

(WZÓR)
UMOWA NAJMU

zawarta w dniu2026 r. w Poznaniu pomiędzy:

Miastem Poznań - Zespołem Szkół z Oddziałami Sportowymi Nr 1

Os. Pod Lipami 106

61-638 Poznań

tel./fax (061) 666 87 60

NIP 972-10-42-967

REGON 634368338

reprezentowanym przez:.....

zwanym dalej **WYNJAMUJĄCYM**,

a z siedzibą w, ul.
....., reprezentowanym przez

zwanym dalej **NAJEMCĄ**

o następującej treści:

Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza Umowa została zawarta po przeprowadzeniu pisemnego konkursu ofert.

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **najem pomieszczeń bloku żywieniowego z przeznaczeniem do gotowania i przygotowania posiłków dla uczniów i pracowników Zespołu Szkół z Oddziałami Sportowymi Nr 1 w Poznaniu** stanowiących własność Miasta Poznania
2. Wynajmujący oświadcza, że jest upoważniony do zawarcia umowy najmu nieruchomości w imieniu i na rzecz Miasta Poznań
3. Najemca wykorzystywał będzie najmowane pomieszczenie w celu przygotowania w tym gotowania i wydawania posiłków dla dzieci i pracowników szkoły oraz innych osób zainteresowanych żywieniem w szkole. Każde dodatkowe korzystanie z pomieszczeń bloku żywieniowego (imprezy typu: komunie, rocznice itp.) musi być uzgodnione z wynajmującym i opłacane wg odrębnych umów.
4. Wydawanie i przygotowanie posiłków obejmuje zestaw obiadowy (zupa i drugie danie), śniadanie, herbatę i inne napoje.
5. Wydawanie posiłków dla osób z zewnątrz odbywać się będzie w odpowiednio ustalonych godzinach.
6. Zmiana przez najmującego sposobu wykorzystywania wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Samowolna zmiana sposobu najmu skutkuje natychmiastowym zerwaniem umowy przez Wynajmującego.

8. Wydanie przez Wynajmującego przedmiotu najmu najmu najmu nastąpi w momencie podpisania przez strony protokołu przekazania w terminie do 7 dni od podpisania umowy.
9. Wyposażenie pomieszczeń zostanie przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym. Protokół przekazania stanowi załącznik nr 1 do umowy.
10. Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot opisany w ust. 1 w najem, w zamian za co Najemca zobowiązuje się płacić określony w § 6 czynsz i opłaty wymienione w § 7 ust. 1.
11. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w stałej czystości i do sprzątnięcia wynajmowanych pomieszczeń.
12. Strony umowy uzgadniają, że opłaty za posiłki będzie pobierał Najemca.

§ 2

Zmiany w przedmiocie najmu

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w całości lub w części w podnajem, lub do bezpłatnego używania, podmiotom lub osobom trzecim.
2. Najemca może dokonywać zmian w przedmiocie najmu wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną na piśmie.

§ 3

Zwrot przedmiotu najmu

1. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu, najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, w stanie opisanym w protokole przekazania (załącznik nr 1 do umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. O ile Najemca nie zwróci lokalu będącego przedmiotem najmu w terminie określonym w ust. 1, Wynajmujący może sam dokonać otwarcia lokalu i opróżnienia go ze znajdujących się w nim rzeczy na koszt Najemcy. W takim przypadku Najemca ponosi również koszty składowania tych rzeczy.

§ 4

Inne postanowienia związane z przedmiotem najmu

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia najmowanych pomieszczeń przed włamaniem do nich oraz problem zabezpieczenia i ubezpieczenia wszelkich przedmiotów znajdujących się w tych pomieszczeniach. Najemca ubezpieczy przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej. Najemca poniesie ewentualne skutki wynikłe z niewywiązania się z powyższego zobowiązania.
2. Najemca na swój własny koszt będzie dbał i naprawiał wyposażenia lokalu przekazanego przez Wynajmującego oraz uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia

wymagane przepisami prawa pozwalające prowadzić usługę wydawania posiłków.

3. Jadłospis dań przygotowywanych przez Najemcę musi uzyskać akceptację Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest dbać o porządek i utrzymywać w ciągłej czystości oraz sprzątać przedmiot najmu na swój własny koszt.
5. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu, pomieszczenia i urządzenia w stanie w jakim je otrzymał, przy uwzględnieniu ewentualnych zmian dokonanych za zgodą Wynajmującego.
6. Najemca będzie prowadził w najmowanych pomieszczeniach ewentualne remonty na swój własny koszt po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca jest zobowiązany do gotowania i przygotowania posiłków w stołówce w wynajmowanych pomieszczeniach bloku kuchennego. Nie dopuszcza się dowożenia gotowych posiłków, przygotowanych poza terenem wynajmowanych pomieszczeń bloku kuchennego

§ 5

Czas obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dnia r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Strony mogą wypowiedzieć umowę w przypadkach i na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu cywilnego, a także w razie naruszenia przez drugą stronę postanowień umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z mocą natychmiastową.
4. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez jeden pełny okres rozliczeniowy Wynajmujący wyznaczy mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty wszelkich zaległych należności wynikających z umowy. W razie nie dokonania przez Najemcę zapłaty w wyznaczonym terminie w/w należności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z dniem upływu terminu, o którym mowa wyżej, w formie pisemnej.

§ 6

Czynsz najmu

1. Miesięczny czynsz najmu strony ustalają w wysokości PLN brutto.
2. W przypadku zalegania z płatnością Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.
3. Inne opłaty wynikające z najmu nieruchomości oraz wszelkie koszty związane z wykorzystaniem przedmiotu najmu, w tym opłaty za energię elektryczną, za

zużycie gazu, opłaty telekomunikacyjne, opłaty ogrzewania, zużycia wody, wywóz odpadów itp. obciążają Najemcę.

4. Najemca będzie uiszczał wysokość miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury bez podpisu odbiorcy.

§ 7

Inne opłaty ponoszone przez Najemcę

1. Niezależnie od czynszu Najemca opłaca, wraz z ewentualnym podatkiem VAT na rzecz Wynajmującego opłaty za:
 - a) opłata za zużycie energii elektrycznej – na podstawie wskazań podlicznika według stawek obowiązujących Wynajmującego
 - b) opłata za ogrzewanie – płaćna ryczałtem w okresie od 1 listopada 2023 r. do 30 kwietnia 2024 r. netto i od 1 listopada 2026 r. do 30 kwietnia 2027 r. w wysokości 120,00 PLN miesięcznie oraz od 1 listopada 2025 r. do 30 kwietnia 2028 r., w wysokości netto..... PLN miesięcznie
 - c) opłata za zużycie ciepłej i zimnej wody - płaćna ryczałtem co miesiąc w wysokości netto PLN,
 - d) opłata za zużycie gazu - według wskazań podlicznika na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę i dystrybutora gazu,
 - e) podatek od nieruchomości płaćny jednorazowo z góry każdego roku, według obowiązujących stawek podatku od nieruchomości dla Miasta Poznania.
2. Jednomiesięczne opóźnienie zapłaty którejkolwiek z należności wymienionych w § 7 ust. 1. lit. a) - e) przez Najemcę upoważnia Wynajmującego do traktowania umowy niniejszej jako rozwiązanej.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wartości, o której mowa w ust. 2 oraz w § 6 ust. 1 w sytuacji wzrostu kosztów utrzymania placówki, w szczególności w przypadku podwyżki cen za korzystanie z mediów.
4. Wszystkie opłaty wymienione w paragrafie 7 Najemca będzie wpłacał na rachunek do dnia 20-tego każdego miesiąca (z góry).

§ 8.

Obowiązki Wynajmującego

Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy spokojne posiadanie przedmiotu najmu na czas trwania umowy.

§ 9.

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest:

- a) używać nieruchomości dla celu określonego w § 1 ust. 3 umowy, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
- b) przestrzegać w toku używania nieruchomości właściwych przepisów prawa publicznego, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, przepisów sanitarnych i ochrony środowiska oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i p.poż.,
- c) ponosić na własny koszt wszelkie świadczenia i ciężary publiczne związane z własnością lub posiadaniem nieruchomości, jak również koszty ubezpieczenia oraz wszelkie inne świadczenia cywilnoprawne związane z używaniem nieruchomości,
- d) do ponoszenia wszelkich opłat i podatków związanych z najmowaną nieruchomością, a w szczególności podatku od nieruchomości,
- e) utrzymywać nieruchomość w porządku i czystości, współpracując w tym zakresie z Wynajmującym,
- f) na bieżąco wywozić śmieci oraz nieczystości z najmowanej nieruchomości,
- g) przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonej przez upoważnione instytucje oraz Wynajmującego,
- h) po ustaniu stosunku najmu przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego,
- i) nakłady poniesione przez Najemcę przechodzą na rzecz Wynajmującego bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości po okresie, na który Umowa została zawarta lub po jej rozwiązaniu,
- j) przestrzegać na najmowanej powierzchni zakazu palenia tytoniu,
- k) w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy natychmiast wydać nieruchomość Wynajmującemu,
- l) nie dokonywać zmian w dziennych kosztach wyżywienia jednego dziecka, który wynosi: - PLN.

§ 10

Postanowienia dodatkowe

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania w użytkowanych pomieszczeniach remontów bieżących i konserwacyjnych na koszt własny oraz zachować porządek i czystość.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu wyniknie potrzeba napraw obciążających Wynajmującego, Najemca powinien o tym bezzwłocznie zawiadomić Wynajmującego, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.
3. W przypadku nie wywiązywania się Najemcy z, któregośkolwiek obowiązku wynikającego z treści mniejszej umowy, lub w przypadku odstąpienie od umowy lub rozwiązania umowy z przyczyn za które odpowiedzialność ponosi Najemca,

Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 20% wartości określonej w § 6 ust. 1 (brutto).

4. W przypadku dwukrotnego nie wywiązywania się Najemcy z, któregośkolwiek obowiązku wynikającego z treści niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, z prawem do naliczenia kar wynikających z § 10 ust. 3, chyba że niedochowanie obowiązków przez Najemcę wynika z przyczyn od niego niezależnych.

§ 11

Waloryzacja czynu i stawek żywieniowych

1. Strony umowy przewidują możliwość dokonania zmiany czynszu najmy, opłat ponoszonych przez Najemcę, dziennej stawki żywieniowych, w przypadku gdy zmiana (zwiększenie lub zmniejszenie) ulegnie wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w za rok 2024 r. w stosunku do roku 2023 r. (ogłaszany w komunikacie Prezesa GUS) oraz wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w za rok 2025 r. w stosunku do roku 2024 r. (ogłaszany w komunikacie Prezesa GUS) o minimum 5% o minimum.
2. Zmiana czynszu najmu, opłat ponoszonych przez Najemcę, dziennej stawki żywieniowych (zwiększane lub zmniejszane) w następujący sposób:
 - 1) zastosowanie klauzuli waloryzacyjnej może nastąpić dwukrotnie
 - 2) podstawą zmiany maksymalnej wysokości stawek brutto za wykonanie usługi będącej przedmiotem umowy jest wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w za rok 2026 r. w stosunku do roku 2027 r. (ogłaszany w komunikacie Prezesa GUS) oraz wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w za rok 2027 r. w stosunku do roku 2028 r. (ogłaszany w komunikacie Prezesa GUS), po przeprowadzonych negocjacjach.

§ 12

Postanowienia końcowe.

1. Do umowy dołącza się załączniki nr 1 stanowiący jej integralną część.
2. Niniejsza umowa może być zmieniona pod rygorem nieważności jedynie w formie pisemnej z podpisami stron.
3. W sprawach nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Strony ustalają, że właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów wynikłych ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową jest właściwy sąd w Poznaniu dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY