

OGŁOSZENIE

dyrektora Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej
z dnia 30 maja 2018 roku

Dyrektor Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej ogłasza:

przetarg pisemny nieograniczony na najem na okres 6 (sześciu) lat wydzielonego kompleksu pomieszczeń znajdujących się w Zespole Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, które to pomieszczenia powiązane są ze sobą funkcjonalnie w sposób umożliwiający prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i serwowaniu posiłków, w tym dań obiadowych.

I. Przedmiot najmu:

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy stanowiący część nieruchomości objętej trwałym zarządem, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3278, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LU1B/00097713/8 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i serwowaniu posiłków, w tym dań obiadowych, z wyłączeniem jednak serwowania i sprzedaży wyrobów alkoholowych oraz tytoniowych.
2. Lokal użytkowy nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
3. Lokal użytkowy przeznaczony jest do wynajęcia od dnia 9 lipca 2018 r.
4. Szczegółowy opis lokalu, jego standard, warunki prowadzenia działalności – określa załącznik nr 1, natomiast wymagane warunki do przetargu i zawarcia umowy najmu określono w pkt IV niniejszego ogłoszenia oraz w projekcie umowy najmu, stanowiącej załącznik nr 2.

II. Wynagrodzenie z tytułu najmu:

1. Cena wywoławcza miesięcznego wynagrodzenia netto z tytułu umowy najmu wynosi 5332,00 zł (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote) i stanowi sumę:
 - a) kwoty czynszu za powierzchnię na parterze 674,91 m² x 4,91 zł/m² ustaloną wg operatu szacunkowego, co daje 3.313,80 zł,
 - b) kwoty czynszu za powierzchnię w piwnicy 220,49 m² x 2,45 zł/m² ustaloną wg operatu szacunkowego, co daje 540,20 zł,
 - c) kwoty opłaty dodatkowej stanowiącej równowartość 1/12 (jednej dwunastej) podatku od nieruchomości od lokalu użytkowego zapłaconego w danym roku przez Wynajmującego, która na dzień ogłoszenia przetargu wynosi 1.513,00 zł.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 lit. a) i b), będzie podwyższany raz w roku, począwszy od stycznia 2019 roku o 2% (dwa procent) kwoty czynszu obowiązującego w grudniu roku poprzedzającego.
3. W związku z obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od towarów i usług Wynajmującego, miesięczne wynagrodzenie, do zapłaty którego zobowiązany jest Najemca, powiększone zostanie o odpowiednią kwotę VAT ustaloną według obowiązującej stawki 23% (dwadzieścia trzy procent).
4. Miesięczne wynagrodzenie z tytułu umowy najmu płatne będzie z góry do 15 (piętnastego) dnia każdego miesiąca, jednak nie wcześniej niż 3 (trzeciego) dnia od

otrzymania od Wynajmującego faktury.

III. W związku z prowadzeniem działalności w przedmiocie najmu Najemca obowiązany będzie m.in. do:

1. Zawarcia we własnym zakresie i na własny koszt umów z dostawcami mediów – w szczególności energii elektrycznej, energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, dostawy gazu ziemnego, jak też dostawy sygnału telefonicznego i Internetu;
2. Zapewnienia uczniom Wynajmującego możliwości odpłatnego nabycia i spożycia posiłków przygotowanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty, z zastrzeżeniem, że cena sprzedaży jednego posiłku dla ucznia nie może przekroczyć 110% (stu dziesięciu procent) aktualnej ceny obiadu ustalonej dla szkół prowadzonych przez Miasto Biała Podlaska.
3. Zapewnienie wychowankom oddziału przedszkolnego w szkole Wynajmującego możliwości odpłatnego nabycia całodniowego wyżywienia: herbatę lub napój do śniadania, dwudaniowy obiad, podwieczorek. Posiłki te mają być przygotowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci. Cena sprzedaży tych posiłków dla wychowanków nie może przekroczyć aktualnej ceny całodniowego wyżywienia ustalonego przez Miasto Biała Podlaska dla szkół prowadzących oddziały przedszkolne.
4. Prowadzenia w kompleksie żywieniowym wyłącznie działalności gospodarczej polegającej na serwowaniu posiłków uprzednio przygotowanych przez siebie lub zakupionych od podmiotu trzeciego z wyłączeniem jednak serwowania i sprzedaży wyrobów alkoholowych oraz tytoniowych.
5. Posiadania polisy ubezpieczeniowej OC obejmującej zdarzenia powstałe w związku z prowadzoną działalnością w kompleksie żywieniowym oraz zobowiązania się do posiadania takiej polisy przez cały okres trwania Umowy.

IV. Warunki uczestnictwa w przetargu:

1. Wpłata wadium w wysokości 9.000,00 zł (dziewięć tysięcy złotych) przelewem na rachunek bankowy Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej - Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Oddział 1 w Białej Podlaskiej o numerze 89 1020 1260 0000 0002 0159 2989 w terminie do dnia 8 czerwca 2018 roku.
2. Złożenie do dnia 11 czerwca 2018 roku do godziny 15.00 w siedzibie Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, sekretariat szkoły pokój nr 15, w zamkniętej kopercie opatrzonej opisem: „Przetarg na najem kompleksu żywieniowego w Zespole Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2”, następujących dokumentów:
 - a) informacji o ofercie zawierającej imię, nazwisko, adres prowadzenia działalności gospodarczej oraz NIP i REGON oferenta, a jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej – nazwę, adres siedziby oraz nr KRS i NIP oferenta;
 - b) aktualnego wyciągu z właściwego rejestru lub innego dokumentu urzędowego, z którego wynika status prawny oferenta, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji;

- c) pisemnego oświadczenia potwierdzającego wymagane doświadczenie zawodowe w zakresie zbiorowego żywienia przez minimum 1 (jeden) rok czasu w okresie ostatnich 5 (pięciu) lat kalendarzowych;
- d) pisemnego oświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami oraz o braku innych wymagalnych zobowiązań wobec Gminy Miejskiej Biała Podlaska;
- e) pisemnego oświadczenia, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń;
- f) dowodu uiszczenia wadium;
- g) informacji o numerze rachunku bankowego, na który – w przypadku wyboru innej oferty – wadium zostanie zwrócone;
- h) pełnomocnictwa, jeżeli oferent działa przez pełnomocnika.

V. Termin i miejsce otwarcia ofert: W dniu 12 czerwca 2018 roku o godzinie 10.00 w siedzibie Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, pokój nr 16 koperty, o których mowa w pkt IV ust. 2, zostaną publicznie otwarte, a komisja powołana w celu przeprowadzenia przetargu dokona oceny spełnienia przez oferentów warunków, o których mowa w pkt IV ust. 2. Oferenci, którzy złożą komplet dokumentów, o których mowa w pkt IV ust. 2 i których oświadczenia nie będą budzić wątpliwości zostaną dopuszczeni do części ustnej przetargu, która odbędzie się publicznie w dniu 12 czerwca 2018 roku o godzinie 13.00 w siedzibie Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, pokój nr 16 i będzie rejestrowana za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk.

VI. Kryteria wyboru oferty:

1. Przy wyborze oferty Wynajmujący kierować się będzie kryterium najkorzystniejszej wysokości miesięcznego wynagrodzenia z tytułu najmu kompleksu żywieniowego będącego przedmiotem przetargu zaproponowanego w toku części ustnej przetargu, o której mowa w pkt V i przeprowadzonej zgodnie z postanowieniami ust. 2 poniżej.
2. Oferta złożona w toku ustnej części przetargu przestaje wiązać, gdy inny oferent złoży ofertę korzystniejszą, przy czym oferta korzystniejsza uznana będzie za skutecznie złożoną, gdy postąpienie równe będzie min. kwocie 50,00 (pięćdziesiąt złotych). Wybór oferty (przybicie) nastąpi na rzecz oferenta oferującego najwyższą kwotę miesięcznego wynagrodzenia z tytułu najmu, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu Wynajmującego do dalszych postąpień nikt więcej nie zaoferował. Wszyscy oferenci uczestniczący w przetargu zostaną zawiadomieni o jego wyniku z chwilą dokonania przybicia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

VII. Zawarcie umowy

1. Umowa, zgodna ze wzorem zawartym w załączniku nr 2 do ogłoszenia, zostanie zawarta z oferentem, na rzecz którego dokonano przybicia, po uiszczeniu kaucji gwarancyjnej wymienionej w załączniku nr 2 § 11 pkt 1 w wysokości 10.000 zł, w dniu 20 czerwca 2018 roku o godzinie 10.00 w siedzibie Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, pokój nr 16.
2. Oferenci, których oferty nie zostały wybrane pozostają związani swoimi ofertami przez okres 21 (dwudziestu jeden) dni, od dnia zawarcia umowy wskazanego w ust. 1 powyżej.
3. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, nie przystąpi do

zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w ust. 1 powyżej Zespół Szkół w Białej Podlaskiej, bez dodatkowego wzywania do zawarcia umowy, odstąpi od zawarcia umowy. W sytuacji opisanej w zdaniu poprzedzającym wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, Wynajmujący może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny. Oferent, którego oferta została wybrana jako druga w kolejności najkorzystniejsza oferta, zostanie o tym fakcie niezwłocznie zawiadomiony i wezwany do podpisania umowy. Oferenci, których oferty nie zostały wybrane jako druga w kolejności najkorzystniejsza oferta, zostaną o tym fakcie niezwłocznie zawiadomieni.
5. W przypadku zawarcia umowy wadium wpłacone przez oferenta, z którym umowa jest zawierana, nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet wynagrodzenia miesięcznego.

VIII. Informacje dodatkowe:

1. Przetarg może zostać unieważniony z ważnych powodów, w szczególności w razie braku oferentów kwalifikujących się, zgodnie z procedurą opisaną w pkt V, do części ustnej przetargu lub w razie nieosiągnięcia ceny wywoławczej miesięcznego wynagrodzenia z tytułu umowy najmu, o której mowa w pkt II ust. 1. Informacja o unieważnieniu zostanie niezwłocznie podana do publicznej wiadomości – poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń szkoły, stronie internetowej szkoły www.szkpodst9.republika.pl i na stronie urzędu miasta www.bialapodlaska.pl.
2. Szczegółowych informacji o lokalu i warunkach przetargu udziela kierownik gospodarczy Leszek Masalski pod numerem telefonu: (83) 341 67 10 albo osobiście w pokoju 141 w siedzibie szkoły.

.....
(podpis i pieczęć dyrektora)

O P I S L O K A L U U Ż Y T K O W E G O

I. Powierzchnia kompleksu żywieniowego 895,40 m²

1. Powierzchnia poszczególnych pomieszczeń na parterze o powierzchni 674,91 m² jadalnia - 283,09 m², kuchnia - 88,66 m², rozdzielnia posiłków - 15,99 m², zmywalnia - 15,30 m², pomieszczenie szaf chłodniczych - 30,07 m², magazyn produktów suchych - 28,75 m², spiżarnia podręczna - 20,88 m², przygotowalnia mięsa - 10,94 m², WC personelu - 8,36 m², szatnia personelu - 11,18 m², pokój personelu - 9,46 m², pokój kierownika - 10,58 m², biuro - 11,92 m², przedsionek - 2,70 m², magazyn gospodarczy - 5,21 m², pomieszczenie na odpadki - 5,60 m², przedsionek - 2,26 m², korytarz - 53,14 m², WC dziewcząt - 14,86 m², WC chłopców - 14,86 m², korytarz - 31,10 m².

2. Powierzchnia poszczególnych pomieszczeń w piwnicy o powierzchni 220,49 m² magazyn zasobów - 18,01 m², magazyn gospodarczy - 22,18 m², magazyn ziemniaków i warzyw - 53,48 m², obieralnia warzyw - 26,19 m², pomieszczenie porządkowe - 10,13 m², WC - 4,52 m², zmywalnia dużych garów - 16,82 m², magazyn kiszonek - 17,50 m², korytarz - 33,66 m², klatka schodowa - 18,00 m².

II. Charakterystyka budynku

Kompleks żywieniowy jest wydzieloną częścią Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2. Lokal użytkowy przeznaczony jest do żywienia zbiorowego, podlega nadzorowi i kontroli Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Komendzie Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej, Mazowieckiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gazu Biała Podlaska, Państwowej Inspekcji Pracy, Urzędowi Dozoru Technicznego.

III. Lokalizacja obiektu

1. Wydzielony, niesamodzielny kompleks żywieniowy o pow. 895,40 m², stanowi część nieruchomości położonej w Białej Podlaskiej ul. Zygmunta Augusta nr 2, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3278, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LU1B/00097713/8.

2. Wjazd na parking do kompleksu żywieniowego znajduje się od ulicy Królowej Jadwigi.

3. Wejścia do kompleksu żywieniowego są osobne i niezależne.

IV. Wewnętrzne instalacje w kompleksie żywieniowym

1. Wewnętrzne instalacje:

- a) energia elektryczna,
- b) energia cieplna i ciepła woda,
- c) wodno-kanalizacyjna,
- d) gaz ziemny,
- e) telefon z Internetem.

Najemca będzie ponosił wyżej wymienione koszty i opłaty po samodzielnym zawarciu stosownych umów z właściwymi jednostkami.

2. Wymagane okresowe przeglądy techniczne:

- a) kanalizacyjny,
- b) elektryczny,

- c) kominiarski /wentylacja i przewody spalinowe/,
- d) instalacji gazowej,
- e) urządzeń gazowych,

Najemca będzie ponosił koszty i opłaty za wykonywanie wyżej wymienionych przeglądów technicznych.

V. Dodatkowe warunki prowadzenia działalności

1. Do obowiązków Najemcy będzie należało zapewnienie uczniom Wynajmującego możliwości odpłatnego nabycia i spożycia posiłków przygotowanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty.

2. Cena sprzedaży jednego posiłku dla ucznia nie może przekroczyć 110% (stu dziesięciu procent) średniej aktualnej ceny za obiad ustalonej dla szkół prowadzonych przez Miasto Biała Podlaska. Najemca może organizować wyżywienie dla pracowników szkoły oraz innych osób spoza szkoły po cenach przez siebie ustalonych.

3. Zapewnienie wychowankom oddziału przedszkolnego w szkole Wynajmującego możliwości odpłatnego nabycia całodniowego wyżywienia: herbatę lub napój do śniadania, dwudaniowy obiad, podwieczorek. Posiłki te mają być przygotowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci. Cena sprzedaży tych posiłków dla wychowanków nie może przekroczyć aktualnej ceny całodniowego wyżywienia ustalonego przez Miasto Biała Podlaska dla szkół prowadzących oddziały przedszkolne.

4. Wydawanie posiłków wychowankom i uczniom musi odbywać się w godzinach wskazanych przez Wynajmującego, uwzględniających w szczególności godziny przerw szkolnych, i nie może zaburzać pracy szkoły.

5. Nie dopuszcza się prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży lub serwowaniu napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.

6. Wszelka działalność podejmowana przez Najemcę musi być zgodna z przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, bhp i ppoż.

7. Najemca w wynajmowanych pomieszczeniach prowadzić będzie działalność gospodarczą na własny rachunek i ryzyko.

VI. Stawka wywoławcza wynagrodzenia miesięcznego netto z tytułu najmu lokalu wynosi 5332,00 zł (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote 00/100).

VII. Czas zawarcia umowy najmu określony – 6 (sześć) lat

VIII. Wyposażenie

Kompleks żywieniowy nie posiada żadnego wyposażenia. Wyposażenie kompleksu żywieniowego należy do Najemcy i dokonane zostanie przez niego na jego koszt, a po ustaniu okresu najmu zostanie przez Najemcę zabrane, chyba że strony inaczej się umówią.

IX. Nakłady konieczne lub ulepszenia

1. W czasie trwania najmu Najemca zobowiązany jest do dbania o właściwy stan techniczny i sanitarny kompleksu żywieniowego, jak też do dokonywania wszelkich napraw i konserwacji zmierzających do utrzymania kompleksu żywieniowego w stanie nie pogorszonego.

2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają Najemcę, co oznacza, że dokonuje on ich samodzielnie na swój koszt bez prawa domagania się zwrotu poniesionych wydatków. O ile strony nie umówią się na piśmie w inny sposób, również obowiązek ponoszenia wydatków związanych z nakładami koniecznymi i ulepszeniami obciąża Najemcę, który nie będzie uprawniony do dochodzenia zwrotu wydatków poczynionych na ten cel, a nakłady przejdą na własność Wynajmującego.

X. Oglądanie lokalu po uzgodnieniu z kierownikiem gospodarczym panem Leszkiem Masalskim pod numerem telefonu: (83) 341 67 10.

.....
(podpis i pieczęć dyrektora)

„projekt”

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2018 roku w Białej Podlaskiej pomiędzy:

Gminą Miejską Biała Podlaska – Zespół Szkół z siedzibą w Białej Podlaskiej (21-500) przy ul. Zygmunta Augusta 2
reprezentowaną przez,
zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
..... w przy ul.
....., posiadającym NIP oraz
REGON,
zwanym dalej „**Najemcą**”

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania, kompleks pomieszczeń znajdujących się w Zespole Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, które powiązane są ze sobą funkcjonalnie w sposób umożliwiający prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i serwowaniu posiłków, w tym dań obiadowych (zwany dalej „**kompleksem żywieniowym**”).
2. Na kompleks żywieniowy składają się pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 895,40 m² z czego:
 - a) pomieszczenia na parterze zajmują 674,91 m² (WC dziewcząt - 14,86 m², WC chłopców - 14,86 m², korytarz - 31,10 m², jadalnia - 283,09 m², kuchnia - 88,66 m², rozdzielnia posiłków - 15,99 m², zmywalnia - 15,30 m², pomieszczenie szaf chłodniczych - 30,07 m², magazyn produktów suchych - 28,75 m², spiżarnia podręczna – 20,88 m², przygotowalnia mięsa - 10,94 m², WC personelu - 8,36 m², szatnia personelu - 11,18 m², pokój personelu - 9,46 m², pokój kierownika - 10,58 m², biuro - 11,92 m², przedsionek - 2,70 m², magazyn gospodarczy - 5,21 m², pomieszczenie na odpadki - 5,60 m², przedsionek - 2,26 m², korytarz - 53,14 m²);
 - b) pomieszczenia w piwnicy zajmują 220,49 m² (magazyn zasobów - 18,01 m², magazyn gospodarczy - 22,18 m², magazyn ziemniaków i warzyw - 53,48 m², obieralnia warzyw - 26,19 m², pomieszczenie porządkowe - 10,13 m², WC - 4,52 m², zmywalnia dużych garów - 16,82 m², magazyn kiszonek - 17,50 m², korytarz - 33,66 m², klatka schodowa - 18,00 m²).

3. Najemca, z zastrzeżeniem § 5, jest uprawniony i zarazem zobowiązany do prowadzenia w kompleksie żywieniowym wyłącznie działalności gospodarczej polegającej na serwowaniu posiłków uprzednio przygotowanych przez siebie lub zakupionych od podmiotu trzeciego z wyłączeniem jednak serwowania i sprzedaży wyrobów alkoholowych oraz tytoniowych.
4. Najemca nie ma prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, oddawać kompleksu żywieniowego innemu podmiotowi do używania w oparciu o jakikolwiek tytuł prawny.

§ 2.

Miesięczne wynagrodzenie

1. Najemca z tytułu najmu zobowiązany jest płacić Wynajmującemu „**miesięczne wynagrodzenie**” netto, na które składa się czynsz w wysokości zł (słownie: złotych) (zwany dalej „**czynszem**”) oraz kwota stanowiąca równowartość 1/12 (jednej dwunastej) podatku od nieruchomości od kompleksu żywieniowego zapłaconego w danym roku przez Wynajmującego (zwana dalej „**opłatą dodatkową**”).
2. Czynsz będzie podwyższany raz w roku, począwszy od stycznia 2019 roku, o 2% (dwa procent) kwoty czynszu obowiązującego w grudniu roku poprzedzającego. Podwyższenie czynszu w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie będzie traktowane jako zmiana umowy.
3. W związku z obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od towarów i usług Wynajmującego, miesięczne wynagrodzenie, do zapłaty którego zobowiązany jest Najemca, powiększone zostanie o odpowiednią kwotę VAT ustaloną według obowiązującej stawki 23%, (dwadzieścia trzy procent).
4. Miesięczne wynagrodzenie płatne będzie z góry do 15 (piętnastego) dnia każdego miesiąca, jednak nie wcześniej niż 3 (trzeciego) dnia od otrzymania od Wynajmującego rachunku lub faktury. Zapłata odbywać będzie się na wskazany w rachunku lub fakturze rachunek bankowy Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w płatności miesięcznego wynagrodzenia, Wynajmujący będzie mógł naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie, przy czym wpłaty dokonywane przez Najemcę Wynajmujący ma prawo zaliczać w pierwszej kolejności na wymagalne odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłatę dodatkową.

§ 3.

Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) kompleks żywieniowy stanowi własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska, ale pozostaje w trwałym zarządzie Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej, w związku z czym Wynajmujący ma pełne prawo nim rozporządzać;
 - b) kompleks żywieniowy nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
2. Najemca oświadcza, że:
 - a) jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. 2017 poz. 2168 z późn. zm.) i posiada doświadczenie zawodowe w zakresie zbiorowego żywienia przez minimum 1 (jeden) rok czasu w okresie ostatnich 5 (pięciu) lat kalendarzowych;

- b) zapoznał się ze stanem technicznym kompleksu żywieniowego i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń;
- c) posiada polisę ubezpieczenia OC obejmującą zdarzenia powstałe w związku z prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 ust. 3, oraz zobowiązuje się do posiadania takiej polisy przez cały okres trwania Umowy.

§ 4.

Prawa i obowiązki Stron

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) przestrzegania porządku i czystości w kompleksie żywieniowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wypełniania wymogów sanitarno-epidemiologicznych, przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, jak też informowania o wiadomym Najemcy zamiarze przeprowadzenia przez stosowne służby i organy kontroli w ww. zakresie, a także o jej wynikach;
 - b) niedokonywania, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających w sposób trwały substancję kompleksu żywieniowego, w szczególności zaś wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza pomieszczenia użytkowego;
 - c) nieumieszczania na terenie Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, szyldów, neonów, reklam i innych oznaczeń Najemcy, jak też osób trzecich;
 - d) zawarcia we własnym zakresie i na własny koszt umów z dostawcami mediów – w szczególności energii elektrycznej, energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, dostawy gazu ziemny, jak też dostawy sygnału telefonicznego i Internetu, a także okresowych przeglądów technicznych i innych, które okażą się niezbędne w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu;
 - e) zabezpieczenia lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz jego ubezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt;
 - f) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o stwierdzonej awarii części wspólnej kompleksu żywieniowego i części nieruchomości zajmowanej przez Wynajmującego, której usunięcie obciąża Wynajmującego, lub o innym zdarzeniu wymagającym interwencji Wynajmującego, a następnie zapewnienia Wynajmującemu swobodnego dostępu do kompleksu żywieniowego w zakresie umożliwiającym podjęcie reakcji na zaistniałe zdarzenie.
2. Wynajmujący zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie, prawo wstępu na teren przedmiotu najmu i dokonania oględzin w celu stwierdzenia przestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.

§ 5.

Postanowienia dodatkowe

1. Najemca zobowiązany jest zapewnić uczniom Wynajmującego możliwość odpłatnego nabycia i spożycia posiłków przygotowanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty (zwanych dalej „**posiłkami dla uczniów**”).

2. Najemca zapewni wydawanie posiłków dla uczniów począwszy od 10 września 2018 roku w dni powszednie w porach określonych przez Wynajmującego z zastrzeżeniem, że w pewnych okresach (takich jak np. ferie szkolne) pory wydawania posiłków dla uczniów mogą zostać zmienione. Zmiana godzin wydawania posiłków dla uczniów przez Wynajmującego nie będzie traktowana jako zmiana umowy.
3. Cena sprzedaży jednego posiłku dla ucznia nie może przekroczyć 110% (stu dziesięciu procent) średniej aktualnej ceny za obiad ustalonej dla szkół prowadzonych przez Miasto Biała Podlaska.
4. Najemca zapewni wychowankom oddziału przedszkolnego w szkole Wynajmującego możliwość odpłatnego nabycia całodniowego wyżywienia: herbatę lub napój do śniadania, dwudaniowy obiad, podwieczorek. Cena sprzedaży tych posiłków dla wychowanków nie może przekroczyć aktualnej ceny całodniowego wyżywienia ustalonego przez Miasto Biała Podlaska dla szkół prowadzących oddziały przedszkolne.
5. Wydawanie posiłków wychowankom i uczniom musi odbywać się w godzinach wskazanych przez Wynajmującego, uwzględniających w szczególności godziny przerw szkolnych, i nie może zaburzać pracy szkoły.

§ 6. Odpowiedzialność

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w kompleksie żywieniowym lub na jego terenie z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego.

§ 7. Nakłady

1. Kompleks żywieniowy nie posiada żadnego wyposażenia. Wyposażenie kompleksu żywieniowego należy do Najemcy i dokonane zostanie przez niego na jego koszt, a po ustaniu okresu najmu zostanie przez Najemcę zabrane, chyba że strony inaczej się umówią.
2. W czasie trwania najmu Najemca zobowiązany jest do dbania o właściwy stan techniczny i sanitarny kompleksu żywieniowego, jak też do dokonywania wszelkich napraw i konserwacji zmierzających do utrzymania kompleksu żywieniowego w stanie nie pogorszonym.
3. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają Najemcę, co oznacza, że dokonuje on ich samodzielnie na swój koszt bez prawa domagania się zwrotu poniesionych wydatków. O ile strony nie umówią się na piśmie w inny sposób, również obowiązek ponoszenia wydatków związanych z nakładami koniecznymi (w tym wymienionymi w § 3 ust. 2 lit. b) i ulepszeniami obciąża Najemcę, który – o ile do dnia opuszczenia kompleksu żywieniowego poczynionych nakładów nie zabierze w naturze – nie będzie uprawniony do dochodzenia zwrotu wydatków poczynionych na ten cel, a nakłady przejdą na własność Wynajmującego.

§ 8. Czas trwania umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od roku do 30 czerwca 2024 roku.

2. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron z datą na 30 (trzydziestego) czerwca.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) opóźnienia z zapłatą za dwa pełne okresy płatności miesięcznego wynagrodzenia – po uprzednim wezwaniu Najemcy w formie pisemnej do zapłaty zaległych kwot w terminie miesięcznym od dnia otrzymania wezwania;
 - b) dwukrotnego naruszenia w ciągu roku szkolnego obowiązku określonego w § 5 poprzez niezapewnienie wszystkim uczniom Wynajmującego możliwości zakupu i spożycia posiłku dla ucznia, bądź wydawania tych posiłków poza godzinami ustalonymi przez Wynajmującego, jak też wydawania uczniom Wynajmującego posiłków dla uczniów przygotowanych niezgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty, bądź ich sprzedaży po cenach wyższych niż wskazane w § 5 ust. 3, przy czym naruszenie, by było uznane za dwukrotne, nie musi dotyczyć tego samego obowiązku;
 - c) dopuszczenia się, stwierdzonego przez właściwy organ, naruszenia norm sanitarno-epidemiologicznych mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia lub życia uczniów Wynajmującego;
 - d) dopuszczenia się, stwierdzonej przez właściwy organ, samowoli budowlanej lub naruszenia § 4 ust. 1 lit. b umowy;
 - e) wyjścia na jaw, iż w toku postępowania przetargowego Najemca złożył fałszywe oświadczenie, bądź zataił istotne okoliczności mające wpływ na zawarcie stosunku najmu;
 - f) dopuszczenia się Najemcy w kompleksie żywieniowym do serwowania i sprzedaży wyrobów alkoholowych oraz tytoniowych;
 - g) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym za przestępstwo popełnione w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub przy okazji jej wykonywania, jak też za przestępstwo popełnione na szkodę małoletniego.
4. Najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku braku współdziałania ze strony Wynajmującego w sytuacji określonej w § 4 ust. 1 lit. f.

§ 9.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym w dniu następnym po dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy albo, za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, w terminie późniejszym.
2. Zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony niniejszej umowy. W razie bezpodstawnej odmowy podpisania protokołu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przez Najemcę, Wynajmujący uprawniony będzie do samodzielnego jego podpisania.
3. Zwracany kompleks żywieniowy winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy, pod rygorem uznania ich za porzucone i przejęcia na własność przez Wynajmującego lub ich usunięcia i utylizacji na koszt Najemcy bez dodatkowych wezwań.

§ 10.

Kary umowne

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków, o których mowa w § 5, w szczególności poprzez niezapewnienie wszystkim uczniom Wynajmującego możliwości zakupu i spożycia posiłku dla ucznia, bądź wydawania tych posiłków poza godzinami ustalonymi przez Wynajmującego, jak też wydawania uczniom Wynajmującego posiłków dla uczniów przygotowanych niezgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty, bądź ich sprzedaży po cenach wyższych niż wskazane w § 5 ust. 3, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy dzień niezapewnienia posiłków dla uczniów.
2. W przypadku niewydania lokalu w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 (jednej piętnastej) czynszu za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z kompleksu żywieniowego.
3. Wynajmujący ma prawo żądać odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych

§ 11.

Kaucja Gwarancyjna

1. Wynajmujący potwierdza, że przed podpisaniem niniejszej umowy, Najemca wpłacił kaucję gwarancyjną, w wysokości 10.000,00 zł (dziesięciu tysięcy złotych).
2. Kaucja gwarancyjna zabezpiecza wszystkie roszczenia Wynajmującego, jakie mogą mu przysługiwać wobec Najemcy w związku z niewykonaniem lub nienależnym wykonaniem umowy, w tym w szczególności roszczenia o zapłatę miesięcznego wynagrodzenia, o zapłatę odsetek z tytułu zaległych płatności, o zapłatę kar umownych, a także roszczenia o odszkodowanie za uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie przedmiotu najmu.
3. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi w okresie 30 (trzydziestu) dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy po ewentualnym pomniejszeniu o równowartość roszczeń Wynajmującego.

§ 12.

Doręczenia

1. Wszelka korespondencja między stronami będzie doręczana osobiście lub na adres:
 - a) Wynajmujący: ul. Zygmunta Augusta 2, 21-500 Biała Podlaska
 - b) Najemca:
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu, przy czym zmiana taka nie będzie traktowana jako zmiana umowy. W przypadku niedopełnienia obowiązku wskazanego w zdaniu poprzedzającym korespondencja wysłana pod ostatni wskazany adres uznawana będzie za skutecznie doręczoną, choćby doręczenie nastąpiło podmiotowi innemu niż adresat, natomiast korespondencja wysłana pod ostatni wskazany adres i zwrócona do nadawcy uważana będzie za doręczoną z upływem 2 (dwóch) tygodni od dnia pierwszego awizowania.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. Rozwiązanie umowy w trybie przewidzianym w § 8 ust. 2 umowy, jej wypowiedzenie w trybie przewidzianym w § 8 ust. 3, bądź zmiana wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć między stronami na tle stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze stron.