

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR

Niniejsza Umowa zostaje zawarta dnia 2020 roku we Wrocławiu pomiędzy:
Gminą Wrocław - adres: pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP: 897-13-83-551- Szkoła Podstawowa nr 44 im. Jana III Sobieskiego, ul. Wilanowska 31 51-206 Wrocław w imieniu i na rzecz, której, działa: mgr Urszula Krasoń – Dyrektor – na podstawie pełnomocnictwa nr 164/IV/JO/17 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 sierpnia 2017r. 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 składający się z wydawalni i zmywalni o łącznej pow. 25,00 m² w Szkole Podstawowej nr 44, ul. Wilanowska 31 we Wrocławiu, opisany w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 2, - zwanym w dalszej części umowy lokalem.
2. Przejęcie Lokalu, 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 o w stanie przydatnym do umówionego użytku i wykona na swój koszt wymalowanie ścian i sufitów stołówek oraz wyposaży w niezbędne wyposażenie wg załączonego załącznika nr 1.
3. Najemca oświadcza, że Lokal, będzie wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności, polegającej na wydawaniu obiadów.

§ 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:
 - 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. 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.
3. Wynajmujący nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu produktów tytoniowych.
4. Eksploatacja lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. a i b, będzie miała miejsce wyłącznie w dni pracy szkoły w godzinach od 11.00-15:30 (zmywalnia i wydawalnia posiłków).
5. Najemca zobowiązuje się do serwowania:
 - zupy w wazach podawanych do stolików
 - dwóch sałatek do wyboru podawanych do stolików
 - kompoty do picia podawane w dzbankach do stolików
 - obiadu w naczyniach ceramicznych
 - sztućców nie plastikowych (zmywalnych)
- **posiłków dla uczniów wymagających specjalnej diety, po uzgodnieniu z dostawcą.**

§ 3

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem Lokalu, konserwacja, naprawy, awarie oraz przeprowadzanie bieżących remontów obciążają Najemcę.
2. Usterki i szkody na rzecz osób trzecich oraz na rzecz SP 44 w funkcjonowaniu wynajętego Lokalu, Najemca, zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie i na koszt własny.
3. Jeżeli w trakcie trwania najmu, Lokal będzie wymagał napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go o tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.
4. Najemca musi utrzymywać w czystości na własny koszt wynajmowane pomieszczenia, stołóvkę o pow. ok. 90 m². Jednocześnie (zgodnie z przepisami) zakazuje się mycia samochodów dostawczych na terenie SP-44 (parking oraz pozostałe miejsca przy szkole).
5. Najemca zobowiązuje się do dbałości o stan techniczny i sanitarny sieci kanalizacyjnej (systematyczne opróżnianie studzienek z odpadami poprodukcyjnymi).

§ 4

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal 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. Lokal przed zwróceniem, powinien zostać odświeżony - poprzez pomalowanie wszystkich ścian i sufitów.
3. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokal będzie zawierał 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.
4. Przepis ust. 3 nie ma zastosowania jeżeli Lokal uległ zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł temu zapobiec.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości 600,00 brutto miesięcznie, (słownie zł/gr: sześćset 00/100); (w tym. ryczałt za media i centralne ogrzewanie.)
2. Zapłata czynszu następować będzie przelewem z góry, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, przelewem bankowym na konto Szkoły Podstawowej nr 44 ul. Wilanowska 31, 51-206 Wrocław w terminie określonym w wystawionej przez Wynajmującego fakturze.
2. Mając na uwadze fakt wstrzymania zajęć dydaktycznych, we wrocławskich jednostkach oświatowych, w związku z pandemią COVID – 19 (11 marca 2020 r. Międzynarodowa Organizacja Zdrowia (WHO) ogłosiła, że epidemia koronawirusa SARS-CoV-2 - wywołująca chorobę COVID19 - stała się pandemią, tj. epidemią o skali globalnej), Wykonawca będzie zobowiązany do ponoszenia pełnych kosztów określonych w ust. 1 od momentu reaktywacji zajęć w szkole. W przypadku ograniczenia zajęć dydaktycznych, płatność czynszu będzie wyliczana proporcjonalnie do ilości wydawanych obiadów.
3. Najemca ma obowiązek dezynfekowania pomieszczeń dwa razy w ciągu dnia, a stoliki po każdym posiłku.

§ 6

1. Strony stosują kompensatę (potrącenie) wzajemnych zobowiązań i należności – ma to również zastosowanie do egzekwowania należnych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy

§ 7

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.

§ 8

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. 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.

§ 9

1. Termin realizacji umowy strony ustalają **od 18.01.2021r. do 31.12.2022r.** (z wyłączeniem dni wolnych od zajęć szkolnych zgodnie z kalendarzem roku 2021 i 2022)
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.
4. Strony ustalają możliwość zmian opłat, jeśli będą wynikać z ustaleń państwowych.
5. Umowę zawiera się na czas określony tzn. od dnia **18.01.2021r. do 31.12.2022r.**
6. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę.
7. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
8. W przypadku rozwiązania umowy na usługi żywienia uczniów SP-44 umowa najmu ulega rozwiązaniu w tym samym terminie.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

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

§ 12

Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego a drugi dla Najemcy.
2. Integralną część niniejszej Umowy stanowi:
 - a) Zał. nr 1. Zestawienie brakującego sprzętu na doposażenie

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Załącznik nr 1. Zestawienie brakującego sprzętu na doposażenie.

Szkoła oddaje do dyspozycji puste pomieszczenie zmywalni, wydawalni i stołówek: Konieczność wyposażenia przez Wykonawcę bloku żywieniowego w niezbędny sprzęt gastronomiczny i BHP tj.:

- zmywarko-wyparzynkę gastronomiczną 1szt,
 - szafę przełotową 1 szt.
 - stół z basenem dwukomorowym 1 szt.
 - stół odstawczy 4 szt.
 - półki, regały, szafki w ilości zapewniającej prawidłowe działanie bloku żywieniowego
 - pełną zastawę stołową (wraz ze sztućcami) dla 270 uczniów
 - bęben 6-cio komorowy 1 szt.
 - wózek transportowy ze stali nierdzewnej na 16 blach 2 szt.
- tacki gastronomiczne na talerze 200 szt. (pasujące do wózka)
- szafa gospodarcza na środki czystości 1 szt.
- szafy pracownicze BHP 4 szt.
- min. 270 kpl. Zastawy stołowej.(wg potrzeb).