Załącznik nr 11

UMOWA SP6/2/2026/NAJEM (wzór)

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 6 im. Józefa Mackiewicza, ul. Gorlicka 25, 51-314 Wrocław, reprezentowaną przez:
Magdalena Zawadzka - Dyrektor,
działającą w imieniu Gminy Wrocław na podstawie pełnomocnictwa nr 227/I/JO/23 z dnia 01 września 2023 r. zwaną w dalszej treści umowy Zamawiającym,
a
…… z siedzibą: ……działającą na podstawie wpisu do ……., NIP: …., REGON: ……, wysokość kapitału zakładowego …… zł, zwanym dalej Wykonawcą reprezentowanym przez:
1. ……..

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy składający się z wydawalni, stołówki, zmywalni, pomieszczeń gospodarczych i wc o łącznej powierzchni 120 m2), usytuowany we Wrocławiu, przy ul. Gorlickiej 25 (wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo odbiorczym, o którym mowa w ust. 2) zwanym w dalszej części umowy Lokalem.
2. Przejęcie Lokalu wraz z wyposażeniem, zostanie stwierdzone pisemnie w postaci Protokołu zdawczo – odbiorczego, który to stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca podpisując przedmiotowy protokół oświadcza równocześnie, że przejął Lokal oraz wyposażenie w stanie przydatnym do umówionego użytku i zobowiązuje się do należytej dbałości o najmowane pomieszczenia.
3. Najemca oświadcza, że blok żywieniowy będzie wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i wydawaniu posiłków w miejscu najmu na rzecz uczniów Wynajmującego.
4. W przypadku braku należytej dbałości o przekazany Lokal i wyposażenie, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wyznaczeniu Najemcy na piśmie warunków odpowiedzialności w związku z powstałą celowo szkodą.
5. W przypadku, gdy Najemca uzna, że pomieszczenia udostępniane przez Wynajmującego wymagają dodatkowego wyposażenia w sprzęt kuchenny i/lub inny niezbędny do prawidłowego realizowania przedmiotowego zamówienia, Najemca wyposaży te pomieszczenia w niezbędny mu sprzęt własnym staraniem i na własny koszt.
6. Wszelkie dodatkowe wyposażanie wynajmowanego Lokalu dokonywane będzie na koszt Najemcy.
7. Koszt przystosowania Lokalu do wymogów Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego leży po stronie Najemcy.

§ 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:
   a). zmieniać profilu działalności w odniesieniu do Lokalu;
   b). podnajmować, poddzierżawić, lub oddawać Lokalu 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 1982r. 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. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w dni nauki lub zajęć opiekuńczych w godzinach 6:30 – 17:00.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania Lokalu poza godzinami wydawania obiadów.
6. W sytuacjach wyjątkowych Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przesunięcia lub skrócenia godzin wydawania posiłków.
7. W przypadku korzystania z Lokalu przez Wynajmującego sprzątanie pomieszczenia po zakończeniu korzystania leży po jego stronie.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wejścia do bloku jadalnianego poza godzinami wydawania posiłków w sytuacjach awaryjnych oraz w celu dokonania niezbędnych czynności (np. usuwania awarii, konserwacji).
9. Najemca organizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami wykonującymi usługę na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępni Najemcy żadnego środka łączności.

§ 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 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. Najemca zobowiązuje się do zmywania naczyń po posiłkach oraz do utrzymania wynajętych pomieszczeń w czystości zgodnie z HACCP, z wykorzystaniem własnych środków czystości.

6. Sprzątanie wynajętych powierzchni leży po stronie Najemcy i powinno się odbywać każdego dnia, w którym odbywa się wydawanie zamówionych posiłków.
7. Prace porządkowe należy wykonywać we wskazanych pomieszczeniach zgodnie z wymaganiami określonymi w ust. 9, w sposób gwarantujący bezpieczeństwo pracownikom Najemcy, Wynajmującego oraz dzieciom przebywającym w placówce Wynajmującego.
8. Należy okresowo (przynajmniej 1 raz w miesiącu), stosować środki udrażniające systemy kanalizacyjne urządzeń sanitarnych.
9. Zakres czynności i obowiązków osoby sprzątającej:

| | | |
|---|---|---|
| *1* | *Mycie posadzek* | *po każdej dostawie posiłków oraz na koniec dnia* |
| *2* | *Mycie okien* | *wg potrzeb (nie mniej niż 1 raz w m-cu)* |
| *3* | *Mycie parapetów* | *wg potrzeb (nie mniej niż 1 raz w m-cu)* |
| *4* | *Opróżnianie i mycie kubłów na śmieci* | *co najmniej 1 x dziennie* |
| *5* | *Mycie i dezynfekcja sprzętów i urządzeń kuchennych* | *wg potrzeb (nie mniej niż 1 raz w m-cu)* |
| *6* | *Mycie kaloryferów* | *wg potrzeb (nie mniej niż 1 raz w m-cu)* |
| *7* | *Zwalczanie insektów i gryzoni* | *co najmniej 1 x miesiąc* |
| *8* | *Mycie okapu* | *nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu* |
| *9* | *Usuwanie pajęczyn* | *wg potrzeb* |
| *10* | *Czyszczenie lamp* | *wg potrzeb (nie mniej niż 1 raz w m-cu)* |
| *11* | *Czyszczenie wycieraczek i mat* | *co najmniej 1 x dziennie* |
| *12* | *Mycie drzwi* | *wg potrzeb (nie mniej niż 1 raz w m-cu)* |

*UWAGA:* Każdorazowo użyte określenie „wg potrzeb" oznacza, że zamawiający nie określa częstotliwości wykonania tych czynności, ale zastrzega, że Najemca będzie utrzymywać czystość tych powierzchni na bieżąco, tzn. wykona każdorazowo o ile zaistnieje taka konieczność aby utrzymać czystość.

10. Do wykonywania czynności sprzątania wykorzystywane mogą być wyłącznie środki dostosowane do pielęgnacji wynajmowanych urządzeń, posiadające atesty i świadectwa dopuszczenia PZH.
11. Utrzymanie czystości powinno odbywać się przy pomocy środków renomowanych producentów. Wynajmujący dopuszcza możliwości stosowania środków na bazie chloru wyłącznie przy czyszczeniu posadzek. Przy czyszczeniu innych powierzchni należy brać pod uwagę ich wrażliwość na substancje wchodzące w skład stosowanych środków czyszczących.
12. W przypadku użycia środków chemicznych, które doprowadzą do uszkodzenia powierzchni sprzątanych (podłóg, mebli i sprzętu) Wynajmujący dochodzić będzie odszkodowania, na zasadach ogólnych, od Najemcy.
13. Najemca zapewnia niezbędny sprzęt do wykonania zamówienia we własnym zakresie. Wynajmujący udostępni pomieszczenie do jego składowania i przechowywania.
14. Najemca zapewni swoim pracownikom przeszkolenie bhp oraz HACCP, niezbędne środki ochrony osobistej oraz odzież ochronną (fartuchy itp.)
15. Najemca zapewni swoim pracownikom przeszkolenie dotyczące obsługi sprzętu i urządzeń wykorzystywanych przy realizacji zamówienia.
16. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli stanu ogólnego i czystości wynajmowanych pomieszczeń.

§ 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. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. 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 wyposażenie 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. 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.
4. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu Lokalu i wyposażenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2, Najemca wpłaci w dniu sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego kaucję zwrotną w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100).

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości 1 800,00 zł brutto miesięcznie. W czynszu zawarte są koszty mediów.
2. Zapłata czynszu następować będzie przelewem z dołu, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w wystawionej fakturze, w terminie do 10 dni od daty wystawienia faktury.
3. Czynsz za wynajem jest uśredniony za rok kalendarzowy i zawiera cenę najmu za miesiąc niezależnie od występujących przerw świątecznych czy ferii szkolnych.
4. Strony dopuszczają możliwość kompensaty(potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu w przypadku, gdy ceny dostawców mediów, obsługujących Wynajmującego ulegną zmianie. O fakcie zmiany wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie zamieszczając kopię pisma informującego Wynajmującego o podwyżce cen za dostarczane media.

6. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonania wszelkich uzgodnień i uzyskania wszelkich zezwoleń związanych z profilem prowadzonej działalności gospodarczej – od urzędów nadzoru państwowego takich jak Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny, PIH, PIP.
7. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonywania badania w zakresie mikrobiologii i fizykochemii wody w wydawalni, a także innych nakazanych obowiązującymi przepisami prawa oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.
8. Na Najemcy ciąży obowiązek zapewnienia wszystkich bieżących konserwacji i napraw na jego koszt.
9. 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 Umowy, 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 miesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu.

§ 7

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za produkt - w ramach działalności, prowadzonej w wynajmowanym Lokalu.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie Lokalu a stanowiące własność Wynajmującego.
3. W przypadku, gdy Najemca wyposaży Lokal we własne mienie, 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 04.01.2027r. do 31.12.2027r.
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.
4. W przypadku rozwiązania umowy na usługi restauracyjne wiążącej strony niniejszej umowy, umowa najmu podlega rozwiązaniu w tym samym terminie.

§ 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

Po zweryfikowaniu umowy zaakceptowano ją pod wzgledem prawnym.

Radca prawny
Jakub Manikowski
09.11.2026 roku