

**UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ I WYPOSAŻENIA
NA PROWADZENIE STOŁÓWKI SZKOLNEJ
w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Otrębusach**

Zawarta w dniu w Otrębusach pomiędzy:

Zespołem Szkolno – Przedszkolnym w Otrębusach z siedzibą w Otrębusach ul. Piaseckiego 2 reprezentowanym przez p. Sebastiana Kończaka Dyrektora Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Otrębusach zwanym dalej **Wynajmującym** działającym w imieniu i na rzecz Gminy Brwinów ul. Grodziska 12 05-840 Brwinów, NIP 5342254858

a

Panem/nią prowadzącym/cą działalność gospodarczą jako adres:, wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP, REGON, będący płatnikiem VAT, zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**

§1

1. Wynajmujący oświadcza, iż z mocy decyzji Burmistrza Gminy Brwinów Nr 51.2021 z dnia 22 czerwca 2021 r. znak RO.4424.15.4.2021 przysługuje trwały zarząd do nieruchomości gruntowej o powierzchni 3,1538 ha zabudowanej kompleksem obiektów szkolno – przedszkolnych, w skład którego wchodzi: Szkoła Podstawowa, boiska szkolne wielofunkcyjne oraz plac zabaw, Przedszkole w Otrębusach . W nowej części budynku znajduje się m.in. stołówka szkolna (kuchnia i pomieszczenia pomocnicze).
2. Wynajmujący oświadcza, iż na mocy niniejszej Umowy oddaje do korzystania i prowadzenia działalności gospodarczej Najemcy pomieszczenia stołówki szkolnej (kuchni i pomieszczeń pomocniczych wraz z wyposażeniem) o łącznej powierzchni 291,3 m² , wyposażonej w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, grzewczą. Zestawienie pomieszczeń i wyposażenia zawarte jest w załączniku Nr 1 do Umowy.

§2

1. Najemca jest uprawniony do dokonywania bieżącej kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
2. Najemcy w wynajmowanych pomieszczeniach nie wolno prowadzić sprzedaży wyrobów tytoniowych, napojów zawierających alkohol, napojów niedozwolonych do spożywania przez dzieci i młodzież oraz wszelkich innych używek, czasopism i innych wydawnictw niedozwolonych do oglądania i czytania przez młodzież.

3. Najemcy w wynajmowanych pomieszczeniach nie wolno organizować imprez, spotkań, przyjęć itp. na których podaje się i spożywa alkohol. Spożywanie alkoholu na terenie szkoły jest zabronione ustawowo.
4. Naruszenie zakazów wskazanych w ust. 2 i 3 będzie traktowane jako istotne naruszenie obowiązków Najemcy i może stanowić podstawę do złożenia przez Wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu umowy Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. W takim wypadku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu, określonego w § 5 ust. 1 i ust. 2 niniejszej Umowy.

§3

1. Najemca w ramach najmu zobowiązuje się do codziennego przygotowania i wydawania obiadów dwudaniowych dla uczniów i pracowników Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Otrębusach w godzinach 11.00 – 15.00 w ilości zakupionej przez rodziców uczniów, pracowników z wyłączeniem okresów wolnych od nauki szkolnej. Pod pojęciem pełnego obiadu należy rozumieć posiłek składający się z zupy, drugiego dania oraz surówki bądź gotowanych jarzyn i kompotu.
2. Najemca dostarczał będzie do Dyrektora w pierwszy dzień tygodnia, dwutygodniowy jadłospis z wagowym (gramy) podaniem składników wchodzących w skład posiłku.
3. Najemca zobowiązuje się do przygotowywania posiłków na terenie szkoły, w pomieszczeniach do tego przygotowanych.
4. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) sporządzania posiłków zgodnie z ustawą z dnia 25 sierpnia 2006r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. Nr 171, poz. 1225 z póź. zm.), ustawą z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji sanitarnej (Dz. U. z 2006r. Nr 122, poz. 851 z póź. zm.) oraz normami żywienia i zaleceniami Instytutu Żywności i Żywienia (gramatura i kaloryczność posiłków mają odpowiadać wymaganiom w stosunku do potrzeb grup wiekowych dzieci i młodzieży,
 - b) przygotowania i wydawania posiłków o najwyższym standardzie, na bazie produktów najwyższej jakości i bezpieczeństwem, zgodnie z normami HACCP,
 - c) posiłki muszą spełniać następujące warunki jakości:
 - jadłospis powinien być urozmaicony, rodzaj potraw nie może powtarzać się w tym samym tygodniu,
 - w tygodniu, w jadłospisie powinno być co najmniej 3 razy drugie danie mięsne (w tym drobiowe oraz jedno danie rybne),
 - potrawy powinny być lekkostrawne, przygotowane z surowców wysokiej jakości, świeżych, naturalnych, mało przetworzonych, z ograniczoną ilością substancji dodatkowych – konserwujących, zagęszczających, barwiących lub sztucznie aromatyzowanych,

