

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... 2012 r. w Sztutowie, pomiędzy .....zwaną dalej „Wynajmującym” reprezentowaną przez .....

a

..... zwanym w dalej „Najemcą” reprezentowanym przez .....  
zwanych Stronami w dalszej części umowy.

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek położony w Sztutowie przy ul. ....decyzją nr ..... z dnia ..... oddany został mu w trwałą zarząd.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie do prowadzenia sklepu o powierzchni .....m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku przy ul. Szkolnej 13 w Sztutowie zwane dalej „lokałem”.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania wymieniony w § 1 ust. 2 lokal wraz z urządzeniami.
4. Wykaz urządzeń, o których mowa w ust. 3, oraz opis stanu technicznego ww. lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

### § 2

1. W ramach umowy Najemca:

- 1) używa lokal wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej artykułami spożywczymi i szkolnymi,
- 2) nie może oddawać lokalu ani jego części oraz wyposażenia w podnajem ani użyczenie lub dzierżawę,
- 3) swoją działalnością nie może powodować zakłóceń oraz ograniczeń działalności innych użytkowników budynku,
- 4) zobowiązany jest we własnym zakresie utrzymywać lokal i wyposażenie w należyłym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym, w tym do codziennego sprzątania i bieżących napraw w lokalu,
- 5) zobowiązuje się do:
  - a) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa (p.poż., BHP), sanitarnych i porządkowych zawartych w ogólnie obowiązujących przepisach prawa,
  - b) informowania Wynajmującego o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz uszkodzeniach w przedmiocie najmu, a także natychmiastowego podejmowania niezbędnych działań celem uniknięcia powstania dalszych szkód,
  - c) udostępniania lokalu i umożliwiania w nim wykonywania wszelkich prac i czynności należących do Wynajmującego, w tym związanych z przeglądami technicznymi i remontami prowadzonymi w budynku,
  - 6) ponosi pełną odpowiedzialność za skutki niewłaściwego korzystania z lokalu, instalacji technicznych i wyposażenia,
  - 7) zwróci Wynajmującemu poniesione wydatki i koszty usunięcia szkód, które powstaną z winy Najemcy.

2. W ramach umowy Wynajmujący:

- 1) dba o prawidłowy stan instalacji technicznych w lokalu stanowiących wyposażenie budynku,
- 2) zapewnia warunki dla dostawy energii elektrycznej i wody (zw i cw) do lokalu oraz centralne ogrzewanie,

- 3) ubezpiecza budynek od ognia i innych zdarzeń losowych według zasad i zakresu ogólnie przyjętego w przepisach ubezpieczeniowych,
- 4) umożliwi dostęp do pomieszczeń uprawnionym osobom Najemcy, związanym z obsługą i prowadzeniem sklepu. Korzystanie z lokalu w dni wolne od pracy wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do:
  - 1) ubezpieczenia składników majątku będących własnością Najemcy i znajdujących się w jego dyspozycji na podstawie innych tytułów prawnych, a Wynajmujący z tego tytułu nie ponosi żadnej odpowiedzialności,
  - 2) usuwania odpadów produkcyjnych i nieczystości ze sklepu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27.09.2001r. w sprawie katalogu odpadów: 20 01 08 odpady kuchenne ulegające biodegradacji (Dz. U. Nr 112, poz. 1206),
4. Wszelkie prace remontowe, zmiany, przebudowy, adaptacje, ulepszenia i przeróbki w lokalu oraz jego wyposażenia mogą być wykonywane pod warunkiem uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wykonane przez Najemcę ulepszenia na stałe związane z lokalem oraz wyposażeniem przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.
6. Wynajmujący nie wyraża zgody na umieszczanie tablic informacyjnych, reklam, itp., na zewnątrz lokalu.

### § 3

1. Miesięczny czynsz za najem lokalu wraz z wyposażeniem wynosi .....złotych brutto.
2. Miesięczny czynsz będzie płatny z góry na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego do dnia 10 każdego miesiąca.
3. Czynsz obejmuje opłaty za użytą energię elektryczną, gaz, wodę i ścieki.
4. W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie należności, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.
5. W przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 5 Najemca nie może żądać odszkodowania.
6. Kwota miesięcznego czynszu obejmuje udział w kosztach:
  - 1) eksploatacji obiektu oraz podstawowego ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
  - 2) wymiany zużytych źródeł światła w lokalu oraz utrzymania w sprawności technicznej instalacji elektrycznych, wody i kanalizacji budynku.

### § 4

1. Sklepik szkolny Najemca prowadzi własnym staraniem i na własny koszt oraz ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu wynikającą z przepisów obowiązującego prawa, w tym za usługę gastronomiczną i oferowane produkty.
2. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) rozpoczęcia działalności sklepu w dniu.....,
  - 2) świadczenia usług gastronomicznych zgodnie z obowiązującą technologią i należyłą starannością wymaganą przepisami branżowymi dotyczącymi zbiorowego żywienia,
  - 3) wykonywania obowiązków wynikających z prowadzenia sklepu szkolnego określonych przepisami sanitarno-higienicznymi.
3. Asortyment sklepu szkolnego jest określony przez strony i stanowi załącznik nr 2 do umowy, i będzie obowiązywać przez cały okres trwania umowy najmu.
4. Najemca na własny koszt wyposaży lokal w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia sklepu.

Wykonuje to zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi w oparciu o projekt technologii, który zostanie mu udostępniony przez Wynajmującego. Powyższe wyposażenie lokalu pozostaje własnością Najemcy.

5. Osobami odpowiedzialnymi za wykonywanie obowiązków wynikających z realizacji umowy są:

– ze strony Najemcy: .....

– ze strony Wynajmującego: .....

Strony mają prawo do zmiany w/w osób, w każdym czasie trwania umowy, informując o tym pisemnie drugą stronę, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

## § 5

1. Umowa zostaje zawarta na okres od ..... do ..... i wchodzi w życie z dniem podpisania.

2. Przekazanie lokalu Najemcy oraz jego zwrot Wynajmującemu będzie dokonane z wykorzystaniem protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

3. Po rozwiązaniu umowy z jakiegokolwiek przyczyny, Najemca zobowiązuje się opuścić lokal oraz zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym wraz z wyposażeniem, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowej eksploatacji.

4. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem ..... terminu wypowiedzenia, biegnącego od daty doręczenia pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu.

5. W sytuacji zaistnienia zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wynajmujący może odstąpić od umowy w terminie ..... dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

6. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.

7. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadku:

1) zalegania z czynszem za jeden miesiąc najmu i nie uregulowania w całości zaległego czynszu wraz z należnymi odsetkami w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,

2) naruszania przez Najemcę warunków umowy, w tym ustalonego asortymentu, pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy,

3) stwierdzenia niezgodnego z umową korzystania przez Najemcę z lokalu oraz sprzętu i instalacji technicznych wyposażenia lokalu.

## § 6

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jak również składane w trakcie jej realizacji oświadczenia, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wykaz załączników do umowy:

1. Wykaz wyposażenia
2. Asortyment sklepiku

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY