

Projekt umowy

zawarta w dniu roku w Rybniku pomiędzy:

Miastem Rybnik – Rybnickim Centrum Edukacji Zawodowej z siedzibą przy ul. Rudzkiej 13, 44-200 Rybnik, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez:

Dorotę Chrószcz – Dyrektora

a

....., zwanym dalej Najemcą, reprezentowanym przez:

.....

Strony niniejszym uzgadniają, co następuje:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek położony w Rybniku przy ul. Św. Józefa 30 Decyzją Nr M-40/2002 Zarządu Miasta Rybnika z dnia 19 września 2002 roku oddany został mu w trwały zarząd.
2. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku, o którym mowa w ust. 1 o powierzchni 473,59 m² wraz z wyposażeniem należącym do Warsztatów Gastronomicznych.
3. W skład wynajmowanych pomieszczeń wchodzi wszystkie pomieszczenia Warsztatów Gastronomicznych, za wyjątkiem:
 - 1) wentylatorni nr 07, magazynu zasobów nr 011, WC nr 013a, szatni nr 015, WC nr 015a, korytarza nr 018, szatni uczniowskiej nr 019, pomieszczenia z umywalkami nr 019a, WC nr 019b, prysznic nr 019c, szatni uczniowskiej nr 020, pomieszczenia z umywalkami nr 020a, WC nr 020b, prysznic nr 020c, szatni dla nauczycieli nr 021, szatni uczniowskiej nr 022, WC nr 023 i suszarni bielizny stołowej nr 024 – piwnica,
 - 2) salki dydaktycznej nr 3, biura kierownika WG nr 4, sali konferencyjnej, sali snookerowej – parter.
4. Wynajmujący oddaje w najem lokal opisany w ust. 2 do korzystania na prowadzenie działalności polegającej na: produkcji gastronomicznej własnej w zakresie usług cateringowych oraz sprzedaży bezpośredniej posiłków w oparciu o współpracę z Wynajmującym w zakresie możliwości realizowania programu edukacyjnego. Szczegółowe uzgodnienia w zakresie współpracy zostaną ustalone w odrębnym porozumieniu.
5. Obiekt posiada odrębne wejście.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem Warsztatów w Rybnickim Centrum Edukacji Zawodowej.
7. Wyposażenie zostało przekazane na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Najemca zapoznał się z przedmiotem najmu i stwierdza, że jest on w pełni sprawny, nadaje się do użytku.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu lub jego części wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca potwierdza odbiór przedmiotu najmu.
4. Strony ustalają, że miesięczny czynsz najmu za korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu wynosizł brutto (słownie), pomniejszony o kwotę wynikającą z rozliczenia pomiędzy stronami za zużyte przez Wynajmującego media i artykuły spożywcze w ramach prowadzonych zajęć.
5. Stawka czynszu określona w ust. 4 będzie waloryzowana corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
6. Zmiana wysokości stawki czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 5 następować będzie od dnia 1 kwietnia każdego roku i nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej.
7. Stawka czynszowa nie zawiera podatku od nieruchomości, który Najemca jest zobowiązany uiszczać zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi oraz aktualnie obowiązującą Uchwałą Rady Miasta Rybnika, której przedmiotem jest ustalenie wysokości oraz zasad płatności podatku od nieruchomości.
8. Wynajmujący będzie co miesiąc wystawiał fakturę w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.

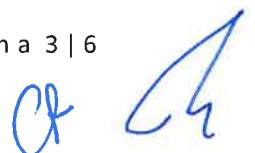
§ 3

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłatę obejmującą zwrot wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu w szczególności:
 - 1) zużycia wody i odprowadzania ścieków – według wskazań licznika + opłata stała według kubatury wynoszącej 3.349,77 m³,
 - 2) zużycia energii elektrycznej – według wskazań licznika, pomniejszonych o 400 kWh (w związku z zużyciem przez Wynajmującego energii na oświetlenie sali konferencyjnej i sali snookerowej),
 - 3) zamówionej mocy cieplnej c.o. wraz z usługą przesyłową stałą oraz zużycia c.o. wraz z usługą przesyłową zmienną – zgodnie z kubaturą wynoszącą 3.349,77 m³,
 - 4) dozoru technicznego i konserwacji dźwigu towarowego,
 - 5) czyszczenia przewodów kominowych, przeglądów konserwacyjnych central wentylacyjnych i klimatyzacji oraz wymiany filtrów – na podstawie faktur wystawianych przez wykonawcę ww. usług – według kubatury wynoszącej 3.349,77 m³.
 - 6) wywozu odpadów komunalnych – zgodnie z obowiązującą stawką opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz przedstawioną przez Najemcę deklaracją.
2. Wszelkie zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 nie są traktowane jako zmiana warunków umowy i obowiązują począwszy od dnia, w którym zmiana nastąpiła w stosunku do Wynajmującego i Zespołu Szkół Ekonomiczno-Usługowych. Zmiana wysokości opłat nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
3. Opłata za media (woda, odprowadzanie ścieków, energia elektryczna, c.o.) będzie następować zgodnie z refakturą wystawioną przez Wynajmującego na podstawie not

