmującemu,

§ 10
Postanowienia dodatkowe

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania w użytkowanych pomieszczeniach remontów bieżących i konserwacyjnych na koszt własny oraz zachować porządek i czystość.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu wyniknie potrzeba napraw obciążających Wynajmującego, Najemca powinien o tym bezzwłocznie zawiadomić Wynajmującego, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.
3. W przypadku nie wywiązywania się Najemcy z, któregośkolwiek obowiązku wynikającego z treści niniejszej umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 20% wartości określonej w § 6 ust. 1 (brutto).
4. W przypadku dwukrotnego nie wywiązywania się Najemcy z, któregośkolwiek obowiązku wynikającego z treści niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, z prawem do naliczenia kar w § 10 ust. 3, chyba że niedochowanie obowiązków przez Najemcę wynika z przyczyn od niego niezależnych.

§ 11
Postanowienia końcowe.

1. Do umowy dołącza się załączniki nr 1 stanowiący jej integralną część.
2. Niniejsza umowa może być zmieniona pod rygorem nieważności jedynie w formie pisemnej z podpisami stron.
3. W sprawach nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Strony ustalają, że właściwym do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów wynikłych ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową jest właściwy sąd w Poznaniu dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY