

- PROJEKT -

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu w Limanowej pomiędzy Zespołem Placówek Oświatowych w Limanowej, w imieniu którego działa:

mgr Paweł Pięta – dyrektor Zespołu Placówek Oświatowych w Limanowej zwany w dalszej części umowy Wynajmującym a

.....
w imieniu której działa:
zwanym w dalszej części umowy Najemcą

§1

1. Wynajmujący wynajmie Najemcy lokal znajdujący się pod adresem Poręba Wielka 205, 34-735 Niedźwiedz o powierzchni 91,66 m² składający się z następujących pomieszczeń: kuchnia (34,90m²), zmywalnia (14,55 m²), przygotowalnia (15,22m²), magazyn + korytarz (19,34 m²), pomieszczenia socjalne (7,65m²) wraz z wyposażeniem (według załączonego wykazu).
2. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość położona pod adresem Poręba Wielka 205, zabudowana budynkiem, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem umowy, stanowi własność Powiatu Limanowskiego i pozostaje w trwałym zarządzie Zespołu Placówek Oświatowych w Limanowej. Wynajmujący posiada zgodę Zarządu Powiatu Limanowskiego na zawarcie niniejszej umowy.
3. Najemca będzie prowadził w lokalu działalność gastronomiczną.
4. Najemca zobowiązuje się do przygotowywania całonocnego wyżywienia dla osób przebywających w Szkolnym Schronisku Młodzieżowym w Porębie Wielkiej.
5. Jadalnia nie jest przedmiotem najmu.
6. Najemca obejmując przedmiot najmu stwierdza, że jest mu znany stan techniczny lokalu i nie zgłasza zastrzeżeń.

§2

Najemca zobowiązuje się do utrzymania użytkowanej powierzchni wraz z wyposażeniem w porządku, czystości oraz należytym stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów sanitarno-higienicznych, przeciwpożarowych i BHP.

§3

1. Najemca potwierdza, że stan techniczny lokalu w dniu podpisania umowy jest mu znany i nadaje się do umówionego użytku.
2. Uzyskanie stosownych zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu spoczywa na Najemcy.

§4

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości:
za 1 m² netto (słownie:) tj. zł miesięcznie netto plus 23% podatku VAT.

§5

1. Strony uzgodniły, że niezależnie od określonego § 4 czynszu najmu, Najemca będzie zobowiązany ponosić opłaty za świadczenia dodatkowe w następujący sposób:

- a. opłata za energię elektryczną (cena wg otrzymanych faktur)
 - b. opłata za gaz (cena wg otrzymanych faktur)
 - c. opłata za zimną wodę – 2,74 zł/m³ netto
 - d. opłata za ciepłą wodę – 12,60 zł/m³ netto
 - e. opłata za ścieki (cena wg otrzymanych faktur)
2. Koszty pobieranej energii, gazu oraz koszty za pobór wody i odprowadzenie ścieków ponosić będzie Najemca na podstawie wskazań podliczników co miesiąc.
 3. Gromadzenie i wywóz śmieci oraz utrzymanie porządku przed wejściem do wynajmowanego lokalu obciąża Najemcę. Najemca jest zobowiązany podpisać umowę o odbiór śmieci z firmą zajmującą się wywozem odpadów komunalnych.
 4. Wysokość opłat określonych w pkt. a, b, c, e będzie ulegała zmianie w przypadku zmiany cen ponoszonych przez Wynajmującego, a ustalonych przez podmioty świadczące wyżej wymienione usługi, natomiast wysokość opłat określonych w punkcie d będzie ulegała zmianie w przypadku zmiany wysokości kosztów ponoszonych przez Wynajmującego a ustalonych na podstawie oszacowania kosztów dokonanych przez Wynajmującego.
 5. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 będzie waloryzowany raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, po ogłoszeniu w Monitorze Polskim Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku.
 6. Zmiana stawek czynszu wynikająca z waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych nie będzie wymagała powiadomienia Najemcy w formie pisemnej. Wynajmujący jest uprawniony do wystawiania faktury VAT na kwotę zwaloryzowaną.
 7. Jakakolwiek zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących nie wymaga zmiany treści umowy. Cena brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o obowiązujące stawki VAT poprzez doliczenie tego podatku w odpowiedniej wysokości do ustalonej umownie ceny netto.

§6

1. Czynsz najmu będzie płatny na podstawie wystawionej faktury przelewem na rachunek bankowy 24 8804 0000 0000 0029 6147 0004. Wynajmujący wystawia Najemcy faktury obejmujące kwoty opłat i czynsz, określone w paragrafie 4 oraz 5 umowy, a Najemca dokonuje zapłaty w następujący sposób:

- a) czynsz określony w paragrafie 4 płacony jest z góry do dnia 20-go każdego m-ca.
- b) opłaty określone w paragrafie 5 płacone za miesiąc, do dnia 20 go następnego m-ca.

2. W przypadku rozwiązania umowy zapłacony z góry czynsz nie podlega zwrotowi.

3. Ze względu na fakt, iż jednostki budżetowe nie posiadają odrębności prawnej na gruncie przepisów o VAT, rozliczającym ostatecznie podatek VAT będzie Powiat Limanowski. Faktura za najem będzie zatem wystawiona w następujący sposób:

Sprzedawca: Powiat Limanowski, ul. Józefa Marka 9, 34-600 Limanowa NIP: 737 220 68 36

Wystawca faktury: Zespół Placówek Oświatowych w Limanowej, ul. Zygmunta Augusta 8, 34-600 Limanowa.

§7

1. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa muszą być każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.

2. Najemca nie ma prawa występowania do Wynajmującego o zwrot nakładów, o których mowa w ust. 1.

§8

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim.

§9

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własnym koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.
2. Nakłady poniesione przez Najemcę w trakcie trwania okresu najmu wynikające z prac określonych w ust.1 oraz koniecznego dostosowania lokalu do zmieniających się norm i wymogów nie podlegają zwrotowi.

§10

Umowa zostaje zawarta na okres **od 01.11.2025 do 31.10.2026 roku.**

§11

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu za jeden pełny okres płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w pkt. 1 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Strony uzgodniły, iż z przyczyn innych niż w/w, umowa może zostać wypowiedziana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 12

1. W przypadku gdy Najemca dopuści się opóźnień w zapłacie należności, Wynajmujący prześle mu pisemne upomnienie zawierające wezwanie do uiszczenia zaległości wraz z należnymi odsetkami liczonymi zgodnie z art. 4 pkt 3 lit. b w związku z art. 11 b ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz.U.2023 poz. 1790) oraz kwoty określonej w art. 10 ustawy, stanowiącej równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne - kwota ta stanowi rekompensatę za koszty odzyskiwania należności. Oprócz równowartości kwoty 40 euro Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.
2. W przypadku nieterminowego regulowania należności Wynajmujący będzie naliczał Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości obliczonej zgodnie z art. 4 pkt 3 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.
3. Jeżeli Najemca dokona wpłaty a posiada zaległości i wpłata ta nie pokrywa całej należności wraz z odsetkami za opóźnienie, w pierwszej kolejności może ją zaliczyć na poczet odsetek i kosztów upomnienia a w dalszej kolejności na poczet zaległości związanej z kwotą główną, która powstała najwcześniej.

§13

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą mieć zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§15

Spory mogące wynikać z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają do rozstrzygnięcia właściwym rzeczowo Sądom Powszechnym.

§16

Wydanie przedmiotu najmu nastąpi po podpisaniu umowy.

§17

Umowa zostaje sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA

DYREKTOR
Zespołu Placówek Oświatowych
w Limanowej

mgr Paweł Pięta