

UMOWA NAJMU Nr 0 /2017

zawarta w dniu .2017r. w Gdańsku pomiędzy **Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku przy ul. Nowe Ogrody 8/12 NIP 583-00-11-969 Domem Pomocy Społecznej w Gdańsku, ul. Starogardzka 20, 80-058 Gdańsk** Regon 000294527 reprezentowanym przez Dyrektora - Barbarę Witerską, działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 21 lutego 2005r., zwanym w dalszej części Wynajmującym

a

„.....
reprezentowanym przez

zwanym dalej Najemcą:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 204,3 m², położonych w budynku Domu Pomocy Społecznej w Gdańsku przy ul. Starogardzkiej 20 zwanym dalej „Domem” z przeznaczeniem na prowadzenie kuchni i pomieszczeń kuchennych oraz wyposażenia kuchni, w związku z zawartą pomiędzy stronami umowy umową nr /2017 z dnia .2017r. na świadczenie usług gastronomicznych.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym strony opiszą stan techniczny pomieszczeń, wynajmowanego wyposażenia kuchni oraz wskazania liczników.

§ 2

Umowa najmu zostaje zawarta na okres obowiązywania umowy o świadczenie usług gastronomicznych, wymienionej w § 1 ust.1 niniejszej umowy.

§ 3

1. Tytułem czynszu za najem pomieszczeń Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie kwotę 1961,28zł (słownie: jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych 28/100) netto powiększoną o podatek VAT .
2. Tytułem najmu wyposażenia i sprzętu kuchni Najemca będzie płacił miesięcznie kwotę ryczałtową 1500.00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych) netto powiększoną o podatek VAT.
3. Najemca wyraża zgodę na potrącanie kwot z tytułu czynszu, o którym mowa w ust. 1 i 2 z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wynajmującemu na mocy §8 umowy na świadczenie usług gastronomicznych, o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.
4. Wykaz wyposażenia i sprzętu kuchni Domu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy wraz z załącznikami.

§ 4

1. Najemca będzie pokrywał we własnym zakresie wszelkie koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu, takie jak:
 - a) koszty zużytej energii elektrycznej, wg. aktualnych stawek ustalanych przez dostawcę Energa S.A., zgodnie ze wskazaniem podlicznika oraz należny podatek VAT,
 - b) koszty zużycia zimnej wody oraz zrzutu ścieków, wg aktualnych stawek ustalanych przez dostawcę Saur Neptun Gdańsk zgodnie ze wskazaniem podliczników oraz należny podatek VAT,
 - c) opłatę za podgrzanie wody według wskazań liczników i aktualnych cen gazu ustalonych przez dostawcę Pomorską Spółkę Gazowniczą Sp. z.o.o i należny podatek VAT,
 - d) koszty zużycia gazu wg aktualnych stawek ustalanych przez dostawcę Pomorska Spółka Gazownicza Sp. z.o.o i zgodnie ze wskazaniem podliczników oraz należny podatek VAT,
 - e) ryczałt za ogrzewanie pomieszczeń w wysokości 2 zł netto za 1m²/miesięcznie zajmowanej powierzchni w okresie grzewczym,
 - f) koszty prowadzenia monitoringu i zabezpieczenia pomieszczeń kuchni i zaplecza kuchennego przed gryzoniami i insektami,
 - g) opłatę za wywóz nieczystości za 4400l według aktualnych stawek Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku, chyba że, wywozem nieczystości będzie zajmował się we własnym zakresie,.
 - h) podatek od wynajmowanej powierzchni – 385,75zł miesięcznie zgodnie ze stawkami ustalonymi przez Radę Miasta aktualnie obowiązującą Uchwałą w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości na terenie miasta Gdańska w roku 2016. W przypadku zmiany Uchwały wysokość podatku ulegnie zmianie.
2. Najemca wyraża zgodę na potrącanie wszelkich kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu określonych w ust. 1 pkt. a-f z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wynajmującemu na mocy §8 umowy na świadczenie usług gastronomicznych, o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.

§ 5

Wszelkie prace adaptacyjne w wynajmowanych pomieszczeniach Najemca będzie prowadzić na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmioty najmu zgodnie z ich przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji, w tym przestrzegać przepisów BHP i przeciwpożarowych, a także nie zmieniać przyjętych przedmiotów najmu bez zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący będzie wykonywać okresowe przeglądy wszystkich instalacji i urządzeń zgodnie z aktualnymi wymogami prawa, dotyczy to w szczególności instalacji: elektrycznej, gazowej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Kserokopie protokołów z wymienionych przeglądów Wynajmujący przekazuje

Najemcy. Wynajmujący wykona je na koszt Najemcy, a należność za wykonane przeglądy zostanie potrącona z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wynajmującemu na mocy §8 umowy na świadczenie usług gastronomicznych , o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.

3. Najemca zobowiązuje się ponosić koszty związane z bieżącą, prawidłową eksploatacją przedmiotów najmu, w tym również dokonywania odnowienia pomieszczeń kuchni i zaplecza kuchennego w przypadku zaistnienia takiej konieczności w terminie i zakresie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do uzupełniania na bieżąco środki chemicznych niezbędne do pracy pieca konwekcyjnego i zmywarko-wyparzarki, oraz dokonuje napraw sprzętu kuchennego związanych z bieżącą eksploatacją sprzętu, a należność za uzupełnienie środków chemicznych oraz za naprawy zostanie potrącona z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wynajmującemu na mocy §8 umowy na świadczenie usług gastronomicznych , o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy .
5. W terminie 14 dni od dnia przekazania sprzętu, wyposażenia i pomieszczeń kuchennych Najemca przedstawi Wynajmującemu oryginał dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia od wszelkich ryzyk na kwotę odpowiadającą wartości przejętego mienia.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenie przedmiotów najmu, wynikające z jego winy oraz za ich utratę i zobowiązuje się do uzupełnienia braków i naprawy uszkodzeń.
7. W przypadku nie wywiązania się z obowiązku określonego w ust. 5 Wynajmujący usunie uszkodzenia i uzupełni braki na koszt Najemcy. Najemca wyraża zgodę na potrącenie należności z tytułu usunięcia uszkodzenia i uzupełnienia braków z zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wynajmującemu na mocy §8 umowy na świadczenie usług gastronomicznych , o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.

§ 7

Najemca oświadcza, że bez pisemnej zgody Wynajmującego nie sceduje ani nie spowoduje innego przeniesienia na osoby trzecie praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 8

1. Wynajmujący nie odpowiada za mienie Najemcy oraz skutki techniczne i prawne, wynikające z faktu używania przez Najemcę przedmiotów w miejscu najmu, jak również za jakiegokolwiek szkody mogące powstać w związku prowadzeniem działalności określonej w § 1.
2. Wynajmujący nie odpowiada za przerwy w dostawach lub niedostateczne parametry czynników energetycznych spowodowane winą ich dostawców. Przypadki takie będą uznawane za siłę wyższą i nie będą przedmiotem odpowiedzialności Wynajmującego.

§ 9

1. Pracownicy Najemcy mogą przebywać bez ograniczeń tylko na terenie wynajmowanych pomieszczeń.

2. Najemca zaopatrzy swoich pracowników w identyfikatory służbowe.

§ 10

1. Na terenie Domu mogą znajdować się jedynie samochody Najemcy konieczne do obrotu towarowego w godzinach pracy Najemcy.
2. Pozostałe prywatne samochody Najemcy mogą znajdować się na terenie Domu tylko za zgodą Wynajmującego.

§ 11

1. Klucze do wynajmowanych pomieszczeń znajdują się w posiadaniu Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest zdeponować u Wynajmującego zapasowe klucze do wszystkich wynajmowanych pomieszczeń.
3. W przypadku zdarzeń losowych Wynajmujący ma prawo wstępu bez zgody Najemcy do pomieszczeń wynajmowanych.

§ 12

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udostępnić przedmiotów najmu osobom trzecim, podnajmować ich, ani uruchamiać w nich produkcji szkodliwej dla zdrowia.
2. **Jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę Najemca może w wynajmowanych pomieszczeniach uruchomić, produkcję na rzecz osób trzecich.** W takim przypadku należność za wynajem wyposażenia i sprzętu kuchennego może ulec zwiększeniu.
3. W przypadku uruchomienia ww. działalności bez zgody **Wynajmującego**, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia przysługującego Najemcy za świadczenie usług gastronomicznych i na żądanie Wynajmującego natychmiast zaprzestanie dalszego prowadzenia działalności na rzecz osób trzecich, pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
4. Wynajmujący ma prawo kontroli wynajmowanych pomieszczeń w obecności Najemcy i wydawania stosownych zaleceń. Najemca jest zobowiązany współdziałać z Wynajmującym przy dokonywaniu kontroli.

§ 13

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach, gdy Najemca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu następuje rozwiązanie łączącej strony umowy na świadczenie usług gastronomicznych – wymienionej w § 1 ust.1 niniejszej umowy.

§ 14

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmioty najmu w stanie nie pogorszonym. W przypadku naczyń muszą to być naczynia

tego samego typu jakie zostały przekazane najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. W przypadku nie wywiązania się z obowiązku określonego powyżej Wynajmujący usunie uszkodzenia i uzupełni braki na koszt Najemcy. Najemca wyraża zgodę na potrącenie należności z tytułu usunięcia uszkodzenia i uzupełnienia braków z zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wynajmującemu na mocy §8 umowy na świadczenie usług gastronomicznych, o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.
3. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, w którym określą stan przedmiotów najmu oraz wskazania liczników.
4. Wszelkie ulepszenia przedmiotów najmu, po rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca pozostawi nieodpłatnie Wynajmującemu.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć w toku wykonywania niniejszej umowy Strony będą rozstrzygały polubownie, a w braku porozumienia poddają je rozstrzygnięciu Sądu właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 16

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić w następujących przypadkach:
 - 1) zmiany wysokości najmu stałego i ruchomego wyposażenia kuchni w przypadku prowadzenia przez Najemcę **za pisemną zgodą Wynajmującego**, dodatkowej działalności w pomieszczeniach kuchni DPS
 - 2) zmiany wysokości czynszu w przypadku zmiany Zarządzenia Prezydenta
 - 3) zmiany wysokości podatku w przypadku zmiany Uchwały Rady Miasta.
2. Strona występująca o zmianę postanowień umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę.
3. Wniosek o zmianę postanowień umowy musi być wyrażony na piśmie.
4. Zmiana umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 17

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca