

(WZÓR)
UMOWA Najmu

zawarta w dniu20....r. w Poznaniu pomiędzy:

.....

reprezentowaną przez:

1.

zwanym dalej Wynajmującym,

a

..... z siedzibą w, ul.

....., reprezentowanym przez zwanym

dalej

Najemcą

o następującej treści:

Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza Umowa została zawarta po przeprowadzeniu pisemnego konkursu.

§ 1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **wynajem pomieszczeń bloku żywieniowego z przeznaczeniem na prowadzenie stołówki szkolnej znajdującego się na terenie Szkoły Podstawowej nr 54 w Poznaniu** o łącznej powierzchni 50,40 m2 stanowiącej własność Miasta Poznania.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest upoważniony do zawarcia umowy najmu nieruchomości w imieniu i na rzecz Miasta Poznań
3. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu określony w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie wykorzystywał do prowadzenia działalności gospodarczej, której przedmiotem jest świadczenie usług gastronomicznych polegających na zorganizowaniu żywienia (dostarczanie i wydawaniu posiłków) dla dzieci uczęszczających do przedszkola i szkoły SP 54 w Poznaniu.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w całości lub w części w podnajem, lub do bezpłatnego używania, podmiotom lub osobom trzecim.
5. Najemca może dokonywać zmian w przedmiocie najmu wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego udzieloną na piśmie.
6. Najemca doposaży na własny koszt wynajęte pomieszczenia w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej przez okres trwania umowy, a po jej wygaśnięciu są one własnością Najemcy.
7. Wydanie przez Wynajmującego przedmiotu najmu najmującemu nastąpi w momencie podpisania przez strony protokołu przekazania w terminie do 7 dni od podpisania umowy.
8. Wyposażenie pomieszczeń zostanie przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym. Protokół przekazania stanowi załącznik nr 1 do umowy.
9. Zgubiony zniszczony lub skradziony wynajmowany sprzęt Najemca zobowiązuje się odkupić sprzęt w tej samej klasie.

10. Najemca jest zobowiązany do utrzymania czystości, usuwania odpadów kuchennych.
11. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność materialną za przedmiot najmu i zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu po zakończeniu umowy w stanie technicznym nie pogorszonym, a wynikającym z prawidłowej eksploatacji i dokonywania bieżących napraw i konserwacji wynajmowanych pomieszczeń i sprzętu.
12. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dysponować powierzonym mieniem dla realizacji innych celów niż zawarte w umowie, a także nie może przemieszczać i likwidować składników powierzonego przez Wynajmującego majątku.

§ 2

Jadłospis

1. Wydawanie i przygotowanie posiłków obejmuje:
- a) dla dzieci z przedszkola: śniadanie, drugie śniadanie, zestaw obiadowy (zupa i drugie danie), herbatę i inne napoje,
 - b) dla dzieci uczęszczających do szkoły zestaw obiadowy (zupa i drugie danie), herbatę i inne napoje
2. Ceny za posiłki poszczególne posiłki przedstawia oferta Najemcy stanowiąca integralną część umowy. Najemca będzie pobierał opłaty bezpośrednio rodziców dzieci. Sposób zawierający opis proponowanego systemu rozliczenia opłat za posiłki Najmujący i zobowiązuje się dostarczyć w terminie do 7 dni od podpisania umowy. Wynajmujący ma prawo do modyfikacji i zgłoszenia uwag do przyjętego systemu rozliczenia.
3. Szczegółowy jadłospis miesięczny na pierwszy miesiąc świadczenia usługi przedstawia oferta Najemcy, stanowiąca załącznik do oferty Najemcy (przygotowany przez Najemcę i zaakceptowany przez Zamawiającego).
4. Szczegółowy jadłospis miesięczny na drugi miesiąc i każdy następny ustalany będzie przez Najemcę i Wynajmującego. Jadłospisy na kolejne miesiące przygotuje Najemca zgodnie z zapisami ogłoszenia o konkursie stanowiącego załącznik do umowy oraz według wytycznych otrzymanych przez Wynajmującego. Najemca przekazuje drogą elektroniczną na adres: propozycję jadłospisu miesięcznego na 10 dni przed upływem obowiązywania poprzedniego miesięcznego. Świadczenie usługi na drugi okres miesięczny i każdy następny jest możliwe po uzyskaniu przez Najemcę akceptacji jadłospisu przez Wynajmującego w formie pisemnej lub przesłanej drogą elektroniczną na adres e-mail Najemcy:
5. Najemca zobowiązuje się przygotować posiłki, zgodnie z przyjętą technologią żywienia w placówkach oświatowych, przestrzegając zasad wynikających z ustawy o warunkach zdrowotnych i żywienia oraz zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego jadłospisem oraz zgodnie z wytycznymi Wynajmującego .
6. Najemca będzie pobierał i przechowywał próbki żywnościowe z przygotowanych posiłków zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i udostępniał je na każde żądanie przedstawicielom właściwych instytucji kontrolnych.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany jadłospisu, poprzez dokonanie przesunięć potraw między poszczególnymi dniami i tygodniami jadłospisu. W takiej sytuacji Wynajmujący poinformuje Najemcę najpóźniej na 3 dni przed pierwszym dniem dostawy i każdym następnym okresem żywienia, w celu realizacji zamówienia.
8. Najemca zobowiązany jest wyposażyć przedmiot najmu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prawidłowej realizacji usługi w tym w zastawy (talerze, miski) porcelanowe, sztucze, widelce, łyżeczki, kubki, szklanki. Nie dopuszczalne jest realizacji usługi za pomocą plastikowych naczyń, sztuców, plastikowych kubków.

§ 3

Czynsz najmu i inne opłaty

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Najmującego miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł brutto PLN.
2. Czynsz nie zawiera następujących opłat:
 - a) za korzystanie z gazu ziemnego
 - b) za korzystanie z ciepłej i zimnej wody i odbiór ścieków,
 - c) za wywóz nieczystości stałych,
 - e) podatku od nieruchomości płatnego co kwartał, z góry każdego roku, według obowiązujących stawek podatku od nieruchomości dla Miasta Poznania.
3. W przypadku zalegania z płatnością jeden okres rozliczeniowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.
4. Inne opłaty wynikające z najmu nieruchomości oraz wszelkie koszty związane z wykorzystaniem przedmiotu najmu, w tym opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę i ścieki obciążają Najemcę.
5. Najemca będzie uiszczał wysokość miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury bez podpisu odbiorcy.
7. Z tytułu korzystania z energii elektrycznej, gazu, wody i ścieków Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury, następujących opłat za korzystanie z energii elektrycznej, gazu, wody i ścieków – według wskazań liczników.
8. Strony przyjmują, że zapłata należności, o której mowa ust. 7 będzie następowała na podstawie faktury wystawionej na koniec każdego miesiąca za dany miesiąc, w terminie do 10-tego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, za który wierzytelności te przysługują.
9. Czynsz jest płatny w pełni od stycznia do czerwca i od września do grudnia. W okresie od 1 lipca do 31 sierpnia miesięczny czynsz będzie stanowił 10% miesięcznej ceny czynszu za każdy miesiąc.

§ 4

Kaucja

1. Najmujący zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu najpóźniej w dniu podpisania umowy kaucję gwarancyjną tytułem zabezpieczenia należności Wynajmującego określonych w niniejszej umowie, w formie gotówkowej w wysokości PLN przelewem na konto Wynajmującego nr
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi w terminie do 30 dni od dnia zakończenia umowy na rachunek wskazany przez Najemcę na piśmie.
3. W przypadku nieterminowego regulowania należności, o których mowa w § 3, Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki w wysokości ustawowej.
4. Najemca zobowiązuje się utrzymać przedmiot najmu w należytym stanie technicznym oraz wykonywać na koszt własny bieżące remonty i konserwacje, ponosić wydatki związane ze zwykłym jego użytkowaniem i eksploatacją.
5. W razie nie dokonania przez Najemcę, mimo ciążącego na nim obowiązku wykonywania drobnych napraw i remontów bieżących, Wynajmujący, będzie miał prawo wykonywania tych napraw i remontów na koszt Najemcy.

§ 5

Czas obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dnia Wynajmujący zastrzega sobie prawo przedłużenia czasu obowiązywania umowy o 1 rok, na zasadach i warunkach takich samych jak w pierwszym roku obowiązywania umowy.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w przypadku gdy:
 - a) przedmiot najmu jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) powstanie opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy za więcej niż jeden pełny okres rozliczeniowy,
 - c) nieruchomość lub jej część zostaną oddane do korzystania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca nie wykonuje lub nienależyte wykonuje postanowienia umowy,
 - e) Powtarzających się pisemnych uzasadnionych skarg rodziców na jakość wydawanych posiłków w szczególności (min. 5 pisemnych uzasadnionych skarg w miesiącu).
 - f) wystąpienia przez Radę Rodziców do Dyrektora SP 54 z wnioskiem o uzasadnioną zmianę podmiotu żywiącego dzieci. Zasadność wniosku rozpatruje Dyrektor SP 54.
3. Wynajmujący przekazywać będzie przygotowane posiłki, w siedzibie zamawiającego, we wszystkie dni obowiązywania umowy z wyłączeniem przerw świątecznych, dni wolnych od pracy, ferii.
4. Wynajmujący zapewni wyżywienie przez wszystkie dni obowiązywania przyszłej umowy.
5. Wynajmujący zobowiązuje się przygotować i wydawać posiłki w następujących terminach:
 - a) dla dzieci z przedszkole: podawanie:
 - podawanie i wydawanie śniadania wydawane o godzinie
 - podawanie i wydawanie obiadu dwudaniowego o godz. ...
 - podawanie i wydawanie podwieczorku o godz.
 - b) dla dzieci z nauczanie wczesnoszkolnego: podawanie i wydawanie dwudaniowego obiadu od godz. ... do godz.;
 - c) dla dzieci ze szkoły podstawowej podawanie i wydawanie dwudaniowego obiadu od godz. do godz.....;

§ 6

Obowiązek Wynajmującego

Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy spokojne posiadanie przedmiotu najmu na czas trwania umowy.

§ 7

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest:
 - a) używać nieruchomości dla celu określonego w § 1 ust. 3 umowy, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - b) przestrzegać w toku używania nieruchomości właściwych przepisów prawa publicznego, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, przepisów sanitarnych i ochrony środowiska oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i p.poż.,
 - c) ponosić na własny koszt wszelkie świadczenia i ciężary publiczne związane z własnością lub posiadaniem nieruchomości, jak również koszty ubezpieczenia oraz wszelkie inne świadczenia cywilnoprawne związane z używaniem nieruchomości,

- d) do ponoszenia wszelkich opłat i podatków związanych z najmowaną nieruchomością, a w szczególności podatku od nieruchomości,
 - e) utrzymywać nieruchomość w porządku i czystości, współpracując w tym zakresie z Wynajmującym,
 - f) na bieżąco wywozić śmieci oraz nieczystości z najmowanej nieruchomości,
 - g) przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonej przez upoważnione instytucje oraz Wynajmującego ,
 - h) udostępniać na żądane Wynajmującego w terminie przez niego wyznaczonym dokumentów mających potwierdzać żywienie dzieci zgodnie z obowiązującymi przepisami i ewentualnymi wytycznymi Wynajmującego. Menu zgodne pod względem jakościowym i ilościowym z normami żywieniowymi dla dzieci, uczniów i osób dorosłych.
 - i) po ustaniu stosunku najmu przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego,
 - j) nakłady poniesione przez Najemcę przechodzą na rzecz Wynajmującego bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości po okresie, na który Umowa została zawarta lub po jej rozwiązaniu,
 - k) przestrzegać na najmowanej powierzchni zakazu palenia tytoniu,
 - l) w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy natychmiast wydać nieruchomość Wynajmującemu,
 - m) nie dokonywać zmian w dziennych kosztach wyżywienia jednego dziecka, który wynosi:
Przedszkole:PLN, Nauczanie wczesnoszkolne, Szkoła Podstawowa,PLN
2. Najemca odpowiada przez rodzicami i Wynajmującym za prawidłowe żywienie dzieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za posiłki przygotowywane, wydawane i sprzedawane dzieciom.
3. Wynajmujący ma prawo kontroli bieżącej ilości i jakości posiłków, za które odpowiedzialność ponosi Najemca.
4. Najemca zobowiązany jest do przejęcia wszelkich czynności związanych z obsługą płatności, zamawiania i odmawiania posiłków, w ramach oferowanej ceny, wraz z opisem proponowanego systemu rozliczania zaproponowanym w terminie zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym o normalne zużycie, najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Jeśli Najemca nie zwróci lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy w terminie określonym w ust. 5, Wynajmujący może sam dokonać otwarcia lokalu i opróżnienia go ze znajdujących się w nim rzeczy na koszt Najemcy. W tej sytuacji Najemca ponosi również koszty składowania opróżnionych rzeczy.
7. Jeśli w czasie trwania stosunku najmu wyniknie potrzeba napraw obciążających Wynajmującego, najemca zobowiązany jest powiadomić o tym niezwłocznie pisemnie, w przeciwnym razie odpowiada za powstałą szkodę.
8. Najemca na swój koszt będzie dbał i naprawiał wyposażenie lokalu przekazanego przez Wynajmującego oraz uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia wymagane przepisami prawa pozwalającymi prowadzić usługę wydawania posiłków.

§ 7

Przedstawiciele stron

1. Wynajmujący wyznacza na przedstawiciela odpowiedzialnego za nadzór nad realizacją umowy w zakresie jakości i ilości otrzymywanych posiłków:

2. Najemca wyznacza na przedstawiciela odpowiedzialnego za prawidłowy przebieg dostawy:
3. Wynajmujący ma prawo kontroli i zgłaszania uwag do wykonywanych usług.
4. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego uwzględnienia zgłoszonych przez Wynajmującego uwag, o których mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 5 w zakresie wykonywanych robót.
5. W przypadku nieuwzględnienia uwag Wynajmującego, o których mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest w terminie dwóch dni od zgłoszenia uwag przez Wynajmującego do pisemnego uzasadnienia i poinformowania Wynajmującego o ich nieuwzględnieniu. W przypadku gdy Najemca nie uwzględni uwag, które Wynajmujący uznaje za zasadne, Wynajmującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy. Zapis ten stosuje się również do sytuacji w której Najemca nie odniesie się pisemnie do uwag zgłoszonych przez Wynajmującego.

§ 8

Kary umowne i wykonawstwo zastępcze

1. W przypadku przekroczenia terminów dostawy posiłków wskazanych w § 5 ust. 5 lit.) a - d o 15 minut Najemca zapłaci Wynajmującemu każdorazowo karę umowną w wysokości 500,00 PLN.
2. W przypadku odstąpienia przez Wynajmującego od umowy wskutek okoliczności za które ponosi odpowiedzialność Najemca, jak również w przypadku nieuzasadnionego rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Najemcę, zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 20% wartości umowy określonej w § 3 ust. 1 (łącznie wartość przedmiotu umowy).
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy rozumianego w szczególności jako dwukrotne dostarczenie posiłków o zaniżonej ilości lub wartości wagowej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 20% wartości określonej w § 3 ust. 1 (łącznie wartość przedmiotu umowy) niniejszej umowy.
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy rozumianego w szczególności jako:
 - a) przygotowanie posiłków o zaniżonej wartości wagowej lub kalorycznej,
 - b) przygotowanie posiłków niezgodnie z ustalonymi dietami i jadłospisem,
 - c) przygotowanie posiłków o mniejszej ilości,
 - d) powtarzających się skarg osób żywionych w placówkach Wynajmującego, Najemca zapłaci Wynajmującemu każdorazowo karę umowną w wysokości 1 000,00 PLN. Kary umowne, o których mowa w zdaniu poprzednim nie będą naliczane przez Wynajmującego jeśli Najemca w ciągu 15 minut do otrzymania od Wynajmującego drogą telefoniczną na nr lub drogą elektroniczną na adres e-mail Najemcy lub ustnie osobie przygotowującej posiłki, informacji o nienależytym wykonaniu zamówienia, dokona korekty lub uzupełnień braków w dostarczonych posiłkach.
5. W przypadku nieuwzględnienia przez Najemcę uwag, o których mowa § 7 ust. 3 lub w § 1 zgłaszanych przez Wynajmującego w terminie do 3 dni od otrzymania ich od Wynajmującego w formie pisemnej lub elektronicznej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umową w wysokości 500,00 PLN za każdą nieuwzględnioną uwagę.
6. W przypadku nieuwzględnienia przez Najemcę zmian, o których mowa § 2 ust. 7 niniejszej umowy zgłoszonych przez Wynajmującego w formie pisemnej lub elektronicznej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umową w wysokości 500,00 PLN, za każdą nieuwzględnioną zmianę.
7. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu, w terminie określonym w § 2 ust. 4 jadłospisu miesięcznego na drugi i kolejne okresy świadczenia usługi, Najemca zapłaci Wynajmującemu każdorazowo karę umowną w wysokości 500,00 PLN

8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość ustalonych kar umownych.

9. W przypadku gdy Najemca, pomimo telefonicznego lub e-mailowego lub ustnego upomnienia, o którym mowa w par. 8 ust. 4, nie przygotuje posiłków zgodnie z niniejszą umową lub przygotuje je w zbyt małej ilości lub o nieodpowiedniej jakości, Wynajmujący może niezwłocznie zamówić posiłki u innego podmiotu (wykonanie zastępcze), na koszt i ryzyko Najemcy. Koszty wykonania zastępczego mogą być potrącane bezpośrednio z zabezpieczenia prawidłowego wykonania niniejszej umowy. Pokrycie przez Najemcę kosztów wykonania zastępczego nie wyłącza naliczenia kar umownych przez Wynajmującego.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Sprawy sporne wynikłe z niniejszej umowy, rozstrzygnięte będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

4. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy wyposażenia
2. ogłoszenie o konkursie
3. oferta Najemcy

Załącznik nr 1

do umowy najmu nr

z dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY WYPOSAŻENIA KUCHNI

L. p.

Wyszczególnienie

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.