

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU
NR

Zawarta w dniu 01.09.2021 r. w Jarocinie pomiędzy:

Powiatem Jarocińskim

63-200 Jarocin

Al. Niepodległości 10

NIP: 617-218-51-29

reprezentowanym przez:

Witolda Bierłę – Dyrektora Zespołu Szkół Ponadpodstawowych Nr 2 im. Eugeniusza Kwiatkowskiego w Jarocinie

Zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....
.....
.....

zwanym dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w dzierżawę lokal użytkowy w budynku przy ul. Franciszkańskiej 2 w Jarocinie o ogólnej powierzchni 49,84 m².
2. Najemca będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie działalności handlowej – sklepiku dla młodzieży i pracowników szkoły.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu określonego § 1 ust. 2 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku dokonania przez Dzierżawcę bez zgody zmiany rodzaju lub branży prowadzonej działalności w lokalu, Wynajmujący rozwiąże umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli obiektu w zakresie objętym niniejszą umową.

§ 2

1. Tytułem czynszu najmu Najemca płacić będzie kwotę za 1 m² w wysokości zł x 49,84 m² = zł. netto + 23% VAT tj.....
2. Należności wynikające z umowy Dzierżawca przekazywać będzie z góry do dnia 15 (piętnastego) każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego wskazany w fakturze.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Dzierżawcę należności wynikających z umowy Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Dzierżawca niezależnie od obowiązku uiszczania czynszu, będzie ponosił koszty za:
 - zużytą wodę i odprowadzanie ścieków wg wskazań podlicznika;

- zużytą energię elektryczną wg wskazań podlicznika;
 - opłatę dystrybucyjną za energię elektryczną wg wskazań podlicznika;
 - zużyty gaz wg wskazań podlicznika;
 - opłaty dystrybucyjne za gaz;
5. Wymienione opłaty Dzierżawca zobowiązany jest regulować Wynajmującemu w wysokości wynikającej z iloczynu rzeczywistej wielkości zużycia oraz
- w przypadku zużytej wody i odprowadzonych ścieków, cen jednostkowych obowiązujących Wynajmującego w fakturach,
 - w przypadku energii elektrycznej, cen jednostkowych obowiązujących w fakturach lub obowiązujących Wynajmującego umowach,
 - w przypadku dystrybucji energii elektrycznej wartość netto faktury pierwotnej za dystrybucję : zużycie (kWh) = wartość netto za jednostkę zużycia faktyczna ilość zużycia (z podlicznika) x wartość netto za jednostkę zużycia = wartość netto refaktury x 23% VAT= wartość refaktury brutto.
6. Wynajmujący jest płatnikiem podatku VAT. Wystawione faktury wskazują:
Sprzedawca: Powiat Jarociński, Al. Niepodległości 10, 63-200 Jarocin, NIP 617-218-51-29
Wystawca: Zespół Szkół Ponadpodstawowych nr 2 im. Eugeniusza Kwiatkowskiego, ul. Franciszkańska 2, 63-200 Jarocin.

§ 3

1. Rozliczenie opłat dodatkowych, o których mowa w § 2 ust. 5 nastąpi w oparciu o faktury wystawione przez Wynajmującego na podstawie odczytów z podliczników, które spisywane będą w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca z wyjątkiem miesiąca grudnia. Należności z tytułu opłat dodatkowych Najemca przekazywać będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury na wskazane konto bankowe.
2. Rozliczenie opłat dodatkowych za miesiąc grudzień, tj. wg wskazań podliczników zostanie dokonane w miesiącu styczniu roku następnego.

§ 4

1. Wszelkie koszty związane z umową ponosi Dzierżawca w tym podatek od nieruchomości.
2. Dzierżawca zapewnia również wywóz śmieci oraz sprząatanie terenu sklepiku.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się przygotowywać i wydawać posiłki z należytą starannością przy zachowaniu odpowiednich warunków higieny i wymagań zgodnie z ustawą o bezpieczeństwie żywności i żywienia oraz zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego i Instytutu Żywności i Żywienia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się oferować w sklepiku asortyment nie zagrażający zdrowiu i życiu uczniów, powinien on obejmować "zdrową żywność".

3. Całkowity zakaz sprzedaży artykułów tytoniowych, alkoholowych, pirotechnicznych, łatwopalnych itp.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo doboru asortymentu sprzedawanego w sklepie szkolnym.

§ 6

W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę obowiązków określonych w § 5 Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 7

Dzierżawca nie wnosi uwag, co do stanu technicznego wynajmowanego lokalu i nie będzie dochodził z tego tytułu odszkodowań.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 2 zgodnie z posiadanymi zezwoleniami i przepisami prawa;
 - dbałości o estetykę i wystrój;
 - prowadzenia w lokalu działalności handlowej w następujące dni tygodnia: od poniedziałku do piątku w godzinach 7.30 do 15.00.
 - naprawiania szkód powstałych z jego winy;
2. Dzierżawca nie ma prawa oddawania wynajętego lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie – bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Za uszczerbki na zdrowiu, powstałe podczas wynajmowania nieruchomości lub ich części odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
4. Po zakończeniu najmu Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić lokal w stanie nie gorszym biorąc za podstawę stan w chwili zawarcia umowy.

§ 9

1. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Dzierżawcę bez dodatkowych opłat na zewnątrz lokalu informacji dotyczących prowadzonej działalności.
2. Umieszczenie informacji na zewnątrz budynku wymaga zgody Wynajmującego i może być dokonane w miejscu i według określonego przez Wynajmującego wzoru.

§ 10

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na okres od dnia 02.09.2021 r. do dnia 31.08.2023 r.
2. W przypadku zawieszenia działalności na okres ferii zimowych i ferii letnich Najemca może być zwolniony z zapłaty czynszu za ten okres, ale wymaga to pisemnego powiadomienia Wynajmującego na 7 dni przed miesiącem rozpoczęcia w/w ferii. Za ten okres nie będą naliczane opłaty dodatkowe wymienione w § 2 pkt 5.

3. Za zgodą obu Stron umowę można rozwiązać wcześniej ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Rozwiązanie umowy następuje:
 - na skutek porozumienia Stron w trybie określonym w ust. 3;
 - w przypadku określonym § 6 niniejszej umowy z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego w rozwiązaniu umowy najmu;
 - w wyniku nieuregulowania czynszu lub opłat dodatkowych przez Najemcę przez kolejne dwa miesiące w trybie natychmiastowym.
5. Wszelkie pisma kierowane do siebie wzajemnie przez Strony będą doręczane pod niżej wskazane adresy:
 - Wynajmujący – Franciszkańska 2, 63-200 Jarocin
 - Najemca –lub do rąk własnych za pisemnym potwierdzeniem.
6. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu.

§ 11

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Wszystkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy Strony oddają orzecznictwu sądów miejscowo właściwych dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 14

Umowa zostaje sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden dla Dzierżawca.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA