

## UMOWA NAJMU LOKALU

### WZÓR

Zawarta w dniu ..... roku we Wrocławiu pomiędzy:

Gminą Wrocław –pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP 8971383551, Szkoła Podstawowa nr 33 im. Tradycji Herbu Wrocławia, z siedzibą ul. Kolistą 17, 54-151 Wrocław, w imieniu której działa Adam Franiuk– Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 33 (Pełnomocnictwo nr 231/I/JO/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 1 września 2023r.),

zwaną w dalszej treści umowy Wynajmującym

a

.....  
.....

[nazwa lub imię i nazwisko oraz firma kontrahenta], [adres], [właściwy sąd i wydział KRS oraz nr KRS w przypadku spółek prawa handlowego], NIP [nr NIP], REGON [nr REGON], zwanym dalej: „Najemcą”, którego reprezentuje:

.....  
.....

[imię i nazwisko osoby reprezentującej oraz funkcja]

.

### § 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje Najemcy z przeznaczeniem na przygotowanie oraz wydawanie posiłków dla dzieci Szkoły Podstawowej nr 33 we Wrocławiu lokal użytkowy składający się z zaplecza kuchennego (wydawalnia i zmywalnia o łącznej o powierzchni 45 m<sup>2</sup>) oraz stołówkę z wydawalnią o łącznej powierzchni 204 m<sup>2</sup>, usytuowany we Wrocławiu, przy ul. Kolistej 17.
2. Przejęcie lokalu zostanie stwierdzone pisemnie w postaci Protokołu zdawczo – odbiorczego, który to stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca podpisując niniejszy protokół oświadcza równocześnie, że przejął lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku.
3. Wynajmujący nie zapewnia niezbędnego wyposażenia kuchni ani stołówki, Wynajmujący nie posiada zastawy stołowej. Wykonawca jest zobowiązany do wyposażenia kuchni we wszystkie sprzęty i akcesoria niezbędne do prawidłowej realizacji zamówienia.

### § 2

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego czynić w Lokalu zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem określonym w § 1, a w szczególności:
  - a. Podnajmować, poddzierżawić lub oddawać Lokal w bezpłatne używanie osobom trzecim;
  - b. 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.  
Wszelkie ewentualne zmiany muszą być uzgodnione z Wynajmującym.
  - c. Realizować usługi na rzecz innych podmiotów niż Wynajmujący, w szczególności przygotowywać posiłki na rzecz innych placówek oświatowych czy podmiotów.
2. Wynajmujący zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.
3. Wynajmujący nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu produktów tytoniowych.
4. Wynajmujący nie zezwala na całodobową eksploatację lokalu. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu najmu wyłącznie w dni pracy szkoły od godz. 06:00 do 20:00.
5. Najemca organizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami wykonującymi usługę cateringową na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępni Najemcy żadnego środka łączności.

### § 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem Lokalu, konserwacją oraz przeprowadzaniem bieżących remontów obciążają Najemcę.
2. Usterki w wynajętym Lokalu lub jego wyposażeniu, Najemca, zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie.
3. Jeżeli w trakcie trwania najmu, Lokal będzie wymagał napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go o tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na terenie szkoły przez swoich pracowników tak wobec Wynajmującego jak i osób trzecich oraz zobowiązuje się do pokrycia kosztów wynikających z naprawienia szkody.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku użytkowania sprzętu oraz pomieszczeń kuchni, stołówki.
7. Działalność Najemcy winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, ppoż i BHP.

8. Najemca zobowiązany jest do systematycznego oczyszczania separatora tłuszczu i przyległej do niego kanalizacji, na własny koszt, nie rzadziej niż dwa razy w okresie wynajmu i zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu potwierdzenia wykonania usługi wraz z kartą odpadów, oraz do systematycznego przeglądu i czyszczenia kuchni elektrycznej. W przypadku nie wykonania oczyszczania przez Najemcę i nie dostarczenia odpowiednich dokumentów, Wynajmujący dokona tej czynności samodzielnie na koszt Najemcy.
9. Najemca odpowiada za stan sanitarny pomieszczeń i spełnianie przez nie wymogów sanitarno - epidemiologicznych. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonania wszelkich uzgodnień i uzyskania wszelkich zezwoleń związanych z profilem prowadzonej działalności gospodarczej – od urzędów nadzoru państwowego w szczególności od: SANEPIDU, PIH-u, PIP-u.
10. Najemca zobowiązuje się do wykonania dezynsekcji i deratyzacji min. 2x w okresie trwania umowy lub częściej gdy wyniknie nagła konieczność wykonania dodatkowej dezynsekcji i deratyzacji oraz zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu potwierdzenia wykonania usługi.
11. Modernizacja pomieszczeń wykonana przed i w trakcie trwania umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zwrot poniesionych nakładów możliwy będzie po uzyskaniu pisemnej zgody wydanej przez Wynajmującego.
12. Najemca zobowiązuje się do wykonania następujących przeglądów w trakcie trwania umowy:
  - Pomiary ochrony przeciwporażeniowej wraz z pomiarami połączeń wyrównawczych( PN-HD 60364-6 ) raz na 12 miesięcy.
  - Dodatkowo w terminie do 2 dni od dnia podpisania umowy Najemca zobowiązuje się do dokonania odbiorów w celu prowadzenia działalności, o których mowa w ustępie 9.

#### § 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 umowy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Lokal przed zwróceniem, winien zostać odświeżony - poprzez pomalowanie wszystkich ścian i sufitu. Kolorystykę należy uzgodnić z Wynajmującym.
3. 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 je 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 - w rozliczeniu ujęta zostanie wartość wpłaconej kaucji, o której mowa w § 5 ust 4 umowy.
4. Postanowienie ust. 3 nie ma zastosowania jeżeli Lokal i/lub ich wyposażenie uległy 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 zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości: **2500 zł brutto** (dwa tysiące pięćset złotych))
2. Zapłata czynszu następować będzie przelewem ~~z~~ rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze, w terminie **do 14 dni liczonych od dnia przekazania faktury**
3. Strony dopuszczają możliwość kompensaty (potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.
4. Na poczet zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu używania przez Najemcę wyposażenia Lokalu, opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 4 umowy, Najemca wpłaci w dniu sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu tj. **2500 zł brutto** na rachunek bankowy: 29 1020 5226 0000 6302 0584 6375 . Zwrot kaucji nastąpi w wysokości 100 % wartości kaucji, w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pod warunkiem, że zwrócone wyposażenie znajdować się będzie w stanie nie gorszym niż w chwili przekazania, a pomieszczenie zostanie odmalowane zgodnie z brzmieniem §4 ust. 2 umowy, z tym, że Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

## § 6 zgodnie z brzmieniem umowy

1. Oprócz czynszu, Najemca będzie ponosił koszty zużytych mediów:
  - z tytułu zużycia energii elektrycznej – wg wskazań podliczników,
  - z tytułu wody i ścieków wg wskazań podlicznika
- 1.1. Najemca we własnym zakresie zobowiązany jest do wywozu nieczystości i odpadów z lokalu oraz dostarczenia w dniu rozpoczęcia realizacji umowy badania w zakresie mikrobiologii i fizykochemii wody.
- 1.2. Najemca zobowiązuje się do wykonania przeglądów w trakcie trwania umowy nakazanych obowiązującymi przepisami prawa oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.
- 1.3. Najemca zobowiązuje się do wykonania dezynsekcji i deratyzacji min. 2 razy w okresie trwania umowy o ile nie wyniknie nagle konieczność wykonania dodatkowej dezynsekcji i deratyzacji.
- 1.4. 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.
2. Zapłata za media następować będzie przelewem, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze w terminie **do 14 dni liczonych od dnia przekazania faktury**
3. 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.

4. Strony dopuszczają możliwość kompensaty(potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.
5. W przypadku nieświadczenia przez Najemcę z przedmiotu najmu, w związku z brakiem możliwości realizowania usług restauracyjnych, 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 ten czas.

## § 7

1. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w § 5 i 6, Wynajmującemu przysługują za czas opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia . Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu oraz opłat o których mowa w § 6 ust. 1 Umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. W takim przypadku Wynajmujący zawiadomi o tym fakcie Najemcę na piśmie i wyznaczy mu dodatkowy termin miesięczny na zapłatę zaległych należności.

## § 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 wynajmowanym lokalu. Zobowiązany jest do posiadania polisy OC z sumą gwarancyjną minimum 1 mln zł wraz z rozszerzeniem o szkody z tytułu OC najemcy z limitem w wysokości 500 000 zł oraz rozszerzeniem o szkody będące następstwem przeniesienia chorób zakaźnych, zakażeń i biologicznych czynników chorobotwórczych (w tym w szczególności salmonelli i innych zgodnie z ustawą o chorobach zakaźnych i zakażeniach, z wyłączeniem szkód spowodowanych przeniesieniem choroby Creutzfeldta -Jacoba lub innych encefalopatii gąbczastych lub HIV oraz priony, a także szkód powstałych w następstwie zakażenia wirusem SARS -CoV-2 (wywołującym chorobę COVID-19) oraz jego mutacjami ) z limitem odpowiedzialności 500 000 zł na jeden i wszystkie wypadki.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie lokalu, a stanowiące własność Wynajmującego. Ubezpieczenie lokalu jest po stronie Najemcy.
4. W przypadku gdy Najemca wyposaży Lokal we własne mienie jest on w pełni odpowiedzialny za odpowiednie zabezpieczenie tego mienia przed wypadkami losowymi i kradzieżą. W przypadku zaistnienia takowych zjawisk Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.
5. Najemca będzie ponosił również następujące koszty tj:

a) badanie w zakresie mikrobiologii i fizykochemii wody (1x wrzesień 1x marzec) – kopię protokołu Najemca zobowiązuje się przekazać do października tego samego roku i kwietnia roku następnego

b) zawarcia umowy na wywóz śmieci z uwzględnieniem selektywnej zbiórki

c) podatku od nieruchomości w części przypadającej na wynajem na wyłączność 45m<sup>2</sup> powierzchni kuchni

6. Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania następujących przeglądów w trakcie trwania umowy:

a) przeglądu instalacji elektrycznej ( 1x w listopadzie),

b) przeglądu p.poż ( 1x w listopadzie),

oraz innych nakazanych obowiązującymi przepisami prawa oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.

## **§ 9**

1. Umowę zawiera się na czas określony tzn. od dnia ..... do dnia ..... - w tym jeden miesiąc wakacji .....

2. W przypadku rozwiązania umowy na usługi cateringowe wiążącej Strony niniejszej umowy, umowa najmu ulega rozwiązaniu w tym samym terminie.

## **§ 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