

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR

Wzór

zawarta w dniu we Wrocławiu pomiędzy:

Gminą Wrocław - adres: Plac Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP 8971383551 w imieniu i na rzecz której, działa: Barbara Rotte – Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 118 im. płk. pil. Bolesława Orlińskiego, 54-130 Wrocław na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Wrocławia nr 284/I/JO/19 z dnia 20 sierpnia 2019 r.

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**” ,

a.....

NIP:, REGON:.....

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

o następującej treści:

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy (wydawalnia posiłków wraz z zapleczem) o łącznej powierzchni ~**270m²** stanowiącym część budynku Szkoły Podstawowej nr 118 im.płk.pil.B.Orlińskiego we Wrocławiu przy ul. Bulwar Ikara 19, wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo odbiorczym, o którym mowa w ust. 2, - zwanym w dalszej części umowy **lokałem**
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 niniejszy protokół oświadcza równocześnie, że przejął lokale, o których mowa w ust.1 oraz wyposażenie w stanie przydatnym do umówionego użytku.
3. Najemca oświadcza, że lokale, będą wykorzystywane wyłącznie w celu prowadzenia działalności, polegającej na przygotowaniu i wydawaniu posiłków w miejscu najmu na rzecz wychowanków w placówce Wynajmującego.

§ 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:
2. Zmieniać profil działalności w odniesieniu do lokalu;
3. Podnajmować, poddzierżawić, lub oddawać lokal w bezpłatne używanie osobom trzecim;
4. Dokonywać trwałych zmian fizycznych w lokalu, w postaci wszelkiego rodzaju adaptacji budowlanych, przebudów, dobudów, wyburzeń, zmian elementów stałych oraz wystroju kolorystycznego, powodujących wypaczenie dotychczasowego przyjętego wyglądu i standardów.
5. Wynajmujący 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.
6. Wynajmujący nie może przechowywać w wynajmowanym lokalu produktów tytoniowych.
7. Eksploatacja lokalu , o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. a i b, będzie miała miejsce wyłącznie w dni pracy szkoły w godzinach od 9.00 – 16.00 (zaplecze wydawalni) oraz od 11.00 – 15.30 wydawalnia posiłków.

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem lokali, konserwacja oraz przeprowadzanie bieżących remontów obciążają Najemcę.
2. Usterki w funkcjonowaniu wynajętych lokali lub ich wyposażenia Najemca zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie.
3. Jeżeli w trakcie trwania najmu, lokale będą wymagały napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go o tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.
4. Najemca zobowiązuje się do zmywania naczyń po posiłkach oraz do utrzymania wynajętych pomieszczeń w czystości zgodnie z HCCAP . Czynności te wykonuje wykorzystując własne środki czystości.
5. Wynajmujący ma prawo przeprowadzać kontrolę czystości wynajmowanych pomieszczeń.
6. Najemca organizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami realizującymi usługę na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępnia do dyspozycji Najemcy żadnego środka łączności.

§ 4

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokale wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym – na podstawie protokołu o którym mowa w § 1 ust. 2. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokale 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.
3. Przepis ust. 2 nie ma zastosowania jeżeli lokale i/lub wyposażenie uległy zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł temu zapobiec.

§ 5

1. Z tytułu najmu pomieszczenia wydawalni posiłków wraz z zapleczem w budynku Szkoły Podstawowej nr 118 ul. Bulwar Ikara 19, Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości 2 800,00 zł. brutto.
2. Oprócz czynszu, Najemca będzie ponosił miesięczne koszty eksploatacyjne za:
 - a) - zużycie energii elektrycznej - 400,00 zł. brutto
 - b) - zużycie energii cieplnej - 550,00 zł. brutto
 - c) - zużycie wody, ścieki - 200,00 zł. brutto
 - d) - wywóz nieczystości stałych - 150,00 zł. brutto
3. Czynsz będzie płatny przez Najemcę z góry do 14-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego wskazane na rachunku.
4. Brak terminowych wpłat może być podstawą do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości kosztów eksploatacji w przypadku gdy ceny dostawców mediów, obsługujących Wynajmującego ulegną zmianie. O fakcie zmiany wysokości opłat Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie zamieszczając kopię pisma informującego Wynajmującego o podwyższeniu cen za dostarczane media.
6. Strony dopuszczają możliwość kompensaty (potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności.
7. Zmniejszenie czynszu może nastąpić w sytuacji gdy Najemca nie korzystał z przedmiotu najmu z braku możliwości realizowania usług restauracyjnych świadczonych na rzecz wynajmującego na podstawie odrębnej umowy z winy Wynajmującego (np.: strajk pracowników, remont, itp.) lub z przyczyn niezależnych od Najemcy i Wynajmującego (np.: kwarantanna placówki, powódź, itp.).
8. Zmniejszenie czynszu jest naliczane/realizowane w następnym miesiącu.
9. Odliczenia dokonuje się za każdy dzień roboczy nie korzystania z przedmiotu najmu z przyczyn określonych w ust.7 (kwota miesięczna dzielona przez 21 – średnia liczba dni roboczych razy ilość dni roboczych nie korzystania z przedmiotu najmu z przyczyn określonych w ust.7).

§ 6

1. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w § 5 Wynajmującemu przysługują odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
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 przedmiot najmu we własne mienie jest on w pełni odpowiedzialny za odpowiednie zabezpieczenie tego mienia przed wypadkami losowymi i kradzieżami. W przypadku zaistnienia takowych zjawisk Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.

§ 8

1. Umowę zawiera się na czas określony tzn. **od dnia 3 września 2020 r. do dnia 24 czerwca 2021 r.**
2. Każda ze stron umowy może wypowiedzieć niniejszą umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę lub w przypadku rozwiązania umowy na realizację usługi cateringowej łączącą strony niniejszej umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Integralną część umowy stanowi protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą zostać dokonane wyłącznie za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

Spory wynikłe na tle wykonywania postanowień niniejszej umowy strony deklarują rozwiązywać w sposób polubowny, z ostrożności ustalają za organ rozstrzygający Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu użytkowego nr z dnia roku

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY WYPOSAŻENIA WĘZŁA ŻYWIENIOWEGO W BUDYNKU SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 118 WE WROCŁAWIU PRZY UL. BULWAR IKARA 19

W dniu roku w obecności przedstawicieli Wynajmującego:

.....
oraz Najemcy

.....
Nastąpiło przekazanie zaplecza wydawalni posiłków wraz ze znajdującym się tam wyposażeniem:

Wyposażenie i urządzenia:

Lp.	Nazwa	Model	Ilość	Ilość	Długość (mm)	Szerokość (mm)	Wysokość (mm)	Moc (kW)	Zasilanie (V)
1	Stół do pracy	DM-3103	1	1000	600	850	X	X	
2	Zmywarka kapturowa	Fagor-Fi-80	1	640	730	1910	7,1	380	
3	Stół z komorą zlewozmywaka	Kod 550301	1	1300	700	865	X	X	
1.	Stół do pracy	DM-3103	1	1200	600	850	X	X	
5	Szafa przelotowa	DM-3311	2	800	600	1800	X	X	
6	Podajnik tac i chleba	KD-TB	1	650	650	170	X	X	
7	Podgrzewacz do talerzy	KL-8E	1	775	650	940	X	230	
8	Bemar z witryną	KBW-11C	2	1100	650	1380	1,9	230	
9	Moduł chłodniczy z nadstawką	KE-11P	1	1100	650	138	X	X	
10	Moduł z blatem roboczym	KN-11	1	1100	650	940	X	X	
11	Umywalka	DM-3253	3	400	390	X	X	X	
12	Kuchenka elektryczna 4-palnikowa z piekarnikiem		1	550	600	850	X	230	
13	Stół z basenem dwukomorowym	DM-3249	2	1300	600	850	X	X	
14	Szafa chłodnicza	SCH-36	1	1600	730	1820	0,36	230/380	
15	Stół do pracy	DM-3132	2	1600	600	850	X	X	
16	Stół do pracy	DM-3121	1	800	600	850	X	X	
17	Stół do pracy	DM-3108	1	400	600	850	X	X	
18	Szafka	DM-3314	5	800	400	600	X	X	
19	Szafka	DM-3314	1	1000	400	600	X	X	
20	Szafka	DM-3316	1	1300	400	600	X	X	
21	Regał z półkami przestawnymi	DM-3321	2	900	400	1800	X	X	
22	Regał z półkami przestawnymi	DM-3321	1	1100	400	1800	X	X	
23	Wózek kelnerski	DM-3406	2	800	500	850	X	X	
24	Pojemnik na odpadki	DM-3415	2		375	500	X	X	
25	Szafka szatniowa		4	400	600	1800	X	X	

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: