UMOWA NAJMU LOKALU

WZÓR

Zawarta w dniu ..... roku we Wrocławiu pomiędzy:

Gminą Wrocław –pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP 8971383551, Szkoła Podstawowa nr 20 im. Orła Białego, z siedzibą ul. Kamieńskiego 24, 51-124 Wrocław, w imieniu której działa Dariusz Kopaczewski – Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 20 im. Orła Białego (Pełnomocnictwo 220/I/JO/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 1.09.2022 roku.)

zwana 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: „Wykonawcą", którego reprezentuje:

.....
.....

*imię i nazwisko osoby reprezentującej oraz funkcja+

zwana dalej Najemcą

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem Lokal użytkowy: węzeł kuchenny z pomieszczeniami socjalnymi wraz z jadalnią o łącznej powierzchni 109 m2 usytuowany we Wrocławiu, przy ulicy Kamieńskiego 24 wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo odbiorczym, o którym mowa w ust. 3, - zwanym w dalszej części umowy lokalem. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania z pomieszczenia po godzinach pracy Wynajmującego, wymienionych w § 2 pkt. 4 umowy.

2. Wynajmujący nie zapewnia niezbędnego wyposażenia kuchni ani stołówki, ponad określone w zał. nr 1 do Umowy. Wynajmujący nie posiada zastawy stołowej.

3. 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 niniejszy protokół oświadcza równocześnie, że przejął Lokal oraz wyposażenie w stanie przydatnym do umówionego użytku.

4. W dniu podpisania umowy Najemca przekaże Wynajmującemu kopię świadectwa energetycznego dla przedmiotowego lokalu.

§ 2

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego czynić w Lokalu zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust.1, a w szczególności:

1) Zmieniać profil 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. Wynajmujący nie zezwala na całodobową eksploatację lokalu. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu najmu wyłącznie w dni pracy szkoły od godz.07:00 do godziny 15:00.

5. Zamawiający nie wyraża zgody na prowadzenie jakiejkolwiek działalności komercyjnej polegającej na przygotowywaniu i serwowaniu wyżywienia na rzecz osób innych niż uczniowie i pracownicy Szkoły Podstawowej nr 20

6. Najemca organizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami wykonującymi usługę cateringową na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępni Najemcy żadnego środka łączności.

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem Lokalu, konserwacją oraz przeprowadzanie bieżących remontów i przeglądów obciążają Najemcę.

2. Najemca zobowiązany jest do czyszczenie separatora tłuszczu 4 razy w roku, po uzgodnieniu terminu z kierownikiem gospodarczym. Po każdorazowym wykonaniu czyszczenia, Wykonawca przekaże protokół z wykonanej czynności, w ciągu 7 dni od wykonania usługi. Brak przekazanego protokołu skutkować będzie obciążeniem Wykonawcy kosztami czyszczenia, a koszt czyszczenia zostanie doliczony do kosztu wynajmu.

3. Usterki w funkcjonowaniu wynajętego Lokalu lub jego wyposażenia, Najemca, zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym.

4. Jeżeli w trakcie trwania najmu, Lokal będzie wymagał napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go o tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.

5. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach.

6. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia pojemników na odpady segregowane w tym na odpady pokonsumpcyjne. Wykonawca podpisze umowę na odbiór tych odpadów, a kopię tej umowy przekaże Wynajmującemu najpóźniej w ciągu 7 dni liczonych od zawarcia umowy najmu. Nie dopuszcza się składowania jakichkolwiek odpadów w pojemnikach Wynajmującego.

7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na terenie szkoły przez swoich pracowników tak wobec Wynajmującego, jak i osób trzecich oraz zobowiązuje się do pokrycia kosztów wynikających z naprawienia szkody.

8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku użytkowania sprzętu oraz pomieszczeń kuchni, stołówki.

9. Działalność Najemcy winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, ppoż i BHP.

10. Najemca zobowiązany jest do systematycznego przeglądu i czyszczenia kuchni elektrycznej/ gazowej oraz okapu.

11. Najemca odpowiada za stan sanitarny pomieszczeń i spełnianie przez nie wymogów sanitarno - epidemiologicznych. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonania wszelkich uzgodnień i uzyskania wszelkich zezwoleń związanych z profilem prowadzonej działalności gospodarczej – od urzędów nadzoru państwowego w szczególności od: SANEPIDU, PIH-u, PIP-u.

12. Najemca zobowiązuje się do wykonania dezynsekcji i deratyzacji min. 1x w okresie trwania umowy, lub częściej gdy wyniknie nagła konieczność wykonania dodatkowej dezynsekcji i deratyzacji i zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu potwierdzenia wykonania usługi.

13. Modernizacja pomieszczeń wykonana przed i w trakcie trwania umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zwrot poniesionych nakładów możliwy będzie po uzyskaniu pisemnej zgody wydanej przez Wynajmującego.

§ 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. 3. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.

2. Lokal przed zwróceniem powinien zostać odświeżony - poprzez pomalowanie

wszystkich ścian i sufitu. Kolorystykę należy uzgodnić z Wynajmującym.

3. 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 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 - w rozliczeniu ujęta zostanie wartość wpłaconej kaucji o której mowa w § 5 ust 3 umowy.

4. Postanowienie ust. 3 nie ma zastosowania jeżeli Lokal i/lub ich wyposażenie uległy zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł temu zapobiec.

§ 5

1. Za udostępnienie pomieszczeń do przygotowania posiłków Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości 5000,00 zł brutto (słownie: pięć tysięcy złotych), w tym koszty wszystkich mediów (woda, ścieki, gaz, prąd), z wyłączeniem okresu wakacji (lipiec – sierpień) o ile w tych dniach placówka oświatowa nie będzie realizowała obowiązkowego żywienia.

2. Zapłata czynszu następować będzie przelewem z góry, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.

3. Na poczet zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu używania przez Najemcę wyposażenia Lokalu, opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 3 umowy, Najemca wpłaci w dniu sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto. 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 przekazania, z tym, że nabywca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

§ 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. 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 1 stycznia 2027 do 31 grudnia 2027 r., a w przypadku realizacji prawa opcji również od 1 stycznia 2028 r do 31 grudnia 2028 r., wyłącznie w dni zajęć dydaktycznych.

2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę, w szczególności przez Wynajmującego, jeżeli stwierdzi on wykorzystanie przez Najemcę Lokalu do prowadzenia innej działalności komercyjnej.

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

4. W przypadku rozwiązania umowy na usługi restauracyjne łączącej strony niniejszej umowy, umowa najmu ulega 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 trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, a jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**