- w jadłospisie powinny przeważać potrawy gotowane, pieczone i duszone, okazjonalnie smażone,
 - posiłki muszą posiadać odpowiednią temperaturę, zgodnie z obowiązującymi normami,
 - do przygotowania posiłku zalecane jest: stosowanie tłuszczów roślinnych (ograniczone stosowanie tłuszczów zwierzęcych), stosowanie dużej ilości warzyw i owoców, w tym także nasion roślin strączkowych, różnego rodzaju kasz, umiarkowane stosowanie jaj, cukru i soli,
- d) ważna jest estetyka potraw i posiłków, posiłki podawane muszą być w naczyniach ze szkła lub ceramiki,
 - e) prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach działalności gastronomicznej,
 - f) wykorzystania bloku żywieniowego oraz sprzętu i naczyń wyłącznie na cele związane z żywieniem dzieci szkolnych,
 - g) uzgadniania z wynajmującym wszelkich zmian dotyczących czasu i terminów wykonania posiłków,
 - h) zabezpieczenia obsługi gastronomicznej imprez szkolnych, zgłaszanych przez dyrektora Szkoły,
 - i) wykonywania remontów bieżących pomieszczeń kuchni, stołówki oraz wszelkich bieżących napraw koniecznych do jej funkcjonowania,
 - j) przestrzegania porządku, zasad bezpieczeństwa i p. poż. obowiązujących w szkole,
 - k) prowadzenia działalności w sposób nie kolidujący z normalnym funkcjonowaniem szkoły,
 - l) posiłki muszą być przygotowywane na terenie szkoły i w wynajmowanych pomieszczeniach
5. Najemca będzie przygotowywał i wydawał posiłki zachowując wymogi sanitarno – epidemiologiczne w zakresie personelu i warunków produkcji oraz będzie ponosił wyłączną odpowiedzialność za ich nie przestrzeganie.
 6. Najemca w wynajmowanych pomieszczeniach może świadczyć usługi dla ludności (sprzedaż obiadów, prowadzenie cateringu).
 7. Dopuszcza się możliwość rozszerzenia działalności w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym. Wymaga to pisemnej zgody Wynajmującego.
 8. Najemca, na własny koszt, będzie przeprowadzał konserwację i remonty urządzeń wynajętych z częstotliwością zgodną z technologią używania tych urządzeń przez autoryzowane serwisy.
 9. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu najmu pod względem prawidłowego jego wykorzystania zgodnie z umową i utrzymania we właściwym stanie technicznym.

§4

1. Cena dwudaniowego obiadu dla ucznia wynosi zł brutto (słownie:), z możliwością zakupu przez ucznia zupy w cenie zł/szt. (słownie:) lub II dania w cenie zł/szt. (słownie:).
2. Cena dwudaniowego obiadu dla pracownika wynosi zł brutto (słownie:), z możliwością zakupu przez pracownika zupy w cenie zł/szt. (słownie:), lub II dania w cenie zł/szt. (słownie:).
3. Cena określona w ust. 1 może wzrosnąć co roku o prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych określony ustawą budżetową.
4. W przypadku znacznego zwiększenia kosztów zakupu żywności lub kosztów mediów, których strony nie mogły przewidzieć przy zawarciu umowy, strony dopuszczają możliwość zwiększenia ceny 1 szt. obiadu nie więcej niż o 10% w stosunku do zaproponowanej ceny, określonej w ust.1 i 2.

§5

1. Z tytułu najmu pomieszczeń i urządzeń w okresie trwania umowy Najemca będzie uiszczał czynsz miesięczny w wysokości**złotych netto** (słownie:).
2. W skład czynszu wchodzi:
 - a. czynsz miesięczny – złotych netto (słownie:) –
 - b. opłata za energię elektryczną zgodnie z licznikiem (wyliczona co miesiąc, za okres od 1.01.2025 do 31.12.2027r) –złotych netto (słownie:),
 - c. opłata za wodę i ścieki (20% faktycznego zużycia wg faktur obciążających Zespół Szkolno – Przedszkolny w Otrębusach w przeliczeniu na jeden miesiąc) – złotych (słownie:).
3. Najemca zobowiązany jest indywidualnie podpisać umowę na wywóz odpadów komunalnych (wszelkie nieczystości usuwa we własnym zakresie), a kserokopię umowy dostarczyć do szkoły.
4. Najemca zobowiązany jest do uiszczania miesięcznego czynszu za wynajem pomieszczeń i urządzeń oraz opłat dodatkowych bezpośrednio przelewem na konto o numerze **57-9291-0001-0097-6800-2000-0040** w terminie 7 dni po wystawieniu rachunków przez wynajmującego.
5. W przypadku nie uiszczania w terminie czynszu z tytułu najmu i opłat dodatkowych naliczane będą ustawowe odsetki za zwłokę.

§6

1. W przypadku zalegania z płatnością czynszu i opłatami Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki ustawowe.
2. Przed podpisaniem umowy Najemca jest zobowiązany do wpłaty **kaucji gwarancyjnej** w wysokości jednomiesięcznego czynszu na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze **57-9291-0001-0097-6800-2000-0040**.
3. Po zakończeniu umowy i podpisaniu przez Wynajmującego i Najemcę protokołu zwrotu przedmiotu najmu, kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi.

4. W przypadku zalegania lub opóźnienia z płatnościami przez Najemcę określonymi w §5 ust. 1 i ust. 2, lub niewykonywanie postanowień §9 ust. 4 Wynajmujący ma prawo zaliczyć kaucję gwarancyjną na poczet powyższych należności.
5. W przypadku gdy kaucja gwarancyjna nie pokryje wydatków określonych w ust. 4 Najemca zobowiązany jest do dopłaty różnicy wynikającej z poniesionych przez Wynajmującego kosztów.

§7

W przypadku nie rozpoczęcia działalności od 1 stycznia 2025 r. Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki.

§8

1. Obowiązkiem Najemcy jest:
 - a) przygotowanie posiłków, zgodnie z zaleceniami wydanymi przez Instytut Żywienia i Żywności w Warszawie, normami na składniki pokarmowe i produkty spożywcze dla dzieci i młodzieży,
 - b) utrzymanie czystości i porządku na terenie najmowanych pomieszczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca utrzymuje na bieżąco porządek i czystość w jadalni podczas i po zakończeniu wydawania i spożywania posiłków,
 - c) udostępnianie stołówek i zabezpieczenie obsługi gastronomicznej podczas szkolnych uroczystości okolicznościowych, zawodów szkolnych, itp., które będą odpłatne dodatkowo,
 - d) doposażenie, na własny koszt pomieszczeń w urządzenia niezbędne do prowadzenia swojej działalności gastronomicznej, które stanowić będą własność Najemcy po rozwiązaniu umowy,
 - e) uzgodnienie z Dyrektorem szkoły cen obiadów na okres każdego roku szkolnego, w terminie nie później niż 7 dni przed rozpoczęciem zajęć. Uzgodnienie wymaga pisemnej akceptacji,
 - f) utylizowanie odpadów, w tym pokonsumpcyjnych. W tym celu Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy z właściwą firmą wywozową oraz do ponoszenia kosztów związanych z ich wywozem,
 - g) używania wypożyczonych przedmiotów, zgodnie z umową i ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
 - h) dodatkowe dobrowolne ubezpieczenie wynajmującej nieruchomości od zdarzeń losowych, w tym od kradzieży,
2. Inne prawa i obowiązki Najemcy:
 - a) nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu osobom trzecim.
 - b) nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Dyrektora szkoły. Wszystkie koszty związane z adaptacją pomieszczeń ponosi Najemca.

- c) będzie prowadził zapisy na obiady, przyjmował wpłaty od opiekunów i uczniów, lub innych osób korzystających z posiłków,
- d) zobowiązuje się do wydawania posiłków dla uczniów korzystających z obiadów refundowanych przez Ośrodek Pomocy Społecznej oraz będzie rozliczał wydane posiłki we własnym zakresie.
- e) ponosi wszelkie koszty zatrudnienia kucharek, obsługi itd. oraz koszty związane z należytym prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z przedmiotem niniejszej umowy.
- f) nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu najmu będącego wynikiem prawidłowego używania.
- g) jest zobowiązany do natychmiastowego informowania Dyrektora szkoły o zagrożeniach w celu zachowania ciągłości wykonywania usługi. W przypadku zaistnienia jakichkolwiek przeszkód technicznych, zastrzeżeń władz sanitarnych uniemożliwiających ciągłości realizacji umowy, Najemca może zlecić wykonanie umowy osobie trzeciej na własny koszt i ryzyko, po uzyskaniu pisemnej zgody Dyrektora szkoły.

§9

1. Najemca ponosi odpowiedzialność względem Wynajmującego:
 - a) Z tytułu uszkodzeń, zniszczeń bądź utraty przedmiotów wyposażenia kuchni w wysokości rzeczywistej wartości szkody,
 - b) Za inne skutki, w tym mające wpływ na osoby trzecie, działalności Najemcy w wynajmowanych pomieszczeniach, które mogą wynikać z niewłaściwego użytkowania sprzętu urządzeń (pożar, zalanie itp.), prowadzenia stołówki i nieprzestrzegania przepisów prawa.
 - c) Koszty utrzymania czystości i porządku w wynajmowanych pomieszczeniach obciążają Najemcę.
2. W terminie 7 dni od dnia podpisania umowy Najmu zobowiązany jest do przedłożenia polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego, że Najemca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności obejmującej między innymi zdarzenia losowe i zatrucia pokarmowe.
3. Najemcę obciąża obowiązek pokrycia ewentualnych kar nałożonych przez organy kontrolne, związanych z niewłaściwym prowadzeniem stołówki i nieprzestrzeganiem przepisów prawa.

§10

1. Najemca zobowiązuje się – przy użytkowaniu wynajmowanych pomieszczeń i znajdujących się w nich urządzeń – zachować należyłą staranność i stosować się do instrukcji obsługi urządzeń i przyjętych warunków technologicznych.

2. Dokonywanie jakichkolwiek konserwacji, remontów pomieszczeń lub wymiana urządzeń, o których mowa w §1 i w załączniku nr 1 do umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i jest dokonywana na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Najemca oświadcza, iż przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za zniszczenie, zagubienie (lub w przypadku kradzieży) sprzętu wymienionego w §1 umowy, zobowiązując się do niezwłocznego odkupienia sprzętu tej samej klasy co utracony.
4. Po zakończeniu umowy najmu zobowiązany jest zwrócić pomieszczenia, sprzęt i wyposażenie Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym – pomieszczenia odnowione przez pomalowanie oraz wyposażone w sprawne urządzenia.
5. Zdanie pomieszczeń wraz z wyposażeniem i urządzeniami następuje protokołem zdawczo – odbiorczym.
6. Najemca oświadcza, że nie będzie występował z roszczeniami o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu z chwilą wygaśnięcia umowy najmu bądź rozwiązania umowy, a prawo do tych nakładów z tą chwilą przejdzie na Wynajmującego.

§11

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem za dwa pełne okresy płatności lub nie przestrzega warunków umowy.
2. Niewykonanie bądź nienależyte wykonywanie umowy, w szczególności nieusprawiedliwiony brak staranności w realizacji przedmiotu najmu umowy (zła jakość posiłków, brak higieny, zachorowania, zatrucia będące skutkiem spożycia posiłków niespełniających norm żywieniowych), uprawnia Wynajmującego do jednostronnego odstąpienia od umowy.
3. Niniejsza umowa może być rozwiązana także:
 - a) Na mocy porozumienia stron w każdym czasie;
 - b) Przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku niedotrzymania warunków umowy przez Najemcę lub korzystania sprzecznego z warunkami umowy;
 - c) Przez każdą ze stron, z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od ostatniego dnia miesiąca.

§12

Spory mogące wynikać ze stosunku objętego niniejszą umową będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§13

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i inne właściwe dla przedmiotu zamówienia.

§14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§15

Umowę sporządzono w ... jednobrzmiących egzemplarzach, z których ... egzemplarze otrzymuje Najemca i ... egzemplarze Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA