***Projekt umowy***

**UMOWA NAJMU**

**Nr SP 4 K- IV.221…..2023**

z dnia …………..2023 r. zawarta w Kołobrzegu pomiędzy:

Gminą Miasto Kołobrzeg ul. Ratuszowa 13 78-100 Kołobrzeg,–

Szkoła Podstawowa nr 4 w Kołobrzegu, ul. Kupiecka 1, NIP 6711698541,

reprezentowaną przez Panią Alinę Rachańską - Dyrektora działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Kołobrzeg zwaną dalej **Wynajmującym,**

a firmą

zwaną dalej **Najemcą**

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia z przeznaczeniem na prowadzenie usług gastronomicznych zlokalizowane przy przy Szkole Podstawowej nr 4 w Kołobrzegu ul. Kupiecka 1, o powierzchni 104,23 m2, składające się z pomieszczeń:

wydawalnia, zmywak, jadalnia.

1. Pomieszczenie wydawalnia posiada 4 szafki kuchenne oraz metalowy regał.
2. Pomieszczenie zmywak posiada zlew metalowy, stół metalowy.
3. Pomieszczenie jadalnia posiada zestaw szafek kuchennych, lodówkę, stoły 18 szt., krzesła 64 szt.
4. Wynajmujący oddaje, a najemca bierze w najem pomieszczenie określone ust. 1, w następującym terminie **od …….września 2023 r. do ….....czerwca 2024 r.**
5. Wynajmowane pomieszczenia użytkowane będą przez najemcę tylko w dni otwarcia wynajmującego w godzinach 11.30-13.00.

7. Najemca będzie używał przedmiot najmu z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych.

8. Jakakolwiek zmiana celu działalności, określonego w ust. 7 wymaga uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.

**§ 2**

1. Strony zgodnie ustalają miesięczną stawkę czynszu najmu na kwotę **………..** złotych brutto

słownie: ……………………………………złotych 00/100 brutto, cena zawiera podatek 23% VAT.

1. Stawka określona w ust. 1 zawiera koszty eksploatacyjne (ryczałt zużycia wody, ścieków, energii elektrycznej, energii cieplnej, podatek od nieruchomości).
2. Czynsz płatny będzie miesięcznie w wysokości stawki określonej w ust. 1.
3. Kwota o której mowa w § 2 ust 1 płatna będzie w terminie do 20 dnia każdego miesiąca, przelewem na wskazane na fakturze konto Wynajmującego.

Wynajmujący wystawi fakturę w formie elektronicznej, którą prześle do dnia 5-go każdego miesiąca na adres

począwszy od ………………………………..2023r.

1. Przez termin zapłaty rozumie się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w fakturze Vat.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Wyłącza się prawo do dokonywania przez najemcę jakichkolwiek potrąceń własnych wierzytelności lub nabytych wierzytelności z wierzytelnościami wynajmującego.
4. W przypadku używania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego najemca zapłaci wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w kwocie odpowiadającej 2-krotnej wysokości czynszu, określonego w ust. 1 za każdy miesiąc.
5. Najemca podpisze we własnym zakresie umowę na odbiór odpadów  - resztek konsumpcyjnych  - odpady biodegradowalne. Kopię umowy najemca przedłoży do wglądu wynajmującemu na jego wezwanie.

**§ 3**

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do:
   1. udostępniania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku i utrzymywania go w takim stanie przez cały okres obowiązywania umowy, poprzez zapewnienie m.in. sprawnego działania istniejących instalacji w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania,
   2. zapewnienia najemcy oraz osobom trzecim używającym przedmiotu najmu w związku z jego działalnością – dostępu do pomieszczeń sanitarnych oraz korzystania z wody i sanitariatów znajdujących się przy holu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania, łączności i innych mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązany jest do:

1. używania przedmiotu najmu w sposób zgodny z celem określonym w niniejszej umowie,
2. utrzymania w należytym porządku i czystości używanych pomieszczeń i urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu najmu,
3. przestrzegania przepisów dotyczących bhp i p.poż., porządkowych i innych związanych   
   z korzystaniem z wynajmowanych pomieszczeń i prowadzoną działalnością;
4. niezwłocznego informowania wynajmującego o naprawach obciążających wynajmującego,
5. przestrzegania regulaminów korzystania z obiektu obowiązujących u wynajmującego oraz zaznajomienia z nim osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z działalnością najemcy.

5. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem*.*

**§ 4**

Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za pozostawione mienie najemcy lub osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z jego działalnością, ani za nieszczęśliwe zdarzenia, szkody osobowe czy materialne dotyczące ww. osób, które wystąpiły w trakcie korzystania przez nie z przedmiotu najmu.

**§ 5**

**Umowa zostaje zawarta na czas od …..września 2023 r. do ……czerwca 2024 r.**

**§ 6**

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną za zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu najmu wyrządzone przez najemcę, osoby działające w jego imieniu lub osoby trzecie używające przedmiotu najmu w związku z działalnością Najemcy.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za wyposażenie pomieszczeń o których mowa w § 1 ust. 2 i ust. 3 w trakcie trwania umowy.
3. W przypadku powstania w przedmiocie najmu zniszczeń lub uszkodzeń, przekraczających normalne zużycie lokalu, najemca zobowiązany będzie do zapłaty wynajmującemu kosztów ich usunięcia bądź przywrócenia lokalu do właściwego stanu. Wybór sposobu zaspokojenia roszczeń należy do wynajmującego.
4. W przypadku niezapłacenia w terminie określonym w § 2 ust. 4 należności wynikającej z faktury, wynajmujący ma prawo nie dopuścić do korzystania przez najemcę z przedmiotu

najmu do czasu uregulowania należności. W takim przypadku najemca zobowiązany jest do zapłaty całego należnego czynszu w wysokości określonej na podstawie § 2 ust. 1

**§ 7**

1. Umowa może zostać w każdym czasie rozwiązana na podstawie porozumienia stron.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę najmu z ważnej przyczyny z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia w sytuacji, gdy okaże się, że zajmowana przez najemcę powierzchnia niezbędna jest do realizacji celów statutowych jednostki, których nie mógł przewidzieć w dacie zawarcia umowy.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy najemca:
5. korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje z niego korzystać w taki sposób,
6. zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
7. odda pomieszczenia będące przedmiotem najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
8. opóźnia się z zapłatą czynszu, chociażby w części za dwa okresy płatności.
9. Po zakończeniu umowy najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, uwzględniając stan z daty przekazania pomieszczeń przez wynajmującego.

**§ 8**

* + - 1. Strony zastrzegają następujące adresy dla doręczeń:

Wynajmujący : Szkoła Podstawowa nr 4 ul. Kupiecka 1, 78-100 Kołobrzeg

tel. 94 35 44876, e-mail [sekretariat@sp4kg.pl](mailto:sekretariat@sp4kg.pl)

Najemca: ……………………………………………………………………………

* + - 1. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadamianie jest skuteczne pod warunkiem wysłania go listem poleconym lub dostarczenia pocztą kurierską lub doręczenia osobistego.
      2. Wszelkie zmiany Umowy, a także wszelkie oświadczenia, wezwania, zezwolenia, uzgodnienia i powiadomienia kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
      3. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
      4. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
      5. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu umowy rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
      6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący Najemca**