*Załącznik Nr 2*

**UMOWA NAJMU Nr ………………..**

zawarta w dniu ……………. w Nowym Targu pomiędzy: Powiatem Nowotarskim z siedzibą w Nowym Targu ul. Bolesława Wstydliwego 14, NIP:735-21-75-044 działającym poprzez jednostkę budżetową Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 2 im. Św. Jadwigi Królowej z siedzibą w Nowym Targu przy ul. Ludźmierskiej 32 reprezentowanym przez Dyrektora …………………………….……………….. zwanym w treści umowy **Wynajmującym.**

a

**…….……………..**  z siedzibą: …………NIP …………….. REGON ………… zwanym dalej **Najemcą,** o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy (bufet z zapleczem kuchennym) o  powierzchni 23,70 m ² bez wyposażenia, mieszczący się w budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 2 im. Św. Jadwigi Królowej przy ul. Ludźmierskiej 32 w  Nowym Targu z  przeznaczeniem na cele prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej w  zakresie małej gastronomii.

2. Wynajmujący oświadcza, że lokal, o którym mowa w ust. 1 stanowi własność Powiatu Nowotarskiego na podstawie decyzji Zarządu Powiatu w Nowym Targu w  sprawie ustanowienia trwałego zarządu, znak: GG.IV.7002/Z/MP/3/2000 z  dnia 12 lipca 2001 r. oraz Protokołu zdawczo - odbiorczego przekazania nieruchomości w  trwały zarząd z dnia 23 sierpnia 2001 r.

Wynajmujący nad nieruchomością sprawuje trwały zarząd na czas nieoznaczony.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem przedmiot umowy określony w § 1 z przeznaczeniem na prowadzenie małej gastronomii *(zgodnie ze złożoną ofertą)*

2. Działalność, o której mowa w § 2 ust. 1 będzie prowadzona w dniach nauki.

3. Najemca zobowiązany będzie do prowadzenia bufetu na następujących zasadach:

a) codzienne otwieranie bufetu w godz. od 7.00 do 15.00 z wyłączeniem dni wolnych od nauki,

b) utrzymanie bieżącej czystości i porządku w wynajmowanym lokalu i jego otoczeniu zgodnie z  wymogami odpowiednich służb,

c) wyposażenie na własny koszt wynajętego pomieszczenia w urządzenia techniczne niezbędne do prowadzenia działalności,

d) przestrzeganie przepisów bhp, ppoż., Sanepidu, PIH, itp.,

e) oferowany asortyment nie może zagrażać zdrowiu i życiu uczniów. Powinien obejmować m.in. soki naturalne, wodę mineralną, batony i ciastka zbożowe, czekoladę pełnowartościową, owoce sezonowe, drożdżówki, kanapki wykonane ze świeżych produktów itp. (zgodne z rozporządzeniem Ministra Zdrowia 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).

f) przestrzeganie zakazu sprzedaży lub rozprowadzanie artykułów: alkoholowych, tytoniowych, narkotyków, pornografii itp.

4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan przedmiotu umowy określonego w § 1, który przejmuje w najem, nie wnosząc zastrzeżeń do przedmiotu umowy.

5. Przedmiot umowy zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym w  dniu podpisania umowy. Protokół stanowi załącznik do niniejszej umowy.

**§ 3**

1.Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony na okres do 2 lat, **od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2019 r.**

2.Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w następujących okolicznościach:

1) bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego :

a) w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu i mediów za dwa pełne okresy płatności. Rozwiązanie umowy poprzedzone zostanie wezwaniem do zapłaty Wynajmującego złożonym Najemcy na piśmie z terminem płatności nie krótszym niż 21 dni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący będzie uprawniony do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy oraz do wystąpienia na drogę postępowania sądowego celem dochodzenia należności bez odrębnego wezwania,

b) w przypadku podnajmowania, poddzierżawiania, użyczania oraz obciążania prawami osób trzecich przedmiotu umowy, sprzecznie z zapisem § 6,

c) w przypadku dokonania prac, o których mowa w § 7 bez pisemnej zgody Wynajmującego

d) w przypadku sprzedaży nieruchomości o której mowa w §1.

2) przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia gdy z  przyczyn niezależnych od strony nie dających się przewidzieć w dacie zawarcia umowy dalsze korzystanie z przedmiotu umowy będzie sprzeczne z interesem prawnym bądź finansowym strony umowy.

3) w każdej chwili na mocy porozumienia stron.

3. Rozwiązanie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

**§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz nie dokonywać w nim zmian bez zgody Wynajmującego.

2. Po rozwiązaniu/wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy, będące następstwem prawidłowego używania. Zwrot przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego
w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania/wygaśnięcia umowy.

**§ 5**

1. Najemca zobowiązuje się dokonywać na własny koszt wszelkich napraw i  remontów, niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu umowy.

2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za eksploatację przedmiotu umowy wraz
z urządzeniami wodno – kanalizacyjnymi, energetycznymi i innymi oraz zapewnienie takiego stanu jego utrzymania, który zapobiegnie możliwości powstania szkody
na mieniu lub osobie.

3. Najemcę obciążają ewentualne koszty dostosowania przedmiotu umowy do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej. Najemca po rozwiązaniu umowy nie może ubiegać się o zwrot nakładów poniesionych na dostosowanie przedmiotu umowy do potrzeb prowadzonej działalności.

**§ 6**

Najemca zobowiązuje się nie poddzierżawiać, podnajmować, użyczać przedmiotu umowy, ani nie obciążać go prawami osób trzecich, bez pisemnej zgody Wynajmującego udzielonej pod rygorem nieważności.

**§7**

1. Adaptacje budowlane, przebudowy, rozbudowy, modernizacje i remonty wykonywane na przedmiocie umowy winny być uzgadniane z Wynajmującym w  formie pisemnej.

2. Wszelkie prace, o których mowa w ust. 1, Najemca będzie wykonywał na własny koszt bez ubiegania się o zwrot nakładów poniesionych na ich wykonanie.

**§ 8**

1. Strony ustalają, że z tytułu najmu Najemca będzie płacić miesięcznie Wynajmującemu **czynsz najmu** w wysokości netto: ………… zł za 1 m2 wynajmowanej powierzchni.

Czynsz będzie corocznie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i  usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, o czym Najemca zostanie poinformowany pisemnie przez Wynajmującego.

2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznych **kosztów za media**, w tym:

1) za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, ustalonych ryczałtowo w   kwocie 45,00 zł miesięcznie, przyjmując średnie zużycie 3 m3 / 1 m-c.

Ryczałt będzie corocznie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i  usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, o czym Najemca zostanie poinformowany pisemnie przez Wynajmującego.

2) za energię elektryczną w wysokości ustalanej na postawie miesięcznego zużycia prądu tj. wg bieżącego wskazania ilości kWh na subliczniku, przy uwzględnianiu aktualnych cen za zużycie energii elektrycznej oraz dystrybucję energii elektrycznej.

3. Podatek od nieruchomości Najemca będzie płacić na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego wg aktualnych stawek podatku zgodnie z  deklaracją.

4. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów wywozu odpadów stałych powstałych w związku z prowadzoną działalnością na podstawie odrębnych umów zawartych z podmiotami świadczącymi w/w usługi.

5. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 oraz koszt za media, o których mowa w ust. 2 płatny będzie, w terminie 14 dni od dnia wystawienia rachunku przez Wynajmującego, przelewem bankowym na rachunek Wynajmującego, prowadzony przez Bank Ochrony Środowiska, o numerze: 62 1540 1115 2043 6050 7484 0004. Obowiązek płacenia czynszu ustaje z dniem zwrotu przedmiotu umowy Wynajmującemu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony.

6. W przypadku nie wydania przedmiotu umowy Wynajmującemu w terminie podanym w § 4 ust. 2 umowy, za każdy dzień bezumownego korzystania z  przedmiotu umowy Najemca zobowiązany będzie płacić 200% 1/30 miesięcznej stawki czynszu podanej w  § 8 ust.1.

7. Za dzień płatności czynszu uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia.

**§ 9**

1. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 10**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 11**

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

 **Najemca Wynajmujący**