

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu2024 r. we Wrocławiu, pomiędzy:

Gminą Wrocław pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP 897-13-83-551 – Szkołą Podstawową nr 77 im. T. Różewicza we Wrocławiu, 50-518 Wrocław, ul. św. Jerzego 4, reprezentowaną przez:
Panią Ilonę Ziolo – Dyrektora Szkoły

zwaną dalej **Wynajmującym**

a

.....
reprezentowaną przez:
zwaną dalej **Najemcą**

.....

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas oznaczony wskazany w § 9 ust. 1 Umowy za czynsz wskazany w § 5 ust. 1 Umowy z przeznaczeniem na przygotowanie oraz wydawanie posiłków dla uczniów Szkoły Podstawowej nr 77 we Wrocławiu pomieszczenia kuchni i wydawki wraz z ciągami komunikacyjnymi i pomieszczeniami magazynowymi znajdujące się w budynku szkoły położonym we Wrocławiu, przy ul. Św. Jerzego 4 wraz z wyposażeniem, zwane w dalszej części umowy Przedmiotem najmu. Szkic pomieszczeń oraz szczegółowy opis wyposażenia znajduje się w protokole odbiorczym, który strony podpiszą przy wydania Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący zezwala Najemcy przez okres trwania Umowy na współkorzystanie z pomieszczenia jadalni tylko i wyłącznie do wydawania posiłków dla dzieci Szkoły Podstawowej nr 77 we Wrocławiu.
3. Najemca będzie mógł korzystać z Przedmiotu najmu w dni nauki szkolnej i w dni opiekuńcze w godzinach od 14.45 do 17.00 także w celu przygotowywanie posiłków nie przeznaczonych dla uczniów Szkoły Podstawowej nr 77 we Wrocławiu.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu i jego wyposażeniem oraz pomieszczeniem jadalni i nie wnosi żadnych uwag oraz stwierdza, że Przedmiot najmu i jadalnia są w stanie przydatnym do umówionego użytku.
5. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi w dniu zawarcia umowy na żywienie uczniów Szkoły Podstawowej nr 77 we Wrocławiu i zostanie potwierdzone podpisanym przez Wynajmującego i Najemcę protokołem odbiorczym.

§ 2

1. Wszelkie zamiany w Przedmiocie najmu tj. adaptacje budowlane, przebudowy, dobudowy, wyburzenia, zmiany elementów stałych lub funkcjonalności wymagają zgody Wynajmującego. Najemca nie może podnajmować, poddzierżawić, lub oddawać Przedmiotu najmu w bezpłatne używanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może także dokonać bez zgody Wynajmującego cesji uprawnień wynikających z umowy na osobę trzecią.

3. Wynajmujący zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, nie może przechowywać w Przedmiocie najmu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.
4. Wynajmujący nie może przechowywać w Przedmiocie najmu produktów tytoniowych.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania Przedmiotu najmu przez okres trwania Umowy w czystości i porządku.
2. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem Przedmiotu najmu , konserwacją oraz przeprowadzaniem bieżących remontów obciążają Najemcę.
3. Usterki w Przedmiocie najmu lub jego wyposażenia, Najemca, zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie.
4. Jeżeli w trakcie trwania najmu, Przedmiot najmu będzie wymagał napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go o tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.

§ 4

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Jeżeli po zakończeniu najmu, Przedmiot najmu będzie zniszczony ponad normalne zużycie, Najemca będzie zobowiązany usunąć zniszczenia na własny koszt i przywrócić Przedmiot najmu do stanu poprzedniego. W tym celu, Wynajmujący może wyznaczyć Najemcy określony termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wynajmujący może zlecić usunięcie zniszczeń wybranemu przez siebie wykonawcy, na koszt i ryzyko Najemcy. Poniesione przez Wynajmującego koszty doprowadzenia Przedmiotu najmu do stanu zgodnego z Umową zostaną odjęte z wpłaconej przez Najemcę kaucji, o której mowa w § 5 ust 4 Umowy.
3. Postanowienie ust. 2 nie ma zastosowania jeżeli Przedmiot najmu uległ zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł temu zapobiec.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości: **14.000 zł brutto, tj. 11.382,11 zł netto i podatek Vat w wysokości 2.617,89 zł**
2. Zapłata czynszu następować będzie przelewem z góry, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze, w terminie do 14 dnia każdego miesiąca.
3. Na poczet zabezpieczenia zapłaty przez Najemcę czynszu, opłat eksploatacyjnych i roszczeń Wynajmującego z tytułu używania przez Najemcę Przedmiotu najmu, w tym ewentualnych szkód powstałych z winy Najemcy w Przedmiocie najmu Najemca wpłaci w dniu wydania Przedmiotu najmu kaucję w wysokości 14.000 zł. Zwrot kaucji nastąpi w wysokości 100 % wartości kaucji, w terminie do 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pod warunkiem, że Przedmiot najmu znajdować się będzie w stanie opisanym w § 4 Umowy i wszystkie należności czynszowe i opłaty eksploatacyjne będą zapłacone.

§ 6

1. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił zgodnie ze wskazaniem podliczników opłaty eksploatacyjne tj. koszty zużytych mediów:
 - a. energii cieplnej,
 - b. energii elektrycznej,
 - c. wody ciepłej i zimnej oraz ścieków.
2. Opłaty eksploatacyjne płatne będą na podstawie dostarczonych Najemcy refaktur wystawionych przez Wynajmującego do 14 dnia każdego miesiąca.
3. Najemca we własnym zakresie zobowiązany jest do wywozu nieczystości i odpadów z Przedmiotu najmu oraz dostarczenia w dniu rozpoczęcia realizacji umowy badania w zakresie mikrobiologii i fizykochemii wody.
4. Najemca zobowiązuje się do wykonania następujących przeglądów w trakcie trwania umowy:
 - a. wentylacji mechanicznej (2x w ciągu roku).
 - b. oraz innych nakazanych obowiązującymi przepisami prawa oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.
5. Najemca zobowiązuje się do wykonania dezynsekcji i deratyzacji min. 2 razy w roku (wiosna i jesień) w okresie trwania umowy, o ile nie wyniknie nagła konieczność wykonania dodatkowej dezynsekcji i deratyzacji.
6. Najemca zobowiązuje się do wykonania usługi opróżniania i czyszczenia separatora tłuszczu oraz separatora skrobi raz na kwartał w okresie trwania umowy.
7. Wynajmujący zastrzega, iż po otrzymaniu dokumentacji odbiorowej bloku żywieniowego (DTR kart charakterystyk urządzeń) doprecyzuje w formie aneksu obowiązki dotyczące serwisu i przeglądu pozostałych urządzeń.
8. Placówka jest wyposażona w system sygnalizacji włamania i napadu. W przypadku złego zabezpieczenia wynajmowanych pomieszczeń i wywołania nieuzasadnionych lub fałszywych alarmów Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami interwencji firmy ochroniarskiej.
9. Zapłata za media następować będzie przelewem z dołu, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni.
10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych w przypadku gdy ceny dostawców mediów, obsługujących Wynajmującego ulegną zmianie. O fakcie zmiany wysokości opłat Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie zamieszczając kopię pisma informującego Wynajmującego o podwyżce cen za dostarczane media.
11. Strony dopuszczają możliwość kompensaty (potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.
12. W przypadku braku możliwości realizowania usług żywieniowych świadczonych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego na podstawie odrębnej umowy, z przyczyn nie dotyczących Najemcy, niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy (strajki, alarmy, zawieszenie zajęć w szkole, epidemia itp.), czynsz najmu ulega zawieszeniu na czas trwania przeszkody i nieświadczenia usług żywieniowych.

§ 7

W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w § 5 i 6 Umowy Wynajmującemu przysługują za czas opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w maksymalnej wysokości. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat

eksploatacyjnych, Wynajmujący może - po Wyznaczeniu Najemcy dodatkowego dwutygodniowego terminu na zapłatę należności i jego bezskutecznym upływie najem rozwiązać.

§ 8

1. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonania wszelkich uzgodnień i uzyskania wszelkich zezwoleń związanych z profilem prowadzonej działalności gospodarczej – od urzędów nadzoru państwowego takich jak SANEPID, PIH, PIP.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za produkt - w ramach działalności, prowadzonej w Przedmiocie najmu.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie Przedmiotu najmu będące własnością Wynajmującego.
4. W przypadku gdy Najemca wyposaży Przedmiot najmu we własne mienie jest on w pełni odpowiedzialny za odpowiednie zabezpieczenie tego mienia przed wypadkami losowymi i kradzieżą. W przypadku zaistnienia takowych zdarzeń Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.

§ 9

1. Umowę zawiera się na czas określony tzn. czas na jaki zawarta jest umowa o świadczenie usług żywieniowych z Najemcą.
2. Strony ustalają, że Umowa wygasa z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na usługi żywieniowe.
3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku wskazanym w § 7 Umowy, a nadto w sytuacji gdy Najemca bez zgody Wynajmującego podnajmuje, poddzierżawia lub umożliwia używanie Lokalu przez osoby trzecie na innej podstawie prawnej, jak również, gdy bez zgody Wynajmującego dokonuje przebudowy lub zmian w Lokalu lub w inny rażący sposób narusza postanowienia Umowy.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą zostać dokonane wyłącznie za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 12

Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