- obciążeniowych sporządzanych przez Zespół Szkół Ekonomiczno-Usługowych w terminie do 14 dni od daty wystawienia refaktury.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i pkt 5 będą następować zgodnie z refakturami wystawionymi przez Wynajmującego, na podstawie faktur otrzymanych od Wykonawców, w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury.
 5. Refaktura, o której mowa w ust. 4 będzie wystawiana przez Wynajmującego w terminie do ostatniego dnia miesiąca, w którym faktury od wykonawców wpłyną do Wynajmującego.
 6. Refaktura, o której mowa w ust. 3 będzie wystawiana przez Wynajmującego w terminie do ostatniego dnia miesiąca, w którym noty obciążeniowe, o których mowa w ust. 3 wpłyną do Wynajmującego
 7. Czynsz płatny jest z dołu do 14-go dnia każdego miesiąca. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego do końca miesiąca za dany miesiąc, przelewem na konto wskazane na fakturze.
 8. W razie zwłoki w uiszczeniu należności nalicza się odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 4

1. Najemca zapewnia, że będzie używał przedmiot najmu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem i nie odda go w podnajem lub w bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 200% kwoty czynszu za każdy miesiąc podnajmowania lub oddania w bezpłatne używanie lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W przypadku organizowania przez Wynajmującego kursu gastronomicznego, Najemca jest zobowiązany do udostępnienia mu lokalu będącego przedmiotem najmu zgodnie z harmonogramem przekazany Najemcy z jednogodniowym wyprzedzeniem.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za urządzenia i wyposażenie znajdujące się w najmowanych pomieszczeniach. W przypadku uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży urządzeń lub wyposażenia, o których mowa wyżej Najemca obowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego i pokrycia kosztów odtworzenia.
5. Najemca będzie pokrywał koszty naprawy i wymiany sprzętu oraz szklanej i porcelanowej zastawy stołowej i kuchennej w przypadku ich zniszczeń powstałych z winy jego pracowników.
6. Wynajmujący będzie pokrywał koszty zniszczeń sprzętu oraz szklanej i porcelanowej zastawy stołowej i kuchennej powstałych z winy uczniów.
7. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP, przepisów sanitarnych i przepisów przeciwpożarowych obowiązujących w budynku.
8. Najemca będzie podlegał kontroli Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Rybniku i Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Katowicach oraz będzie odpowiedzialny za przeprowadzanie deratyzacji, jak również utrzymywanie należytej czystości najmowanych pomieszczeń oraz znajdującego się w nim sprzętu i wyposażenia.
9. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U. z 2023 r. poz.165) oraz art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 9 listopada 1995 roku o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 700).



10. Po zakończeniu najmu Najemca niezwłocznie zgłasza ten fakt Wynajmującemu celem wspólnego sprawdzenia stanu technicznego najmowanych pomieszczeń oraz znajdujących się w nim urządzeń i wyposażenia.
11. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu najmu bądź jego urządzeń lub wyposażenia Wynajmujący stworzy dokumentację uszkodzenia wraz z kosztorysem napraw. Wynajmujący dokona napraw zgodnie z kosztorysem, którego egzemplarz przekaze uprzednio Najemcy. Najemca pokryje w całości koszty usunięcia uszkodzenia w terminie do 14 dni od daty wystawienia noty obciążeniowej.
12. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu użytkowym. Wynajmujący udzielając zgody określi zakres i szczegółowe warunki robót. Rozliczenia z tytułu wykonanych remontów lub ulepszeń, na które Wynajmujący wyraził zgodę będą następowały według zasad opisanych poniżej (§ 4 ust. 13 – ust. 15 umowy).
13. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu bez zgody Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.
14. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
 - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu,
 - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - f) naprawy i konserwacji elementów ślusarki budowlanej,
 - g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - h) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalk) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - i) usuwania uszkodzeń bądź wymiany zużytych elementów,
 - j) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
 - 4) uzyskania własnym staraniem i kosztem wszelkich wymaganych prawem zgód, pozwoleń, decyzji na prowadzone prace oraz dokonanie w razie istnienia takiego obowiązku zgłoszeń wykonywanych robót.
15. Nakłady poniesione na remont lub ulepszenie lokalu użytkowego inne niż opisane w ust. 14 pkt 1 mogą zostać rozliczone Najemcy w czynszu, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:
 - 1) Najemca uzyskał pisemną zgodę Wynajmującego na przeprowadzenie remontu lub ulepszenie lokalu użytkowego i rozliczenie poniesionych nakładów w czynszu,
 - 2) Wynajmujący ma możliwość nadzorowania wykonywanych prac,
 - 3) Wynajmujący dokonał odbioru wykonanych prac,



- 4) Najemca nie zalega w opłatach za najem lokalu użytkowego oraz opłat za media,
 - 5) Najemca dokonał nakładów, do których nie był zobowiązany na podstawie obowiązujących postanowień umowy najmu.
16. Strony ustalają następujący tryb udzielania zgody, o której mowa w ust. 15 pkt 1:
- 1) Najemca składa pisemny wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie we własnym zakresie prac remontowych lub ulepszeń lokalu wraz ze wskazaniem zakresu robót oraz wstępnym kosztorysem,
 - 2) jeśli Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie wnioskowanych prac, wydaje Najemcy pisemną zgodę, jednocześnie określając maksymalną kwotę możliwą do rozliczenia w czynszu,
17. Ustala się następujące zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub ulepszenie lokalu użytkowego:
- 1) wartość poniesionych przez Najemcę nakładów ustala się w oparciu o przedłożone faktury (wystawionej na Wynajmującego),
 - 2) rozliczeniu podlegają prace w zakresie udzielonej zgody przez Wynajmującego do wysokości ustalonej przez Wynajmującego maksymalnej kwoty możliwej do rozliczenia w czynszu,
 - 3) rozliczenia nakładów dokonuje się w ten sposób, że miesięczna stawka czynszu płacona jest w połowie w sposób określony w § 3 ust. 5, natomiast na poczet drugiej połowy miesięcznej stawki czynszu zalicza się wartość poniesionych nakładów, aż do ich całkowitego rozliczenia. Strony w formie pisemnej potwierdzają wartość dokonanych nakładów podlegających rozliczeniu oraz miesiące, w których kwota nakładów będzie rozliczana w czynszu.

§ 5

Umowa zostaje zawarta na okres od 01.10.2023 do 31.08.2026.

§ 6

1. Z ważnych powodów stronom przysługuje prawo do rozwiązania umowy za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie:
 - 1) używania przedmiotu umowy przez Najemcę niezgodnie z umową
 - 2) zwłoki w zapłacie miesięcznego czynszu przekraczającą trzy miesiące oraz opłat za media,
 - 3) nieprzyjęcia do stosowania stawki czynszowej najmu zwaloryzowanej w sposób określony w § 2 ust. 6 umowy i/lub opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu zmienionych według zasad określonych w § 3 ust. 2 umowy,
 - 4) zmiany przeznaczenia lokalu użytkowego lub jego części bądź nie podjął lub zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - 5) prowadzenia w lokalu użytkowym innej działalności niż określona w § 1 ust. 4 umowy,
 - 6) podnajęcia lub oddania do bezpłatnego używania całego lokalu lub jego części bez zgody Wynajmującego,
 - 7) nieudostępnienia Wynajmującemu lokalu użytkowego do celów edukacyjnych w zakresie zajęć praktycznych i kursów,
 - 8) wykonania remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego bez zgody Wynajmującego, z wyjątkiem prac określonych w § 4 ust. 12 pkt 1 umowy,
 - 9) niewykonywania w lokalu napraw, o których mowa § 4 ust. 14 pkt 1 umowy,
 - 10) niewykonywania deratyzacji,



- 11) nieutrzymywania należytej czystości najmowanych pomieszczeń oraz znajdujących się w nim sprzętu i wyposażenia.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 2, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym z tytułu czynszu i innych opłat, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, wymalować (kolor biały farbą emulsyjną do użytku wewnętrznego), a następnie przekazać go protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
4. Jeżeli Najemca – bez zgody Wynajmującego – nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności:
- 1) opłat za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200 % czynszu należnego w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy najmu, za każdy miesiąc bezumownego korzystania,
 - 2) opłat, o których mowa w § 3 umowy.

§ 7

1. Po rozwiązaniu umowy najmu lub upływie okresu na jaki została zawarta umowa Najemca zobowiązuje się zdać lokal Wynajmującemu protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie nie pogorszonym (lokal zdawany powinien być wymalowany na kolor biały oraz wysprzątanym), uwzględniającym normalne użytkowanie.
2. Jeżeli Najemca przekaze Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, oraz kwotą w wysokości 5 000,00 zł brutto za wysprzątanie lokalu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 8

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

.....
NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY

ADWOKAT
TOMASZ KSTERKA

