

## **Załącznik nr 4 – wzór umowy najmu**

### **UMOWA NAJMU NR ...../2026**

w dniu ..... **2026 r.**<sup>1</sup> . Kołobrzegu pomiędzy

Gminą Miasto Kołobrzeg, ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg, NIP 6711698541- Szkołą Podstawową nr 6 im. Janusza Korczaka, ul. Poznańska 9 , 78-100 Kołobrzeg, reprezentowaną przez Panią Agnieszkę Krzysztófik-Kunę – Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 6 im. Janusza Korczaka, ul. Poznańska 9 , 78-100 Kołobrzeg działającą na podstawie pełnomocnictwa i w zakresie upoważnienia Prezydenta Miasta Kołobrzeg nr 109/24 z dnia 30 sierpnia 2024 r. zwaną w tekście zwanym dalej **Wynajmującym**

**a**

#### **(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)**

..... z siedzibą w ..... przy ulicy ....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ....., wysokość kapitału zakładowego ....., w przypadku spółki akcyjnej wysokość kapitału zakładowego ..... zł i kapitału wpłaconego ..... zł, NIP ....., REGON ..... reprezentowaną przez:

.....  
zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

#### **(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do CEIDG)**

(imię i nazwisko)....., przedsiębiorcą działającym pod firmą ..... z siedzibą w ..... przy ulicy ....., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP ....., REGON ....., działającym osobiście/reprezentowanym przez pełnomocnika ....., działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu ..... przez .....(imię i nazwisko) zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

o następującej treści:

### **§ 1**

1. Niniejsza umowa została zawarta w związku z wyborem oferty Najemcy złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym określonym w przepisach art. 275 pkt 1) w związku z art. 359 ustawy z dnia 11.09.2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, z późn. zm.) zwaną dalej *P.z.p.* na zadanie świadczenie usługi przygotowania, gotowania i dostarczenia posiłków do oddziałów przedszkolnych przy Szkole Podstawowej nr 6 im. Janusza Korczaka w Kołobrzegu.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do odpłatnego użytkowania i korzystania pomieszczenia o łącznej powierzchni 84,80 m<sup>2</sup> zwane dalej przedmiotem najmu, na które składają się: myjnia, obieralnia, kuchnia, magazyn, pomieszczenia socjalne znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej nr 6 w Kołobrzegu przy ul. Poznańskiej 9, w celu świadczenie usługi

---

<sup>1</sup> Postanowienie zostanie dostosowane w zależności od formy zawarcia umowy. W przypadku umowy zawieranej w formie pisemnej strony uzupełnią datę zawarcia umowy. W przypadku zawierania umowy w formie elektronicznej postanowienie zostanie wykreślone, gdyż strony przyjmują, iż taka umowa jest zawarta w dniu złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron.

przygotowania i dostarczenia posiłków dla oddziałów przedszkolnych przy Szkole Podstawowej nr 6 im. Janusza Korczaka w Kołobrzegu

3. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez Najemcę do przygotowania, gotowania i wydawania posiłków: śniadań, obiadów – dla dzieci przedszkolnych, w uzgodnieniu z Wynajmującym może być również wykorzystywany do wydawania obiadów dla uczniów szkoły oraz innych osób.
4. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot umowy z należytą starannością i wykorzysta go jedynie w celu świadczenia usług gastronomicznych zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i właściwościom.
5. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
6. Wykaz sprzętu i wyposażenia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach zostanie przekazany na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 5.
7. Najmujący ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie lokalu a stanowiące własność Wynajmującego.

## § 2

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego oraz innych podmiotów i osób korzystających z obiektu.
2. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości oraz porządku jak i zapewnienia pełnego bezpieczeństwa, osobom trzecim znajdującym się i korzystającym z przedmiotu najmu, przestrzegania przepisów bhp i ppoż., a także informowania Wynajmującego o wszelkich zdarzeniach lub sytuacjach związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu lub jego elementów.
3. 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.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
5. Najemca doposaży na własny koszt wynajęte pomieszczenia w urządzenia, naczynia oraz przybory kuchenne niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia (urządzenia, naczynia, przybory kuchenne te pozostają przez okres trwania umowy i po jej wygaśnięciu są własnością Najemcy).
6. W przypadku gdy Najemca wyposaży wynajmowane pomieszczenia 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.
7. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenia wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym – na podstawie protokołu o którym mowa w § 1 ust.4. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
8. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokale i/lub wyposażenie będzie zawierać wady wykraczające ponad normalne zużycie, Najemca będzie zobowiązany usunąć je na własny koszt i przywrócić je do stanu poprzedniego.

### § 3

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony – od dnia **01.08.2026 r.** do dnia **30.06.2028 r.**
2. W miesiącach wakacyjnych, tj. w lipcu i sierpniu Wynajmujący może zwolnić Najemcę od ponoszenia kosztów związanych z najmem pod warunkiem, że w tym czasie najmowane pomieszczenia nie będą przez niego wykorzystywane.
3. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego i utrzymywać go w stanie zdatnym do użytku przez cały czas trwania umowy.
4. Wynajmujący zapewni najemcy w najmowanych pomieszczeniach nieograniczony dostęp do mediów: energii elektrycznej, wody zimnej i ciepłej, paliwa gazowego.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
6. Zamawiający udostępni pomieszczenia przeznaczone do najmu w celu świadczenia usług będących przedmiotem niniejszego zamówienia w terminie od 20.07.2026 r.
7. Wykonawca dostosuje pomieszczenia i wyposaży w niezbędny sprzęt oraz rozpocznie świadczenie usług będących przedmiotem niniejszej umowy w terminie od 1 sierpnie 2026 roku.

### § 4

1. Kwota miesięcznego czynszu za wynajmowane pomieszczenia wynosi 2000,00 zł netto. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Obecnie stawka Vat wynosi 23%.
2. Ponadto Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia na wskazane w umowie konto bankowe **ryczałtu** w kwocie 3500,00 zł **brutto** ( na podstawie kalkulacji ) za udostępnione przez Wynajmującego media takie jak:
  - Woda ciepła i zimna oraz ścieki
  - Energia elektryczna
  - Gaz
  - Podatek od nieruchomości
3. Kwota ryczałtu może ulec zmianie w przypadku większego niż przyjęto w kalkulacji zużycia mediów bądź wzrostu ich cen. Podstawą do zmiany kwoty ryczałtu będzie przeprowadzona przy udziale Stron weryfikacja przyjętych w kalkulacji wartości w stosunku do rzeczywistego zużycia nie częściej niż raz na kwartał.
4. W każdym roku kalendarzowym, począwszy od stycznia 2027 roku kwota czynszu dzierżawnego będzie waloryzowana przez Wynajmującego według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za kalendarzowy ubiegły rok, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ze skutkiem na cały rok bieżący, przy czym waloryzacji nie dokonuje się jeżeli wskaźnik, o którym mowa będzie miał wartość ujemną albo równą 0. Faktura wyrównująca kwotę czynszu dzierżawnego będzie wystawiona po ogłoszeniu wskazanego powyżej wskaźnika do ostatniego dnia miesiąca, w którym ogłoszono tenże wskaźnik. Wraz z fakturą, o której mowa w zdaniu poprzednim Wynajmujący przedstawi Najemcy informacje o wysokości wskaźnika waloryzacyjnego oraz wzroście wysokości czynszu dzierżawnego.

5. Najemca odpowiada za odbiór i wywóz nieczystości stałych z przedmiotu umowy.  
W tym celu Najemca zawrze we własnym imieniu i na własną rzecz umowę z właściwym przedsiębiorstwem. Wynajmujący w ramach ustalonego umową czynszu dzierżawnego udostępni Najemcy miejsce na pojemnik lub pojemniki na nieczystości. Najemca będzie uprawniony do utrzymywania pojemnika lub pojemników na nieczystości wyłącznie w miejscu wskazanym przez Wynajmującego. Kopia umowy do wglądu dla Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do opróżniania i czyszczenia separatora tłuszczu każdorazowo po jego napełnieniu na swój koszt.
7. Czynsz płatny będzie przez Najemcę na podstawie wystawionej do 5-go każdego miesiąca faktury VAT w KSeF i płatny będzie do 20 dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez Bank PKO BP O/Kołobrzeg- numer rachunku bankowego :  
51 1020 2821 0000 1102 0107 8864
8. Przez termin zapłaty rozumie się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w fakturze Vat.
9. Za nieterminowe regulowanie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
10. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu najmu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.
11. Strony ustalają, że Wynajmujący będzie wystawiał Najemcy faktury dokumentujące należności wynikające z niniejszej umowy najmu, w formie elektronicznej w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF), o którym mowa w przepisach o podatku od towarów i usług.
12. Najemca oświadcza, że posiada aktywne uprawnienia i techniczne możliwości odbioru faktur elektronicznych w formacie i kanale przewidzianym przez KSeF oraz zobowiązuje się do ich przyjmowania za pośrednictwem tego systemu.
13. W przypadku ogłoszenia awarii KSeF w rozumieniu przepisów ustawy o VAT, Wynajmujący wystawia fakturę zgodnie z zasadami określonymi dla trybu awaryjnego i przekazuje ją:
  - a) w formie papierowej na adres: ..... lub
  - b) w formie elektronicznej na adres: .....
14. Fakturę uznaje się za doręczoną w dniu przydzielenia w systemie KSeF numeru identyfikującego tę fakturę.

## § 5

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wykorzystywać przedmiotu najmu w sposób odmienny niż określony w § 1 ust 2.
2. Najemca zobowiązany jest utrzymać przedmiot najmu w należyтым porządku.
3. Od dnia obowiązywania umowy Najemca pokrywa wszelkie koszty utrzymania wynajmowanych pomieszczeń związanych z ich funkcjonowaniem, w tym ze sprawnością urządzeń, przeglądami technicznymi, stanem technicznym pomieszczeń, zatrudnieniem pracowników, zakupem środków czystości oraz odpowiednimi uzgodnieniami wydanymi przez wyspecjalizowane instytucje.
4. Dokonywanie wszelkich ulepszeń przedmiotu najmu może nastąpić tylko w zakresie zagospodarowania przedmiotu najmu i to w sposób uzgodniony z Wynajmującym.
5. Wynajmujący jest uprawniony do kontroli przedmiotu najmu przez cały okres obowiązywania umowy najmu w celu ustalenia czy Najemca korzysta z przedmiotu najmu i go zagospodarowuje w sposób zgodny z postanowieniami umowy. Najemca udostępni

Wynajmującemu przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli na każde żądanie Wynajmującego.

6. Wynajmujący zastrzega możliwość wystąpienia czasowego zawieszenia lub ograniczenia funkcjonowania jednostek oświatowych w tym Szkołę Podstawową nr 6 im. Janusza Korczaka w Kołobrzegu przy ul. Poznańskiej 9, w której znajdują się najmowane pomieszczenia. Przez czasowe zawieszenie lub ograniczenie funkcjonowania jednostek oświatowych rozumie się w szczególności:
  - a) wprowadzenia stanu nadzwyczajnego, stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii,
  - b) zdarzeń o charakterze siły wyższej, w szczególności takich jak klęski żywiołowe, awarie infrastruktury lub inne nadzwyczajne zdarzenia uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie jednostki,
  - c) trudnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających bezpieczne funkcjonowanie jednostki (np. silne opady śniegu, burze, wichury, intensywne opady deszczu powodujące zagrożenie dla bezpieczeństwa),
  - d) decyzji właściwych organów administracji publicznej lub organu prowadzącego,
  - e) trwania wojny napastniczej przeciwko Rzeczypospolitej Polskiej lub działań zbrojnych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
7. Przedmiotowe czasowe zawieszenie lub ograniczenie funkcjonowania jest zdarzeniem niezależnym od Zamawiającego, jak również niedającym się przewidzieć. W przypadku wystąpienia czasowego zawieszenia lub ograniczenia funkcjonowania jednostki oświatowej Zamawiającego, które zostaną wprowadzone na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, Zamawiający zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wykonawcę, wskazując co najmniej: informację o czasowym zawieszeniu lub ograniczeniu funkcjonowania.
8. W przypadku zawieszania funkcjonowania w/w jednostki i braku możliwości wykonywania usług w pomieszczeniach szkolnych Zamawiający może zwolnić Wykonawcę od ponoszenia kosztów związanych z najmem pomieszczeń udostępnionych na podstawie umowy najmu, pod warunkiem, że w tym czasie najmowane pomieszczenia nie będą przez niego wykorzystywane. Na czas przestoju lokal zostanie zdany Zamawiającemu na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.

## § 6

1. Wynajmujący może umowę najmu rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - a) opóźnienia Najemcy z zapłatą czynszu najmu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - b) przerwania prowadzenia działalności na okres powyżej 7 dni bez zgody Wynajmującego
  - c) dewastacji przedmiotu najmu, jego uszkodzenia, zniszczenia albo realnego narażenia na zniszczenie lub uszkodzenie,
2. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku rozwiązania Umowy nr ... na świadczenie usługi przygotowania i dostarczenia posiłków do oddziałów przedszkolnych przy Szkole Podstawowej nr 6 im. Janusza Korczaka w Kołobrzegu.

## § 7

1. Nie później niż w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić nieruchomości w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie 7 dni roboczych od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do

dokonania niezbędnych prac, napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia nakładów i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.

2. Stan techniczny przedmiotu najmu w chwili zakończenia najmu będzie odpowiedni ze stanem technicznym w chwili rozpoczęcia najmu – z uwzględnieniem zużycia odpowiadającego normalnemu użytkowaniu.
3. Odbiór przedmiotu najmu po zakończeniu umowy odbywać się będzie na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Brak przedstawiciela Najemcy w terminie sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego nie powoduje wstrzymania dokonania czynności.
4. W przypadku niewywiązania się z określonego wyżej obowiązku tj. nie dokonania zwrotu przedmiotu Najmu, Wynajmujący będzie naliczał Najemcy a Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości trzykrotności czynszu określonego w § 4 ust. 1

### **§ 8.**

1. Przedstawicielem Wynajmującego w zakresie realizacji Umowy jest:  
Dariusz Rygielski – kierownik gospodarczy.
2. Przedstawicielem Najemcy w zakresie realizacji Umowy jest:  
.....
3. W przypadku zmiany przedstawiciela i/lub jego danych każda ze Stron zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej Strony o tej zmianie. W/w zmiana nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
4. Jakiegokolwiek zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
5. Strony wyłączają zastosowanie art. 674 kodeksu cywilnego w zw. z art. 694 k.c.
6. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony poddadzą pod rozstrzygnięcie sądowi właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron/ Umowa została zawarta w formie elektronicznej zgodnie z art. 78<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego. Strony przyjmują, iż umowa została zawarta w dniu złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron<sup>2</sup>.

**Najemca:**

**Wynajmujący:**

Załącznik:

Załącznik nr 1 - Protokół zdawczo odbiorczy

---

<sup>2</sup> dostosować do formy zawarcia umowy

### **Protokół zdawczo – odbiorczy**

Zgodnie z umową nr ..... zawartą dnia..... Zamawiający w celu prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia przekazuje Wykonawcy pomieszczenia znajdujące się budynku Szkoły Podstawowej nr 6 w Kołobrzegu ul. Poznańska 9 o łącznej powierzchni 84,80m<sup>2</sup>, na które składają się:

- kuchnia,
- obieralnia,
- myjnia,
- magazyn,
- pomieszczenie socjalne.

W wynajmowanych pomieszczeniach znajduje się następujący sprzęt oraz wyposażenie:

1. Taboret gazowy
2. Taboret gazowy
3. Kuchnia gazowa
4. Patelnia elektryczna
5. Piec konwekcyjny
6. Naświetlacz do jaj
7. Stół ze stali nierdzewnej
8. Stół ze stali nierdzewnej
9. Stół ze stali nierdzewnej
10. Stół ze stali nierdzewnej
11. Stół ze stali nierdzewnej z szufladami
12. Lodówka
13. Szafa chłodnicza
14. Regał metalowy
15. Regał metalowy
16. Regał metalowy
17. Regał metalowy
18. Szafa socjalna
19. Szafa jednodrzwiowa
20. Zmywarka
21. Zlewozmywak dwukomorowy
22. Zlew dwukomorowy
23. Umywalka z rantem
24. Szafa przelotowa