

(WZÓR)

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu2019 r. w Poznaniu pomiędzy:

Miastem Poznań - Zespołem Szkolno-Przedszkolnym nr 8**Os. Bolesława Śmiałego 107 , 60-682 Poznań****NIP 209-00-01-440****reprezentowanym przez:**

1. Ewę Krawczyk - Dyrektora Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 8
zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,
a

.....
zwanym dalej **Dzierżawcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy dzierżawy są pomieszczenia kuchenne o łącznej powierzchni **308,30 m²** zlokalizowane w **Zespole Szkolno – Przedszkolnym nr 8 na osiedlu Bolesława Śmiałego 107 w Poznaniu**.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy określony w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie wykorzystywał do prowadzenia działalności gospodarczej, której przedmiotem jest:
 - a) świadczenie usług gastronomicznych w zakresie przygotowania na terenie Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 8 na osiedlu Bolesława Śmiałego 107 w Poznaniu i wydawanie 4 posiłków dziennie dla dzieci Przedszkola oraz przygotowywanie śniadań i obiadów dwudaniowych z napojem dla dzieci, które zgłoszą się ze Szkoły Podstawowej,
 - b) przygotowywaniu ciepłych napoi, kanapek, bułek słodkich itp. na potrzeby uczniów i pracowników Szkoły Podstawowej nr 34
 - c) dożywianiu dzieci szkolnych objętych opieką MOPR,
 - d) żywieniu grup przebywających w szkole podczas wakacji i ferii zimowych wg ustalonych wcześniej terminów
 - e) cateringu, na potrzeby Wydierżawiającego.
3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części w podnajem, lub do bezpłatnego używania, podmiotom lub osobom trzecim.
4. Dzierżawca może dokonywać zmian w przedmiocie dzierżawy wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego udzieloną na piśmie.
5. Na łączną powierzchnię dzierżawionej powierzchni składa się:
 - a) kuchnia,
 - b) zmywalnia naczyń,
 - c) magazyny,
 - d) korytarz,
 - e) zaplecze socjalne,
 - f) szatnia,
 - g) toalety,
 - h) biura.

§ 2

1. Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy prawo do korzystania z energii cieplnej, energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, gazu ziemnego oraz odbioru do swej instalacji ścieków komunalnych, w zakresie jaki będzie niezbędny do prowadzenia jego działalności.
2. Z tytułu korzystania z mediów określonych w ust. 1 oraz dodatkowych obowiązków związanych z dzierżawą, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego prawidłowo wystawionej faktury, następujących opłat za media :
 - a) energię elektryczną wg wskazań podlicznika,
 - b) dostawę wody zimnej i odbiór ścieków wg ustalonego ryczałtu,
 - c) centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody wg ustalonego ryczałtu,
 - d) dostawę gazu na potrzeby kuchni wg wskazań licznika,
 - e) wywóz nieczystości
 - f) legalizację gaśnic i niezbędne przeglądy instalacji gazowej i elektrycznej,
 - g) podatek od nieruchomości płatny z góry każdego miesiąca, według obowiązujących stawek podatku od nieruchomości dla Miasta Poznania.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do zmian wysokości opłat ryczałtowych wskazanych w ust. 2, w przypadku zmiany cen przez dostawców mediów oraz zmian stawek podatku od nieruchomości.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym oraz wykonywać na koszt własny bieżące remonty i konserwacje, ponosić wydatki związane ze zwykłym jego użytkowaniem i eksploatacją.
2. W razie nie dokonania przez Dzierżawcę, mimo ciążącego na nim obowiązku wykonywania drobnych napraw i remontów bieżących, Wydierżawiający, będzie miał prawo wykonywania tych napraw i remontów na koszt Dzierżawcy.

§ 4

1. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność materialną za przedmiot dzierżawy i zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy po zakończeniu umowy w stanie technicznym nie pogorszonym, a wynikającym z prawidłowej eksploatacji i dokonywania bieżących napraw i konserwacji wydierżawianych pomieszczeń i sprzętu.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego dysponować powierzonym mieniem dla realizacji innych celów niż zawarte w umowie, a także nie może przemieszczać i likwidować składników powierzonego przez Wydierżawiającego majątku.

§ 5

1. Strony ustalają, wartość miesięcznego czynszu dzierżawy lokalu na **kwotę złotych + podatek VAT 23%: zł razem złotych**. Wysokość ustalonego czynszu nie ulegnie zmianie w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
2. Strony przyjmują, że zapłata należności, o której mowa w ust.1 będzie następowała na podstawie faktury płatnej z góry, w miesiącu którego dotyczy. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość potrącania należnego czynszu dzierżawnego i innych opłat związanych z dzierżawionym lokalem z wynagrodzenia Wykonawcy przysługującego z umowy nr z dnia dotyczącej świadczenia usług w zakresie przygotowania na terenie Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 8 na os.

Bolesława Śmiałego 107 Poznaniu i wydawania 4 posiłków dziennie dla dzieci Przedszkola, na zasadzie kompensaty należności, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

3. Strony przyjmują, że zapłata należności, o której mowa w § 2 ust.2 będzie następowała na podstawie faktury wystawionej za dany miesiąc, następujący po miesiącu, za który wierzytelności te przysługują.
4. Jeżeli Dzierżawca nie uiści czynszu dzierżawnego w terminie do 10 – tego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, za który wierzytelności te przysługują, Wydierżawiający wezwie dzierżawcę do uiszczenia opłaty w terminie do 7 dni od otrzymania i przesłania drogą mailową wezwania, które zostanie potwierdzone pisemnie wezwania do zapłaty. W przypadku nie uiszczenia opłaty w terminie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wydierżawiający dokona potrącenia należnego czynszu dzierżawnego i innych opłat związanych z dzierżawionym lokalem z wynagrodzenia Wykonawcy przysługującego z umowy nr z dnia dotyczącej świadczenia usług w zakresie przygotowania na terenie Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 8 na osiedlu Bolesława Śmiałego 107 w Poznaniu i wydawanie 4 posiłków dziennie dla dzieci Przedszkola oraz przygotowywanie śniadań i obiadów dwudaniowych z napojem dla dzieci, które zgłoszą się ze Szkoły Podstawowej, na zasadzie kompensaty należności, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
5. W przypadku nieterminowego regulowania należności o których mowa w §5 ust. 1 lub płat, o których mowa w § 2 ust. 2 umowy, Wydierżawiający ma prawo naliczyć odsetki w wysokości ustawowej.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia **01.06.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.**
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w przypadku gdy:
 - a) przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) powstanie opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy za więcej niż jeden pełne okresy płatności,
 - c) nieruchomość lub jej część zostaną oddane do korzystania osobom trzecim, bez zgody Wydierżawiającego,
 - d) Wykonawca nie wykonuje lub nienależyte wykonuje postanowienia niniejszej umowy,
 - e) nastąpi rozwiązanie umowy nr z dnia dotyczącej świadczenia usług w zakresie przygotowania na terenie Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 8 na osiedlu Bolesława Śmiałego 107 w Poznaniu i wydawanie 4 posiłków dziennie dla dzieci Przedszkola oraz przygotowywanie śniadań i obiadów dwudaniowych z napojem dla dzieci, które zgłoszą się ze Szkoły Podstawowej,
 - f) dwukrotnego zaistnienia sytuacji, o której mowa w § 5 ust. 5 Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym,
 - g) powtarzających się pisemnych uzasadnionych skarg rodziców na jakość wydawanych posiłków rozumianych jako min. 3 pisemnych uzasadnionych skarg w miesiącu.
 - h) wystąpienia przez Radę Rodziców do Dyrektora Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 8 z uzasadnionym wnioskiem o zmianę podmiotu żywiącego dzieci. Zasadność wniosku rozpatruje Dyrektor Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 8.

§ 7

1. Po zakończeniu umowy pomieszczenia winny być przekazane protokołem zdawczo- odbiorczym przedstawicielowi szkoły. Wszelkie nakłady i ulepszenia trwale związane z pomieszczeniami wykonane przez Dzierżawcę przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego.

2. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymać lokal w należyłym stanie technicznym a w razie powstałych zniszczeń dokonywać napraw wszelkiego rodzaju szkód i nieprawidłowości.
3. W razie nieusunięcia szkód w wyznaczonym terminie, które mają wpływ na działalność szkoły Wyzierżawiający ma prawo od ich usunięcia, a kosztami obciążyć Dzierżawcę.
4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt, urządzenia znajdujące się w wydzierżawianych pomieszczeniach, które są własnością Dzierżawcy
5. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zasad i przepisów bhp oraz przepisów p.poż. zgodnie z opracowaną instrukcją dla ZSP nr 9 .
6. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenie lub zaginięcie rzeczy należących do Dzierżawcy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia przedmiotu najmu przed ewentualnymi kradzieżami oraz przebywaniem osób nieuprawnionych.

§ 8

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Sprawy sporne wynikłe z niniejszej umowy, rozstrzygnięte będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

DZIERŻAWCA

.....

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy wyposażenia

Załącznik nr 1
do umowy dzierżawy nr
z dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY WYPOSAŻENIA KUCHNI

L. p.	Wyszczególnienie	Rok produkcji
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		

.....
przekazał : WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
przyjął: DZIERŻAWCA