

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

NR /2025

Niniejsza Umowa zostaje zawarta dnia 2025 roku we Wrocławiu pomiędzy:
Gminą Wrocław - adres: pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP: 897-13-83-551, Zespołem Szkół nr 20, ul. Kłodnicka 36, 54-218 Wrocław, w imieniu której działa: mgr Monika Karczyńska - Dyrektor Zespołu Szkół nr 20, zwaną dalej „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]

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą” o następującej treści:

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy tj. kuchnię wraz z zapleczem (wydawalnia, korytarz, magazyn, itp.) o łącznej powierzchni 165,00 m² przy ul. Kłodnickiej 36, we Wrocławiu bez wyposażenia, zwanym w dalszej części umowy Lokalem
2. Przejęcie Lokalu, zostanie stwierdzone pisemnie w postaci Protokołu zdawczo – odbiorczego. Najemca podpisując niniejszy protokół oświadcza równocześnie, że przejął Lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku.
3. Najemca oświadcza, że Lokal, będzie wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności, polegającej na wydawaniu obiadów w miejscu najmu na rzecz uczniów pobierających naukę w Zespole Szkół nr 20.
4. Wynajmujący dopuszcza możliwość prowadzenia przez Najemcę w Lokalu działalności gastronomicznej w zakresie przygotowywania i wywozu posiłków dla innych klientów Najemcy **za pisemną zgodą Wynajmującego**.
5. Pomieszczenia udostępniane przez Wynajmującego **wymagają remontu i wyposażenia w sprzęt kuchenny niezbędny do prawidłowego prowadzenia działalności**, o której mowa w ust. 3.
6. Najemca zobowiązany jest do segregacji odpadów wg ogólnie obowiązujących zasad.

§ 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 nie może:
 - 1) zmieniać profilu działalności w odniesieniu do Lokalu,
 - 2) podnajmować, poddzierżawić lub oddawać Lokal w bezpłatne używanie osobom trzecim,
 - 3) 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 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.
3. Najemca nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu produktów tytoniowych.
4. Eksploatacja lokalu będzie miała miejsce w dni robocze, w przedziale czasowym od godz. 5:00 do godz. 22:00 (z wyłączeniem wakacji – 2 m-ce).

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokali, konserwacja oraz przeprowadzanie bieżących remontów obciążają Najemcę.
2. Usterki w funkcjonowaniu wynajętych lokali lub ich wyposażenia Najemca zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie.
3. Jeżeli w trakcie trwania najmu, lokale będą wymagały napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go o tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.
4. Najemca zobowiązuje się do zmywania naczyń po posiłkach oraz do utrzymania wynajętych pomieszczeń w czystości zgodnie z HACCP. Czynności te wykonuje wykorzystując własne środki czystości.
5. Wynajmujący ma prawo przeprowadzać kontrolę czystości wynajmowanych pomieszczeń.
6. Najemca organizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami realizującymi usługę na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępnia do dyspozycji Najemcy żadnego środka łączności.

§ 4

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokale wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszone – 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, lokale 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.
3. Przepis ust. 2 nie ma zastosowania jeżeli lokale i/lub wyposażenie uległy zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł temu zapobiec.
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 tj. **4000,00zł**. 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 wynajęcia.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości 6000 PLN. netto (+23%) = 7380,00 PLN brutto miesięcznie (z wyłączeniem wakacji – 2 m-ce).
W cenę czynszu wliczono koszty mediów : wodę (zimną i ciepłą), ścieki i energię elektryczną, czyszczenie separatora tłuszczu (4 razy w roku)
2. Wynajmujący będzie dodatkowo wystawiał raz w miesiącu fakturę VAT za:
 - 1) zużycie gazu wg licznika-po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury od dostawcy gazu
 - 2) konserwację 2 wind towarowych – 1/m-c,
 - 3) dozór UDT 2 wind towarowych – 1/rok,
 - 4) przegląd i pomiary elektryczne -1/rok
 - 5) wywóz śmieci, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów – 1/m-c,
 - 6) przeprowadzenie dezynsekcji i deratyzacji -2/rok
 - 7) Najemca zobowiązany jest do odprowadzenia podatku od nieruchomości.
3. Zapłata czynszu następować będzie przelewem z góry, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego **32 1020 5225 0000 6202 0416 6039** , w terminie do 20 dnia każdego miesiąca.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo obniżenia czynszu, z powodu zdarzeń losowych: powódź, pandemia, strajk nauczycieli itp.

§ 6

1. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w § 5 i 6, Wynajmującemu przysługują za czas opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej za każdy 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. W takim przypadku Wynajmujący zawiadomi o tym fakcie Najemcę na piśmie i wyznaczy mu dodatkowy termin na zapłatę zaległego czynszu.

§ 7

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.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie lokalu a stanowiące własność Wynajmującego.
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.

§ 8

1. Umowę zawiera się na czas określony tzn. **od dnia 2 stycznia 2026r. do dnia 31 grudnia 2026r.**
2. Każda ze stron umowy może wypowiedzieć niniejszą umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę lub w przypadku rozwiązania umowy na realizację usługi cateringowej łączącą strony niniejszej umowy.

3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Integralną część umowy stanowi protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 10

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

§ 11

Spory wynikłe na tle wykonywania postanowień niniejszej umowy strony deklarują rozwiązywać w sposób polubowny, z ostrożności ustalają za organ rozstrzygający Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: