

**UMOWA NAJMU  
POMIESZCZEŃ KUCHENNYCH  
NR ...../.....**

zawarta w dniu..... w Krakowie pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków, Plac Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, NIP: 676 101 37 17,  
reprezentowaną przez .....Dyrektora.....

(wpisać imię i nazwisko)

.....  
(wpisać nazwę placówki i adres, nie wpisywać nr NIP i REGON)

zwanym/ą w dalszej treści aneksu **WYNAJMUJĄCYM** reprezentowanym przez.....

(imię i nazwisko) –..... (stanowisko) ..... (nazwa jednostki budżetowej)  
z siedzibą ..... (siedziba jednostki budżetowej) działającego na podstawie  
Pełnomocnictwa Nr.....Prezydenta Miasta Krakowa z dnia .....

a

.....  
.....  
.....  
(prawidłowe określenie najemcy, zgodnie z instrukcją z ostatniej strony, KONIECZNE precyzyjne i dokładne wskazanie najemcy)

reprezentowanym/ą przez:.....

zwanym/ą w dalszej części Umowy **NAJEMCĄ**.

**§1**

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że lokal o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> usytuowany w budynku  
położnym w Krakowie przy ul. ...., stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków  
jest w trwałym zarządzie WYNAJMUJĄCEGO. Przedmiot najmu składa się  
z następujących pomieszczeń:

.....  
.....  
.....  
.....

## § 2

1. WYNAJMUJĄCY oddaje, a NAJEMCA bierze w najem lokal użytkowy określony w §1 z przeznaczeniem na prowadzenie kuchni w godzinach otwarcia szkoły.
2. NAJEMCA będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim kuchni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Stan techniczny lokalu oraz sprzętu i wyposażenia określa, stanowiący załącznik do umowy, protokół zdawczo-odbiorczy zawierający szczegółowy wykaz wyposażenia i sprzętu.
4. Strony ustalają:
  - a) cenę obiadu składającego się z dwóch dań, napoju i deseru dla uczniów od kl. IV w wysokości ..... zł,- brutto,
  - b) cenę obiadu składającego się z dwóch dań, napoju i deseru dla uczniów kl. „0” – III w wysokości .....zł- brutto,
  - c) cenę zupy w wysokości .....,- brutto.<sup>1</sup>z uwzględnieniem norm żywieniowych stosowanych w zbiorowym żywieniu dzieci i młodzieży.
5. WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy NAJEMCA w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. NAJEMCY w wynajmowanych pomieszczeniach nie wolno prowadzić innej działalności, w tym sprzedaży wyrobów tytoniowych, żadnych napojów zawierających alkohol, napojów niedozwolonych do spożywania przez dzieci i młodzież, czasopism i innych wydawnictw niedozwolonych do oglądania i czytania przez dzieci/młodzież.

## § 3

1. Strony ustalają za przedmiot najmu miesięczny czynsz w wysokości ..... zł netto (słownie: .....)  
plus podatek VAT wg ustawowej stawki, która na dzień zawarcia umowy wynosi \_\_\_\_ % tj. miesięczną stawkę czynszu w wysokości ..... zł brutto zawierający podatek VAT, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Kwota miesięcznego czynszu zawierać będzie określone ryczałtowe koszty eksploatacyjne takie jak: .....(Wymienić np. prąd, ogrzewanie, śmieci itd.)
3. NAJEMCA zobowiązany jest uiszczać opłatę określoną w umowie miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10<sup>2</sup> dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. Opłaty eksploatacyjne takie jak: .....(Wymienić np. prąd, gaz, woda itp.), nieujęte w czynszu, płatne na

<sup>1</sup> Do uzupełnienia wg wewnętrznych ustaleń.

<sup>2</sup> Data sugerowana można zmienić.

podstawie wskazań subliczników w terminie do 21 dni od daty wystawienia refaktury przez WYNAJMUJĄCEGO na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę mediów.

4. Podatek od nieruchomości będzie opłacany według przepisów w tym zakresie.

5. Wywóz nieczystości stałych i płynnych NAJEMCA zrealizuje we własnym zakresie.

6. W przypadku wzrostu cen z tytułu eksploatacji wynajmowanych pomieszczeń WYNAJMUJĄCY ma prawo do zmiany ustalonego ryczału, wyliczonego w oparciu o nowe wartości. Zmiana kosztów, o których mowa w ust.1, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych WYNAJMUJĄCY zawiadamia NAJEMCĘ na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

7. NAJEMCA reguluje opłatę, o której mowa w ust. 1 na wskazany rachunek bankowy o numerze:

.....

8. W razie opóźnienia w zapłacie opłaty zgodnie z ust. 3 NAJEMCA zapłaci WYNAJMUJĄCEMU odsetki ustawowe za opóźnienie/ opóźnienie w transakcjach handlowych<sup>3</sup> (wykreślić jeden rodzaj odsetek).

9. WYNAJMUJĄCEMU od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 8, przysługuje od NAJEMCY, bez wezwania, równowartość kwoty:

1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;

2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;

3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych,

przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym należność, o której mowa w § 3 ust. 1 i 2 stała się wymagalna, która to kwota stanowi rekompensatę za koszty odzyskiwania należności<sup>4</sup>.

10. NAJEMCA zobowiązany jest do przedstawiania WYNAJMUJĄCEMU, 2 razy w roku szkolnym tj. do końca lutego i końca czerwca, informacji o liczbie osób korzystających z posiłków, w tym liczby uczniów korzystających z posiłków.

11. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu, co wymaga aneksu do umowy.

#### § 4

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest podatnikiem VAT.

#### § 5

1. NAJEMCA może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu, po uprzednim każdorazowym uzyskaniu zgody WYNAJMUJĄCEGO na ich wykonanie. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo wydania zgody

<sup>3</sup> Proszę dostosować wysokość odsetek. W przypadku gdy umowa zawierana jest z podmiotem nie prowadzącym działalności gospodarczej, w umowie powinny być przewidziane odsetki ustawowe za opóźnienie, z kolei odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych mogą być naliczane jedynie w umowach z przedsiębiorcami.

<sup>4</sup> Zapis obowiązuje jedynie w przypadku umowy zawieranej z przedsiębiorcą. Jeżeli umowa zawierana jest z podmiotem nie prowadzącym działalności gospodarczej, zapis do wykreślenia.

na ulepszenie (modernizację) lokalu od zobowiązania się NAJEMCY do niedochodzenia od WYNAJMUJĄCEGO nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu. Ponadto strony niniejszej umowy ustalają, że WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez NAJEMCĘ, bez obowiązku rozliczenia ich z Najemcą.

2. NAJEMCA zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:

1) dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:

- a) malowania pomieszczeń,
- b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji sprzętu wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
- c) wykonywania bieżących przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej zgodnie z odrębnymi przepisami, w ustalonych w przepisach terminach i przedstawienia ich do wglądu WYNAJMUJĄCEMU.
- d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
- e) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
- f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej, jak również mebli w lokalu,
- g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
- h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
- i) naprawy tynków,
- j) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywarek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
- k) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
- l) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno - porządkowym,
- m) innych napraw związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu najmu.

3. NAJEMCA lokalu, poza naprawami wymienionymi w ust. 2 umowy, zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.

4. NAJEMCA powinien powiadamiać WYNAJMUJĄCEGO o realizacji obowiązkowych przeglądów.

## § 6

NAJEMCA zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosowanie do przepisów obowiązujących w tym względzie. NAJEMCA odpowiada za przestrzeganie obowiązujących na terenie szkoły przepisów ppoż i bhp.

## § 7

Bez zgody WYNAJMUJĄCEGO NAJEMCA nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy. Zmiana przeznaczenia lokalu może być dokonana tylko w drodze aneksu do umowy najmu.

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od ..... do .....<sup>5</sup>
2. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, w każdym czasie.
3. Umowa zostaje rozwiązana przez WYNAJMUJĄCEGO bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli NAJEMCA:
  - 1) zalega z płatnością opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1, za dwa pełne okresy płatności,
  - 2) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
  - 3) nie wyraził zgody na ponoszenie nowych kosztów eksploatacji zgodnie z § 3 ust. 6 oraz nowej stawki czynszu zgodnie z § 3 ust. 10,
  - 4) podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
  - 5) bez zgody WYNAJMUJĄCEGO zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
  - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko zasadom współżycia społecznego,
  - 7) bez zgody WYNAJMUJĄCEGO dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
  - 8) nie wykonuje w lokalu napraw/przeglądów, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 1 umowy o ile WYNAJMUJĄCY powiadomił NAJEMCĘ, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych napraw/przeglądów.
  - 9) nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 5 ust. 3 umowy) oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno-porządkowym (§ 5 ust. 2 pkt. 1 lit. 1 umowy).
4. W przypadku rozwiązania przez WYNAJMUJĄCEGO umowy z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 umowy, NAJEMCA obowiązany jest rozliczyć się z WYNAJMUJĄCYM i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez WYNAJMUJĄCEGO.
5. Nieopuszczenie przez NAJEMCĘ lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 4 umowy daje prawo WYNAJMUJĄCEMU do przejęcia przez niego lokalu na koszt NAJEMCY (opróżnienie lokalu).

## § 9

Jeżeli używanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni (oprócz przerwy wakacyjnej), to każda ze stron może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim 14 – dniowym pisemnym powiadomieniem na koniec miesiąca.

## § 10

1. Po zakończeniu najmu, NAJEMCA zobowiązuje się zwrócić WYNAJMUJĄCEMU lokal, wyposażenie i sprzęt, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, NAJEMCA odda WYNAJMUJĄCEMU lokal, wyposażenie i sprzęt w stanie innym niż określono to powyżej i zostanie to stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym,

---

<sup>5</sup> Jeżeli umowa obejmuje najem w okresie feryjnym/wakacyjnym należy naliczać czynsz (może być pomniejszony) w innym przypadku należy dodać zapisać, że: „W okresie od..... do....Strony ustalają, że NAJEMCA nie może korzystać z przedmiotu najmu dla celów prowadzonej działalności gospodarczej a WYNAJMUJĄCY nie pobiera opłat za wskazany czas”.

nawet niepodpisanym przez NAJEMCĘ, to WYNAJMUJĄCY obciążą NAJEMCĘ kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu, wyposażenia i sprzętu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu, wyposażenia i sprzętu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

## § 11

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
2. Strony ustalają, że zmiana wysokości czynszu, spowodowana zmianą stawki podatku VAT nie wymaga dla swej ważności formy pisemnego aneksu zawartego przez Strony, a jedynie pisemnego powiadomienia NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. Faktury będą wystawiane przez WYNAJMUJĄCEGO według następującego opisu: Sprzedawca: Gmina Miejska Kraków, Pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, NIP: 676 101 3717 ze wskazaniem Wystawcy – placówki opisanej w komparycji Umowy.

## § 12

1. NAJEMCA oraz osoby świadczące na jego rzecz pracę lub usługi, nie mogą dopuszczać się działań ani zaniechań noszących znamiona dyskryminacji (w tym zarówno pośredniej jak i bezpośredniej), w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną (nakaz równego traktowania, zakaz dyskryminacji).
2. NAJEMCA oświadcza, iż:
  - zna zasady równego traktowania, ma świadomość odpowiedzialności prawnej za łamanie przepisów zakazujących dyskryminacji i prowadzi działalność wolną od dyskryminacji, w szczególności ze względu na cechy wskazane w §12 pkt. 1., mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia z punktu widzenia prowadzonej działalności;
  - dokona przeszkolenia i zapozna osoby świadczące na jego rzecz pracę lub usługi w zakresie niniejszej klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w §12 oraz zasad równego traktowania i zakazu dyskryminacji ze względu na cechy wskazane w §12 pkt. 1. oraz zasad ich stosowania.
3. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że:
  - niniejsza klauzula antydyskryminacyjna zawarta w §12 ma na celu kształtowanie odpowiedzialności społecznej w ramach realizacji Uchwały nr LII/964/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016r. w sprawie przyjęcia Programu „Otwarty Kraków”;
  - przy wyborze NAJEMCY stosuje zasady równego traktowania i nie dopuszcza się dyskryminacji, w szczególności ze względu na cechy wskazane w §12 pkt. 1., mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia.
4. Nie stanowi dyskryminacji różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione i prawnie dopuszczalne przyczyny.

5. Niniejsza klauzula antydyskryminacyjna zawarta w §12 jest istotnym postanowieniem umownym i niezależnie od pozostałych zapisów umowy jej naruszenie stanowi samoistną przesłankę do wypowiedzenia umowy najmu.
6. W razie stwierdzenia rażącego, uporczywego lub niedbałego naruszenia postanowień klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w §12, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu, WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. W przypadku otrzymania przez WYNAJMUJĄCEGO skargi lub wniosku dotyczącego występowania u NAJEMCY przypadków dyskryminacji, WYNAJMUJĄCY podejmie czynności wyjaśniające w tym zakresie.

### § 13

**\*Jeżeli dotyczy.**

NAJEMCA oświadcza, iż spełnił obowiązki wynikające z art. 21 ustawy z dnia 13 maja 2016 r. o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 560) (dalej: Ustawa o Małoletnich) wobec osób/osoby\*, która będzie „oddelegowana” lub wskazana do wykonania niniejszej umowy na terenie szkoły/placówki\* będzie miała kontakt z małoletnimi uczniami przy wykonywaniu czynności związanych z (\* wychowaniem, edukacją, wypoczynkiem, leczeniem, świadczeniem porad psychologicznych, rozwojem duchowym, uprawianiem sportu lub realizacją innych zainteresowań przez małoletnich, lub z opieką nad nimi), w tym przede wszystkim:

- 1) zgodnie z zapisami art. 21 Ustawy o Małoletnich – uzyskał informacje z Rejestru Sprawców Przestępstw na Tle Seksualnym – czy dane tych osób są zamieszczone w Rejestrze z dostępem ograniczonym i nieograniczonym lub w Rejestrze osób w stosunku, do których Państwowa Komisja do spraw przeciwdziałania wykorzystaniu seksualnemu małoletnich poniżej lat 15 wydała postanowienie o wpisie w Rejestrze Sprawców Przestępstw na Tle Seksualnym,
- 2) uzyskał, od osoby zatrudnianej, informację przedłożoną z Krajowego Rejestru Karnego, w zakresie przestępstw określonych w rozdziale XIX i XXV Kodeksu karnego, w art. 189a i art. 207 Kodeksu karnego oraz w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu narkomanii lub za odpowiadające tym przestępstwom czyny zabronione określone w przepisach prawa obcego lub przedłożenia odpowiedniego oświadczenia, zgodnie z art. 21 ust. 3-9 Ustawy o Małoletnich,
- 3) dołączył dokumenty, o których mowa w pkt 1-2, do zawartych umów o pracę i każdorazowo przedłoży je do ewentualnej kontroli, która może być przeprowadzona przez podmioty upoważnione zgodnie z ww. Ustawą o Małoletnich,
- 4) zgodnie z zapisami art. 22b i 22c Ustawy o Małoletnich – opracował oraz wprowadził standardy ochrony małoletnich.

**\*- niewłaściwe usunąć.**

### § 14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 15

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego nin. umową strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

WYNAJMUJACY

NAJEMCA

**Określenie Najemcy – przed podpisaniem Umowy, należy pozyskać od Najemcy precyzyjną informację, jak należy go prawidłowo oznaczyć w Umowie – WAŻNE! na tej podstawie będą wystawiane faktury VAT; poniżej wskazówki, co do uzupełnienia:**

**Osoba fizyczna:** (imię i nazwisko) zamieszkałym (adres) o numerze PESEL: (nr PESEL)

**Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą:** (imię i nazwisko) prowadzącym/ą działalność pod firmą (wpisać firmę z CEDIG) zamieszkałym/ą (adres) o numerze PESEL: (nr PESEL) oznaczony/ą numerem NIP: (wpisać nr NIP),

**Spółka cywilna:** (imię i nazwisko wspólnika 1), PESEL i (imię i nazwisko wspólnika 2), PESEL, itd. wszyscy wspólnicy wymienieni., działających wspólnie w ramach spółki cywilnej pod nazwą (nazwa) z siedzibą (adres) oznaczoną numerem NIP: (nr NIP)

**Osoba prawna:** (Nazwa osoby prawnej zgodnie z KRS) z siedzibą (adres) wpisanym do KRS pod numerem (numer wpisu) reprezentowana przez (imię i nazwisko stosowanie do zapisów Statutu)

**UKS:** Uczniowskim Klubem Sportowym z siedzibą (adres) wpisanym do ewidencji pod numerem (numer wpisu) reprezentowana przez (imię i nazwisko stosowanie do zapisów Statutu)

Dodatkowa informacja dot. Ustawy o Małoletnich:

Sytuację czy wprowadzić do umowy zapis wynikający z ww. ustawy, winien oceniać każdorazowo NAJEMCA konsultując to z WYNAJMUJĄCYM. Obowiązek weryfikacji, czy zachodzi potrzeba spełnienia obowiązków wynikających z Ustawy o Małoletnich, nie spoczywa wyłącznie na NAJEMCY. WYNAJMUJĄCY, również w przypadku, gdy ma jakiegokolwiek wątpliwości co do oceny sytuacji dokonanej przez NAJEMCĘ lub gdy uważa, że NAJEMCA powinien spełnić ww. obowiązki, winien zgłosić ten fakt NAJEMCY.