

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO GMINY PYRZYCE

zawarta w dniu 2010 r. w Pyrzycach, pomiędzy:

Szkołą Podstawową Nr 2 w Pyrzycach,

z siedzibą: ul. Poznańska 2, 74-200 Pyrzyce, reprezentowaną przez:

Alinę Janiń – Dyrektora SP-2, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

.....

.....

wpisanym do rejestru

REGON: NIP:,

Adres:

zwanym w dalszej części „Dzierżawcą”,

o treści następującej:

Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie Decyzji Burmistrza Pyrzyc w sprawie ustanowienia trwałego zarządu z dnia 26 lutego 2004 r. – znak: Nr.RGGiPP.72244/4/2004 nieruchomość została mu przekazana w trwały zarząd.

Wydzierżawiający stosownie do art. 43 ust. 2 pkt 3 uzyskał zgodę Burmistrza Pyrzyc – pismo z dnia 20 lipca 2009 r. – znak: PPiGMK.0718-13/2009 na zawarcie niniejszej umowy.

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa lokali użytkowych o łącznej pow. 479,15 m² w budynku usytuowanym na działce nr 10/2 położonej w obrębie 10 miasta Pyrzyce, będącego w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej Nr 2 w Pyrzycach z przeznaczeniem na stołówkę szkolną.
2. Lokale użytkowe przeznaczone są na prowadzenie działalności gastronomicznej.
3. Opis lokali, w tym ich stan techniczny i wyposażenie określa protokół zdawczo – odbiorczy, stanowiący integralną część umowy.

§ 2.

Umowa zostaje zawarta na okres 6 lat, licząc od dnia 2010 r. do 2016 r.

§ 3.

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) Naprawy i konserwacji:

a) dźwigu towarowego,

b) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

- c) okien i drzwi,
- d) grzejników wody przepływowej (gazowych) mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymiana,
- e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
- f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- g) innych elementów wyposażenia lokali i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie, konserwację oraz naprawę tynków ścian i sufitów, malowanie oraz konserwację drzwi i okien, urządzeń sanitarnych i grzewczych.

2) Dokonywania okresowych kontroli i przeglądów według wymogów określonych obowiązkowymi przepisami prawa, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego oraz przydatności do użytkowania przedmiotu dzierżawy.

3) Spełniania wymogów sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w lokalu będącym przedmiotem dzierżawy.

4) Utrzymania na własny koszt we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

5) Prowadzenia działalności gastronomicznej w dzierżawionym lokalu w sposób nie kolidujący z funkcjonowaniem Szkoły Podstawowej Nr 2 w Pyrzycach.

1) Zatrudnienia na podstawie odrębnych umów o pracę personelu kuchni prowadzonej dotychczas przez Szkołę Podstawową Nr 2 w Pyrzycach na dotychczasowych warunkach płacowych i nie zwalniania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy przez okres co najmniej jednego roku kalendarzowego, od momentu rozpoczęcia działalności gastronomicznej.

2) Wyposażenia kuchni w wymagane urządzenia i sprzęt zgodnie z założeniami systemu HACCP.

3) Po zakończeniu okresu dzierżawy wyposażenie kuchni w części lub całości może być odkupione przez Wydzierżawiającego.

4) Regulowania należności z tytułu: zużytej energii elektrycznej, wody zimnej i ciepłej, za ścieki i centralne ogrzewanie oraz gaz na podstawie odrębnie zawartych umów z dostawcami w/w mediów.

5) Ponoszenia kosztów za dzierżawę i opróżnianie pojemników za powstające w wyniku prowadzonej działalności odpady stałe i płynne (poza kanalizacyjne) na podstawie odrębnie zawartych umów z usługodawcami.

- 6) Prowadzenia wszelkich prac adaptacyjnych w wydzierżawionych pomieszczeniach za zgodą Wydierżawiającego, bez prawa do zwrotu nakładów. W szczególnych przypadkach, zakres prac adaptacyjnych, remontowych oraz sposób ich finansowania i rozliczenia będzie uzgodniony między stronami w odrębnej umowie.
- 7) Używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności o ochronie przeciwpożarowej, prawa ochrony środowiska oraz stosownie do tych ograniczeń i obowiązków oraz ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy od ryzyk.
- 8) Nie poddzierżawiania lokalu osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz miesięczny, zgodnie ze złożoną ofertą cenową pisemnego ofertowego przetargu nieograniczonego, zł/m² netto, do której dolicza się podatek VAT 22%, co w sumie stanowi kwotę zł + 22% podatek VATzł, brutto zł.
2. Wysokość czynszu i koszt jednostkowy sporządzenia pełnego obiadu bez tzw. *wsadu do kotła* mogą wzrastać nie więcej jak wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu danego roku publikowany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wydierżawiający pisemnie raz w roku powiadomi Dzierżawcę o podwyższonej stawce czynszu. Dzierżawca do dnia 1 września każdego roku poinformuje pisemnie o jednostkowych cenach pełnego obiadu i jego części z wykazaniem kosztu sporządzenia i tzw. *wsadu do kotła*.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu określonego w ust. 1 z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca w kasie lub na konto Urzędu Miejskiego – BGŻ S.A. Oddział w Pyrzycach 62 2030 0045 1110 0000 0112 5450.
4. Od nie wpłaconego w terminie czynszu, za czas opóźnienia pobiera się odsetki w wysokości ustawowej.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości oraz obowiązek przedkładania aktualnej polisy potwierdzającej ubezpieczenie budynku, maszyn i urządzeń.
2. Czynsz dzierżawy nie obejmuje opłat za energię elektryczną, wodę, dostawę ciepła, wywóz nieczystości, utrzymanie czystości przyległego terenu, ani obciążeń określonych w ust. 1.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie lub osobie upoważnionej przez niego prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.

4. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wyzierzawiający może przedstawić Dzierżawcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu najmu pisemne uwagi i zalecenia. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i stan sanitarno - higieniczny przygotowywanych i wydawanych posiłków.

§ 6.

1. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wynajmującego, 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 1 ust. 2 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 3 § 6, a także jeżeli odda część nieruchomości do używania innym osobom lub zaprzestania żywienia uczniów Szkoły Podstawowej Nr 2, albo nie dostosuje się do uwag i zaleceń Wyzierzawiającego, o których mowa w § 5 ust. 4 umowy Wyzierzawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
3. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
4. Umowa dzierżawy może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za 3 miesięcznym wypowiedzeniem przed końcem roku szkolnego z uzasadnionych przyczyn.
5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wyzierzawiającemu bezzwłocznie.
6. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wyzierzawiającego, wówczas Wyzierzawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości pięciokrotnego czynszu określonego w § 5 ust. 1. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionej opłaty.
7. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierzawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
8. Tytułem przeglądów, konserwacji i napraw Dzierżawca wnosi kaucję w kwocie 3,000 zł, która zostanie zwolniona po wygaśnięciu umowy i wywiązaniu się z obowiązków w tym zakresie.

§ 7.

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po zawarciu umowy pod warunkiem złożenia przez niego oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji bezzwłocznego opuszczenia nieruchomości w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy. Protokół stanowić będzie integralną część umowy.

§ 8.

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 9.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany Wynajmującemu w chwili zawarcia umowy.

2. Za skutecznie doręczone uznaje się przesyłki pocztowe dwukrotnie awizowane i nie odebrane.

§ 10.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych.

§ 11.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydierżawiający.

.....
(podpis Wydierżawiającego)

.....
(podpis Dzierżawcy)