

UMOWA NAJMU

nr 1/2025/2026

wzór zał. nr 7

Zawarta w dniu 2025 r. we Wrocławiu, pomiędzy:

Gminą Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP 8971383551, Zespołem Szkolno-Przedszkolnym nr 22 we Wrocławiu, ul. Dembowskiego 39, 51-670, Wrocław, w imieniu, której działa Lucyna Pótrolniczak - Dyrektor na podstawie pełnomocnictwa nr 223/II/JO/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 02 września 2024 r. zwany dalej Zamawiającym zwany dalej Wynajmującym

a:

imię, nazwisko, zam. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą :” z siedzibą , NIP, Regon

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy usytuowany we Wrocławiu przy:
 - a. ul. Dembowskiego 39 tj: kuchnię, zmywalnię, magazyn, toaletę i pomieszczenie do wydawania posiłków o łącznej powierzchni 110 m²,
 - b. ul. Dembowskiego 37 tj. kuchnie, zmywak, magazyn o łącznej powierzchni 60m², wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo odbiorczym, o którym mowa w ust. 2, zwanym w dalszej części umowy Lokalem.
2. Przejęcie Lokalu wraz z wyposażeniem, zostanie stwierdzone pisemnie w postaci Protokołu zdawczo – odbiorczego, który to stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca podpisując przedmiotowy protokół oświadcza równocześnie, że przejął Lokal oraz wyposażenie w stanie przydatnym do umówionego użytku i zobowiązuje się do należytej dbałości o najmowane pomieszczenia oraz dostarczony przez Wynajmującego sprzęt.
3. Najemca oświadcza, że Lokal będzie wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i wydawaniu całodziennego wyżywienia w miejscu najmu na rzecz dzieci przedszkolnych i uczniów Wynajmującego.
4. W przypadku, gdy Najemca uzna, że pomieszczenia udostępniane przez Wynajmującego wymagają dodatkowego wyposażenia w sprzęt kuchenny niezbędny do prawidłowego realizowania przedmiotowego zamówienia, Najemca wyposaży te pomieszczenia w niezbędny mu sprzęt własnym staraniem i na własny koszt.
5. Wszelkie dodatkowe wyposażanie wynajmowanego Lokalu dokonywane będzie na koszt Najemcy.
6. Koszt przystosowania Lokalu do wymogów Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego leży po stronie Najemcy.

§ 2

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego czynić w Lokalu zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3, a w szczególności:
 - a. zmieniać profilu działalności w odniesieniu do Lokalu;
 - b. podnajmować, poddzierżawić, lub oddawać Lokal w bezpłatne używanie osobom trzecim;
 - c. dokonywać trwałych zmian fizycznych w Lokalu, w postaci wszelkiego rodzaju adaptacji budowlanych, przebudów, dobudów, wyburzeń, zmian elementów stałych oraz wystroju kolorystycznego, powodujących wypaczenie dotychczasowo przyjętego wyglądu i standardów.
2. Najemca zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.
3. Najemca zgodnie z ustawą nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu produktów tytoniowych.
4. Eksploatacja lokalu będzie miała miejsce wyłącznie w dni nauki lub zajęć opiekuńczych w godzinach: od godz. 6.30 do godz. 15.00
5. W sytuacjach wyjątkowych Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przesunięcia lub skrócenia godzin wydawania posiłków.
6. W przypadku korzystania ze stołówki przez Wynajmującego posprzątanie pomieszczenia po zakończeniu korzystania leży po jego stronie.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wejścia do kuchni poza godzinami wydawania posiłków w sytuacjach awaryjnych oraz w celu dokonania niezbędnych konserwacji.
8. Najemca organizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami wykonującymi usługę na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępni Najemcy żadnego środka łączności.

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem Lokalu, konserwacją, przeprowadzaniem bieżących remontów oraz konserwacją wyposażenia obciążają Najemcę.
2. Wszelkie wydatki związane z nieplanowanymi zdarzeniami np. pojawienie się insektów w wynajmowanym lokalu ponosi Najemca.
2. Ewentualne usterki w funkcjonowaniu wynajętego Lokalu lub jego wyposażenia, Najemca zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie.
3. Jeżeli w trakcie trwania najmu Lokal będzie wymagał napraw, które będą obciążały Wynajmującego, Najemca ma obowiązek powiadomić Wynajmującego na piśmie niezwłocznie po stwierdzeniu takiego faktu.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli stanu ogólnego i czystości wynajmowanych pomieszczeń.

§ 4

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym na podstawie protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 2. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokal i/lub wyposażenie będzie zawierać wady wykraczające ponad normalne zużycie, określone w ust. 1, Najemca będzie zobowiązany usunąć je na własny koszt i przywrócić lokal i wyposażenie do stanu poprzedniego. W tym celu Wynajmujący może wyznaczyć Najemcy określony termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wynajmujący może zlecić usunięcie wad innemu wykonawcy, na koszt i ryzyko Najemcy. Postanowienie ust. 2 nie ma zastosowania, jeżeli Lokal i/lub wyposażenie uległy zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł zniszczeniu lub uszkodzeniom zapobiec.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości zł brutto miesięcznie,
 - a). za pomieszczenia przy ul Dembowskiego 39 w kwocie **6 556,00 PLN** [brutto]
 - b). za pomieszczenia przy ul Dembowskiego 37 w kwocie **3 410,00 PLN** [brutto]
2. W czynszu uwzględniona jest opłata za media.
3. Zapłata czynszu i pozostałych kosztów następować będzie przelewem z dołu, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w wystawionej fakturze, w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury.
5. Opłata za najem, tj. czynsz będą proporcjonalnie zmniejszane w zależności od czasu korzystania z przedmiotu najmu, (za okresy, w których niemożliwe było korzystanie z przedmiotu najmu z przyczyn niezależnych od stron).
6. Strony dopuszczają możliwość kompensaty (potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości kosztów eksploatacji 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.
8. 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.
9. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonywania badania w zakresie mikrobiologii i fizykochemii wody w wydawalni a także innych nakazanych obowiązującymi przepisami prawa oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.
10. Na Najemcy ciąży obowiązek zapewnienia wszystkich bieżących konserwacji i napraw na jego koszt.
11. Najemca jest zobowiązany do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości do Wydziału Podatków i Opłat oraz zapłaty podatku z niej wynikającego na czas trwania niniejszej umowy najmu.

§ 6

1. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w §5, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
2. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, po wcześniejszym zawiadomieniu Najemcy na piśmie i wyznaczeniu mu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu.

§ 7

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie Lokalu a stanowiące własność Wynajmującego.
2. W przypadku, gdy Najemca wyposaży Lokal we własne mienie, jest on w pełni odpowiedzialny za odpowiednie zabezpieczenie tego mienia przed wypadkami losowymi i kradzieżą. Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.

§ 8

1. Umowę zawiera się na czas określony od 01.09.2025 roku do dnia 31.08.2026 roku.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. W przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia umowy na usługi restauracyjne łączące strony niniejszej umowy najmu umowa podlega jednoczesnemu rozwiązaniu lub wypowiedzeniu w tym samym terminie.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu użytkowego nr 1/2025/2026 z dnia
Protokół zdawczo-odbiorczy został sporządzony w dniu roku w obecności przedstawicieli:
a/ Wynajmującego Jolanta Rohan-Permus
b/ Najemcy

§1

Przedmiotem przejęcia – odbioru są lokale użytkowe (pomieszczenia kuchenne z zapleczem – kuchnia, wydawalnia, magazyn, korytarz, WC) w budynku Przedszkola nr 27 przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 22 we Wrocławiu wraz z wyposażeniem zamieszczonym w poniższej tabeli:

I.p.	Nazwa przedmiotu	Ilość	Uwagi
1.	Kuchenka gazowa	1	
2.	Piec konwekcyjny	1	
3.	Taboret podgrzewczy gazowy	1	
4.	Patelnia elektryczna	1	
5.	Ociekacz nierdzewny	2	
6.	Stolik metalowy	2	
7.	Stół roboczy	1	
8.	Szafka ze stali nierdzewnej z szufladami	1	
9.	Szafki kuchenne stojące	7	
10.	Lodówka z zamrażarką	1	
11.	Waga szalkowa	1	
12.	Zlew dwukomorowy nierdzewny	2	
13.	Stół z basenem kuchenny	1	
14.	Brodzik	1	
15.	Lodówka AMICA	1	1
16.	Lodówka na próbki	1	
17.	Szafki wiszące	4	
18.	Zlew dwukomorowy	1	
19.	Umywalka	2	
20.	Wózek kuchenny 2-półkowy	5	
21.	Stół z umywalką	1	
22.	Szafa na naczynia	1	
23.	Wyparzarka	1	

§2

Najemca oświadcza, że bierze pełną odpowiedzialność za zniszczenia lub kradzież dokonaną w lokalach oraz zobowiązuje się do przestrzegania zasad właściwego korzystania z wynajmowanych pomieszczeń

§3

Najemca kwituje odbiór:

Kluczy do budynku (komplet: 3 szt. – kuchnia, magazyn, wejście gospodarcze)

§4

Zwrot przedmiotu nastąpi w dniu rozwiązania umowy t.j..

§5

Załącznik stanowi część integralną umowy najmu lokalu użytkowego.

.....
Podpis Wynajmującego

.....
Podpis Najemcy

Załącznik nr 2 do umowy najmu lokalu użytkowego nr 1/2024/2025 z dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY WYPOSAŻENIA WĘZŁA ŻYWIENIOWEGO W BUDYNKU Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 22, ul. Dembowskiego 39, 51-670 Wrocław SPRZĘT, WYPOSAŻENIE-BLOK ŻYWIENIOWY SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 66 WE WROCŁAWIU

Lp.	Nazwa	Producent-Model	Ilość	Wymiary(mm) szer./gł./wys.
1	Błat dostawczy-konglomerat		1	790/350/30
2	Zmywarka kapturowa z pompą spustową	ASBER-Easy H500BDD	1	675/675/1440
3	Automatyczny zmiękcacz wody	MIJAR- King KV	1	-
4	Zlewozmywak 2- komorowy z ociekaczem+bateria		1	1620/650/850
5	Piec konwekcyjno parowy na podstawie	Hendi-G05D 223277	1	920/834/699
6	Automatyczny zmiękcacz wody	MIJAR-King KV	1	-
7	Szafa przelotowa na naczynia		1	1150/400/1800
8	Szafka wisząca, drzwi przesuwne PRAWE z półką		1	1760/400/600
9	Szafka stojąca z szafką i szufladą		1	2000/650/850
10	Bemar Jezdny trzykomorowy	Stalgast-982276126	1	1205/600/850
11	Chłodziarka podblatowa na próbki	Gort- CCZ01-054DK	1	540/580/800
12	Błat podawczy-konglomerat		1	1890/350/30
13	Umywarka do mycia rąk z baterią i wyposażeniem		1	400/295/150
14	Taboret elektryczny	Kromet-000.TE 1F	1	580/580/380
15	Zlewozmywak 1- komorowy z ociekaczem+bateria		1	1130/650/850
16	Chłodziarka	Stalgast-880173	1	600/600/850
17	Szafka stojąca z szafką i szufladami PRAWE RT		1	1760/650/850
18	Szafka stojąca z szafką i szufladami-2 szufl.		1	1100/650/850
/19	Trzon elektryczny 4-ro palnikowy + podstawa ze stali nierdzewnej	Egaz, model KE47	1	800/700/850
20	Szafka stojąca z szafką i szufladami		1	1550/650/850
21	Szafka stojąca z szafką i szufladami-lewa		1	2350/650/850
22	Szafka wisząca		1	1550/400/600
23	Okap nad kuchnią, taborem i piecem konw.-bez oświetlenia		1	2700/1200/450
24	Szafka stojąca z szafką i szufladami		1	2000/650/850
25	Wózek kelnerski 3 półkowy		1	860/540/920
26	Pojemnik na odpady pokonsumpcyjne		1	Śr.452/605
27	Szafka odzieżowa		1	
28	Umywarka do mycia rąk z wyposażeniem		2	
29	Miska ustępowa		1	
30	Zlew gospodarczy		1	
31	Regał ze stali nierdzewnej		1	600/1000/1800

W dniu roku w obecności przedstawicieli Wynajmującego: oraz Najemcy: ,
nastąpiło przekazanie zaplecza wydawalni posiłków wraz ze znajdującym się tam wyposażeniem

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: