

Umowa najmu

Nr

Zawarta w dniu r. we Wrocławiu pomiędzy:

Gminą Wrocław pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP 897-13-83-551 – Szkołą Podstawową nr 77 im. T. Różewicza we Wrocławiu, 50-518 Wrocław, ul. św. Jerzego 4, zwaną w dalszej treści umowy Wynajmującym, reprezentowanym przez: Panią Ilonę Ziolo – Dyrektora Szkoły

Dalej : „Wynajmujący”

a

.....zam. PESEL,
prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pod firmą, adres
..... NIP zwaną dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem pomieszczenia w bloku żywienia o powierzchni 227 m² usytuowane we Wrocławiu przy ul. św. Jerzego 4, wraz z urządzeniami zamontowanymi na stałe oraz niezbędnym sprzętem gastronomicznym opisanym w protokole zdawczo odbiorczym, o którym mowa w ust. 3, - zwanym w dalszej części umowy **Lokalem**, z przeznaczeniem na: przygotowanie i wydawanie posiłków dla uczniów Szkoły Podstawowej nr 77 im. T. Różewicza we Wrocławiu.
2. **Wynajmujący nie dopuszcza przygotowywania posiłków dla podmiotów innych niż wymienione w ust. 1, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący dopuszcza możliwość przygotowania posiłków dla innych podmiotów jedynie w przypadku, gdy Najmujący zgłosi taką okoliczność co najmniej 7 dni przed planowanym terminem oraz Najmujący uzyska pisemną zgodę Wynajmującego, z jednoczesnym zwiększeniem wynagrodzenia za najem.**
3. **Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 5 000 zł (pięć tysięcy złotych) za każde naruszenie zasad najmu, o którym mowa w ust. 1 i 2 z wyłączeniem uzyskania zgody, o której mowa w ust. 2.**
4. **Trzykrotne stwierdzenie naruszenia zasad najmu, o którym mowa w ust. 1 i 2 spowoduje natychmiastowe rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia**
5. **W przypadku rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 4, Najemca opuści lokal w ciągu 3 dni. Po upływie terminu wskazanego w zdaniu 1, Wynajmującemu przysługuje prawo do usunięcia pozostawionych rzeczy i sprzętu oraz zmagazynowanie ich na koszt Najemcy. Koszt zmagazynowania rzeczy ustala się na 500 zł za każdy rozpoczęty dzień.**
6. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy przedmiot najmu w okresie obowiązywania umowy, w dniach i godzinach pracy szkoły.
7. Przejęcie Lokalu zostanie stwierdzone pisemnie w postaci Protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
8. Najemca podpisując przedmiotowy protokół oświadcza równocześnie, że przejął Lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i zobowiązuje się do należytej dbałości o wynajmowany Lokal .
9. Najemca oświadcza, że wynajmowany Lokal, w bloku żywienia, będzie wykorzystywał wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
10. Najemca, udostępniany przez Wynajmującego Lokal , wyposaża w niezbędny w sprzęt kuchenny i/lub urządzenia AGD we własnym zakresie i na własny koszt oraz wyłącznie za zgodą Wynajmującego.
11. W przypadku braku należytej dbałości o przekazany Lokal, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
12. Koszt przystosowania Lokalu do wymogów Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego leży po stronie Najemcy.

§ 2

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego czynić w Lokalu żadnych zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1 , 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 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. Najemca oświadcza że został poinformowany o bezwzględnyim przestrzeganiu zakazu palenia tytoniu oraz spożywania napojów alkoholowych na terenie Szkoły.
 4. Za każde stwierdzone naruszenie zakazu używania tytoniu, w tym nikotyny oraz alkoholu, Wynajmujący naliczy Najmującemu karę umowną w wysokości 500 zł za każde stwierdzone naruszenie.
 5. Najemca oświadcza, że został poinformowany z zakresu postępowania w wypadku zaistniałego pożaru lub innego zagrożenia dla życia i mienia w wynajmowanym pomieszczeniu.
 6. Najemca oświadcza, że zapoznał się z regulaminami wewnętrznymi Szkoły Podstawowej nr 77 im. T. Różewicza we Wrocławiu w zakresie ochrony PPOŻ i BHP.

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem Lokalu, konserwacją, przeprowadzaniem bieżących remontów oraz konserwacją wyposażenia obciążają Najemcę.
2. Najemca wyposaża Lokal na własny koszt w sprzęt przeciwpożarowy, zgodnie z obowiązującym wymogami w tym zakresie.
3. Ewentualne usterki w funkcjonowaniu wynajętego Lokalu lub jego urządzeniach wchodzących w skład wyposażenia, Najemca zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie.
4. 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.
5. **Najpóźniej w ciągu 5 dni liczonych od dnia zawarcia niniejszej umowy, Najmujący dostarczy Wynajmującemu kopię umowy na odbiór odpadów, w tym odpadów biologicznych.**
6. **Najemca zobowiązuje się do co najmniej 2 krotnej utylizacji odpadów organicznych w każdym tygodniu najmu, tj. w każdą środę i każdy piątek. Niedopuszczalne jest wyrzucanie odpadów, a w szczególności odpadów organicznych do kontenerów należących do Wynajmującego. Najemca ma obowiązek zachować należyty porządek w miejscu, w którym ustawione są jego kontenery na odpady.**
7. **Po stronie Najemcy spoczywa obowiązek czyszczenia separatorów tłuszczu, czyszczenie takie należy wykonywać w grudniu, marcu, czerwcu (po zakończeniu roku szkolnego, ale przed wygaśnięciem umowy), a następnie dostarczyć Wynajmującemu odpowiedni protokół .**
8. **Na terenie szkoły obowiązuje bezwzględny zakaz wyrzucania resztek jedzenia do kanalizacji. W sytuacji kiedy koniecznym będzie udrożnienie rur kanalizacyjnych w związku ze stwierdzeniem resztek jedzenia w instalacji kanalizacyjnej, usterka będzie wykonana na koszt Najemcy.**
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli stanu ogólnego i czystości wynajmowanych pomieszczeń, a także części wspólnej w miejscu, gdzie mieszczą się pojemniki na odpady.
10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli co do ilości przygotowywanych posiłków. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania czystości na terenie lokalu, a także na terenie, w którym mieszczą się odpady .
11. **Przy każdorazowym stwierdzeniu nieprawidłowości, o których mowa w niniejszym paragrafie, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1000 zł za każde stwierdzone uchybienie .**
12. Trzykrotne naliczenie kar umownych skutkować będzie natychmiastowym rozwiązaniem umowy bez okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal wraz z urządzeniami wchodzącymi w skład wyposażenia w stanie nie pogorszonym na podstawie protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 3. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Jeżeli po zakończeniu najmu, Lokal i/lub urządzenia wchodzące w skład wyposażenia będą zawierać wady wykraczające ponad normalne zużycie, określone w ust. 1, Najemca będzie zobowiązany usunąć je na własny koszt i przywrócić wyposażenie do stanu zastanego w chwili przejęcia Lokalu . W tym celu Wynajmujący może wyznaczyć Najemcy określony

termin na usunięcie powstałych wad. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wynajmujący może zlecić usunięcie wad innemu wykonawcy, na koszt i ryzyko Najemcy.

3. 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 pomieszczenia do wydawania posiłków Najemca zapłaci Wynajmującemu: **czynsz w wysokości 12 195,12 zł netto + VAT 23% 2804,8 zł kwota brutto: 15 000,00 zł miesięcznie**, Zapłata czynszu następować będzie przelewem w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w wystawionej fakturze. Najemca, niezależnie od czynszu, zobowiązany jest do pokrywania kosztów zużycia mediów takich jak: prąd, woda, gaz, ogrzewanie oraz opłata za ścieki. Opłaty za wskazane media będą naliczane na podstawie faktycznego zużycia, mierzonego odczytami liczników na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego.
2. Najemca, najpóźniej w dniu rozpoczęcia użytkowania (protokolarnego przekazania pomieszczenia) zobowiązany jest do zapłaty kaucji w wysokości dwukrotnego czynszu. Kaucja zostanie zatrzymana w całości lub części w przypadku braku usunięcia usterek i wad, o których mowa w §3 ust. 1-2 umowy najmu.
3. Za czas wakacji i ferii zimowych, strajku, epidemii, pandemii lub innych zdarzeń losowych opłata za najem będzie proporcjonalnie zmniejszana w zależności od czasu korzystania z przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu w przypadku, gdy ceny dostawców mediów, obsługujących Wynajmującego ulegną zmianie. W przypadku zmiany wysokości opłat za media Najemcy przysługuje prawo do wglądu do faktur wystawionych Wynajmującemu za dostarczane media, których dotyczy podwyżka cen.
5. 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.
6. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonywania badania w zakresie mikrobiologii i fizykochemii wody a także innych nakazanych obowiązującymi przepisami prawa oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.
7. Na Najemcy ciąży obowiązek zapewnienia wszystkich bieżących konserwacji i napraw na jego koszt.
8. W przypadku, gdy uzyskanie jakichkolwiek pozwoleń wiąże się z poniesieniem nakładów (dotyczy wyposażenia lub prac remontowo-budowlanych) – leżą one po stronie Najemcy.

§ 6

1. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w §5, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
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 uprzednim zawiadomieniu o tym fakcie Najemcy na piśmie i wyznaczeniu mu dodatkowego terminu miesięcznego 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, wyłącznie za zgodą Wynajmującego, 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..... do
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.

§ 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