

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO PRZEZNACZONEGO NA BUFET SZKOLNY

zawarta w dniu r w Szczecinie
pomiędzy: Gminą Miasto Szczecin – II Liceum Ogólnokształcącym im. Mieszka I w Szczecinie
ul. Henryka Pobożnego 2, 70-507 Szczecin
reprezentowanymi przez Dyrektora
zwany dalej Wyzdierżawiającym

a

.....
zwany dalej **Dzierżawcą**.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie § 4 ust. 5 Uchwały nr LXIII/1169/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16.10.2006 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości gminnych przez miejskie jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2006 r. Nr 108, poz. 2078), zmienionej Uchwałą Nr XII/344/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 30.07.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2007 r. Nr 95 poz. 1677), Uchwałą Nr XXX/749/08 Rady Miasta Szczecin z 18.12. 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2009 r. Nr 4, poz. 154), Uchwałą Nr XLI/1025/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23.11.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 10, poz. 188), Uchwałą Nr XIX/530/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 04.06.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2012 r., poz. 1535) oraz Uchwałą Nr VIII/128/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.06.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r., poz. 2447).

§ 1

1. Wyzdierżawiający oświadcza, że lokal, będący przedmiotem dzierżawy, położony na parterze części głównej budynku szkoły przy ulicy Henryka Pobożnego 2 w Szczecinie, o powierzchni 101,50 m², znajdujący się w trwałym zarządzie Wyzdierżawiającego, jest własnością Gminy Miasta Szczecin.
2. Wyzdierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 na czas oznaczony, tj. **od dnia** **r. do dnia**
3. Dzierżawca obejmuje w użytkowanie lokal, o którym mowa w § 1 ust.1, z przeznaczeniem na prowadzenie w nim bufetu szkolnego.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż przedmiot dzierżawy znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu.
5. Dzierżawca nie będzie prowadzić w bufecie sprzedaży napojów zawierających alkohol i wyrobów tytoniowych.
6. Asortyment sprzedawanych w sklepiku szkolnym artykułów musi być zgodny z *Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach (Dz.U. poz. 1256)* oraz innych aktów prawnych obowiązujących w tym zakresie.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do posiadania pozytywnej opinii (zgody) Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia Wyzdierżawiającemu miesięcznego czynszu w wysokości **zł. netto (słownie: złotych netto)**.
2. Do należności netto określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu doliczony będzie podatek VAT obowiązujący w danym miesiącu.
3. Czynsz płatny jest z góry, do 15-ego dnia każdego miesiąca, Wyzdierżawiającemu na rachunek bankowy II Liceum Ogólnokształcącego im Mieszka I w Szczecinie nr
4. Stawka określona w ust. 1 obejmuje podatek od nieruchomości, przeglądy określone prawem oraz następujące koszty eksploatacyjne:
 - 1) energie elektryczną,
 - 2) korzystanie z doprowadzanej wody i ścieków,
 - 3) ogrzewanie w sezonie jesienno – zimowym,

- 4) wywóz nieczystości.
5. Ryczałtowe rozliczenie opłaty miesięcznej zakłada zużycie energii elektrycznej w wymiarze do 700 kW w okresie danego miesiąca. W przypadku większego zużycia, ilość przekraczająca 700 kW będzie rozliczona odrębnie przy zastosowaniu stawki za kW określonej w fakturze za dany okres rozliczeniowy.
6. Stawka, o której mowa w ust. 1 waloryzowana będzie od stycznia kolejnego roku kalendarzowego, według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług, określonego przez GUS za rok ubiegły. Zmiana stawki nie wymaga aneksu do umowy.
7. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 ustalona została w warunkach obowiązujących w dniu zawarcia umowy. Zaistnienie nowych, niezależnych od Wydierżawiającego, okoliczności wpływających na wysokość opłat, a szczególnie wzrost kosztów utrzymania pomieszczeń, spowoduje zmianę wysokości czynszu w formie aneksu do niniejszej umowy.
8. Wszelkie koszty używania, dokonywania drobnych napraw bezpośrednio w wydierżawionym pomieszczeniu oraz dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponosi Dzierżawca.
9. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną oraz prawną za zniszczenia i uszkodzenia dzierżawionego lokalu oraz zobowiązany jest do jego naprawy lub zapłaty odpowiedniego odszkodowania w pieniądzu. Wybór sposobu zaspokojenia należy do Wydierżawiającego.

§ 3

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy ani w całości ani w części w poddzierżawę, podnajem ani do bezpłatnego używania podmiotom trzecim oraz wykonywania jakichkolwiek prac zmieniających charakter dzierżawionego lokalu.
2. Wszelkie prace prowadzone w przedmiocie dzierżawy mające na celu w szczególności jego adaptację do potrzeb związanych z prowadzoną działalnością Dzierżawcy, wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 4

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki swojej działalności prowadzonej w przedmiocie dzierżawy oraz za działania / zaniechania osób które działają w jego imieniu lub na jego rzecz bądź na jego zlecenie oraz którym Dzierżawca umożliwił dostęp do przedmiotu dzierżawy.
2. Strony zgodnie oświadczają, że Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody, których Dzierżawca lub osoby trzecie mogą doznać w związku z prowadzoną przez niego działalnością lub w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ruchomości wniesione do przedmiotu dzierżawy zarówno przez Dzierżawcę jak i inne osoby trzecie.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy pozostawiony w pomieszczeniu będącym przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zabezpieczy lub ubezpieczy wszelkie przedmioty znajdujące się w dzierżawionym pomieszczeniu.

§ 5

1. Wydierżawiający ma prawo z ważnych powodów wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w szczególności w sytuacji, gdy okaże się, że dzierżawiony lokal jest niezbędny do realizacji celów statutowych Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - a) korzystać będzie z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z warunkami umowy,
 - b) będzie zalegał z zapłatą czynszu przez okres przekraczający dwa pełne okresy płatności i mimo pisemnego powiadomienia przez Wydierżawiającego o zaległościach i udzieleniu dodatkowego 14 - dniowego terminu na dokonanie płatności, nie ureguluje zobowiązania,
 - c) wynajmie, wydzierżawi lub odda do bezpłatnego używania przedmiot dzierżawy lub jego część bez zgody Wydierżawiającego.
3. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania. Zobowiązanie to ciąży na Dzierżawcy bez względu na tryb i sposób rozwiązania umowy lub zakończenia okresu jej obowiązywania.
2. W momencie zwrotu przedmiotu dzierżawy zostanie sporządzony odpowiedni protokół zdawczo – odbiorczy.

3. W przypadku, gdy Dzierżawca, mimo obowiązku opuszczenia i opróżnienia przedmiotu dzierżawy, nie uczyni tego w wyznaczonym terminie, Wyzierzawiającemu przysługuje prawo komisyjnego odebrania lokalu i zabezpieczenia rzeczy Dzierżawcy na jego koszt, na co Dzierżawca wyraża zgodę. Na rzeczach tych przysługiwać będzie Wyzierzawiającemu ustawowe prawo zastawu, w przypadku zaległości w płatności czynszu.
4. Za opóźnienie w zwrocie przedmiotu dzierżawy - bez względu na sposób zakończenia dzierżawy - Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu, o którym mowa w §2 ust. 1 lit. d, proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia, aż do dnia wydania przedmiotu dzierżawy.

§ 7

Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat publiczno – prawnych w związku z prowadzoną działalnością.

§ 8

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Strony ustalają, że właściwym do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów wynikających ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową jest właściwy rzeczowo sąd powszechny w Szczecinie.
3. Wyzierzawiający nie wyraża zgody na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią.

§ 9

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wyzierzawiający

.....
Dzierżawca