Załącznik nr 5 do ogłoszenia

**UMOWA NAJMU NR …………………….**

Zawarta w Łodzi w dniu 01.09.2025 r. pomiędzy Miastem Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP: 7250028902, w związku z działalnością jednostki organizacyjnej Miasta Łódź

- Szkoła Podstawowa Nr 142 im. Zawiszy Czarnego, ul. Łupkowa 6, 91-527 Łódź reprezentowana przez:

- **Kamila Mroza.- dyrektora szkoły,** działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Łodzi Zarządzeniem nr 2090/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 września 2023 r. (z późn.zm.) w sprawie udzielania pełnomocnictwa dyrektorom szkół i placówek prowadzonych przez Miasto Łódź, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, a:

**…………………………………………………………………………………………………. , reprezentowany/-a przez ……………………………… ,** zwanym/-ą w treści umowy „Najemcą”.

**§1**

**Przedmiot najmu**

1. Przedmiotem najmu jest lokal, przeznaczony na pomieszczenia kuchni o łącznej powierzchni 33 m2, położony w budynku Szkoły Podstawowej nr 142 w Łodzi, przy ul. Łupkowej 6, stanowiącym własność Gminy Miasta Łódź i znajdującym się do dyspozycji Szkoły Podstawowej nr 142.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną i centralnego ogrzewania.
3. Wynajmujący zapewnia Najemcy dostęp do przedmiotu najmu oraz do powierzchni
i pomieszczeń wspólnych budynku szkoły od poniedziałku do piątku w godzinach
6:00 – 20:00, nie licząc dni ustawowo wolnych od pracy.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny, prawny i techniczny przedmiotu najmu, wyposażenia, urządzeń i instalacji w dniu wynajmu.

**§2**

**Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne**

1. Począwszy od dnia 01.09.2025 r. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu
w następującej wysokości: **………….. zł netto** (słownie złotych: …………………………….).

Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Zmiana wysokości podatku VAT nie wymaga zmiany Umowy.

1. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu dodatkowe opłaty:
	* za dostawę wody zimnej, ciepłej oraz odprowadzenie ścieków – **według wskazań podlicznika Najemcy po otrzymaniu faktury przez Wynajmującego,**
	* ogrzewanie – **opłata w wysokości …………. zł netto (słownie złotych: …………………. płacona miesięcznie, naliczona proporcjonalnie do metrażu wynajmowanych powierzchni.**

Do opłat eksploatacyjnych zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Zmiana wysokości podatku VAT nie wymaga zmiany Umowy.

1. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne naliczane ryczałtem będą płacone na podstawie otrzymanych faktur. Faktury z 14-dniowym terminem płatności, będą wystawiane z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca.
2. Czynsz najmu wpłacony będzie na konto szkoły…………………………………………….., opłaty eksploatacyjne natomiast będą wpłacane na konto szkoły: **………………………………………….**.
3. Za dzień płatności uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunki bankowe Wynajmującego.
4. Nie uiszczenie czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi w terminie wskazanym na fakturze spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki zgodnie
z obwiązującymi przepisami.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyższenia kwoty najmu (czynsz lub/i opłaty eksploatacyjne) w przypadku wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości, spowodowanych zwiększeniem inflacji, cen usług świadczonych dla szkoły lub zmianami wprowadzonymi przez Prezydenta Miasta Łodzi. Dokonana w tym trybie zmiana stawki najmu wymaga aneksu do umowy.

**§3**

**Używanie przedmiotu najmu**

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie na cele związane
z przygotowywaniem i wydawaniem dwudaniowych posiłków obiadowych dla uczniów
i pracowników Szkoły Podstawowej Nr 142 w Łodzi, ul. Łupkowa 6. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca będzie przygotowywał posiłki na miejscu i ponosi pełna odpowiedzialność za ich jakość – z zachowaniem wymogów sanitarnych podczas ich przygotowywania.
3. Obiady będą wydawane w godzinach ustalonych przez Dyrektora placówki.
4. Najemca pokrywa koszty za wywóz resztek obiadowych – w związku z programem „Selektywna zbiórka odpadów” Najemca będzie pokrywał koszty wywozu resztek obiadowych, składowanych w przeznaczonych do tego pojemnikach do zbiórki frakcji mokrej tzw. „MOKRE - BIO” – na podstawie rachunku i zgodnie z podpisaną umową wywozu z MPO.
5. Przekłada do wglądu dyrekcji szkoły jadłospis na dwa tygodnie do przodu.
6. Najemca zobowiązany jest do zagwarantowania dzieciom i młodzieży prawidłowej, dostosowanej do ich wieku i potrzeb diety, z najwyższej jakości produktów, zgodnie
z obowiązującymi przepisami tj. Ustawa o bezpieczeństwie żywności i żywienia z dnia
25 sierpnia 2006 r. (Dz. U. 2023 poz. 1448 z późn.zm.), Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych
do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci
i młodzieży w tych jednostkach (Dz. U. z 2016 r. poz. 1154), Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) Nr 1333/2008 z dnia 16 grudnia 2008 r.
z późn.zm. w sprawie dodatków do żywności. Za wszelkie nieprawidłowości, niedopilnowanie przestrzegania lub złamanie przepisów, kary ponosi Najemca,
a Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
7. Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddawać całości lub części przedmiotu najmu w podnajem lub nieodpłatne korzystanie osobom trzecim.
8. Strony nie mogę przenosić swoich praw wynikających z niniejszej umowy w całości lub
w części bez uprzedniej zgody drugiej Strony, wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
9. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu i części wspólnych budynku szkoły z należytą starannością, do przestrzegania przepisów p.poż., sanitarnych i BHP.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za czasowe przerwy w dostawie energii elektrycznej lub innych mediów do przedmiotu najmu, z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego.

**§4**

**Utrzymanie przedmiotu najmu**

1. Najemca zobowiązany jest do wykonania ewentualnych prac remontowo – naprawczych przed uruchomieniem kuchni szkolnej.
2. Najemca obowiązany jest utrzymywać lokal we właściwym stanie sanitarnym
i technicznym oraz dokonywać na koszt własny wszelkich napraw i do usuwania szkód powstałych z jego winy.
3. Planowane przez Najemcę adaptacje budowlane, przebudowa pomieszczeń lub jakakolwiek inna ingerencja w dotychczasowy stan przedmiotu umowy muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
4. Wszelkie prace adaptacyjne, w tym przystosowanie przedmiotu najmu do potrzeb działalności Najemcy wymagają uprzedniego przedłożenia projektu technicznego o ile jest wymagany. Projekt ten winien być sporządzony przez osoby mające odpowiednie uprawnienia wraz z niezbędnymi opiniami branżowymi, a do realizacji robót można będzie przystąpić po jego zaakceptowaniu przez Wynajmującego. Wszelkich przekształceń
i adaptacji, w szczególności instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodnej, gazowej czy grzewczej należy dokonywać zgodnie ze standardami obowiązującymi w całym budynku szkolnym i powszechnie obowiązującymi normami technicznymi. Zgoda Wynajmującego jest wymagana również wtedy, gdy prace adaptacyjne dotyczą części wspólnych budynku lub w nie ingerują.
5. Wartość polepszeń, uzdatnień lub jakichkolwiek czynników podnoszących wartość przedmiotu najmu dokonanych przez Najemcę nie podlega zwrotowi lub partycypacji
w kosztach przez Wynajmującego – chyba, że strony ustalą pisemnie inaczej. Najemca zrzeka się prawa do dochodzenia od Wynajmującego roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont, adaptację lub ulepszenie przedmiotu najmu w czasie trwania umowy najmu oraz po jej zakończeniu.
6. Zwrot przedmiotu najmu i jego stan techniczny w chwili zwrotu zostaną stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.

**§5**

**Okres najmu**

1. Niniejsza umowa najmu zawarta zostaje na czas określony od dnia 01.09.2025 do dnia 31.08.2026 r.
2. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, uprzątnięty oraz opróżniony z osób i mienia, a także zobowiązuje się dokonać na swój koszt niezbędnych remontów i napraw celem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia umowy, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu.

**§6**

**Zobowiązania Stron**

1. Wynajmujący ma prawo wstępu do podmiotu najmu w obecności przedstawiciela Najemcy, w celu kontroli stanu fizycznego o technicznego przedmiotu najmu oraz przestrzegania postanowień umowy.
2. Najemca jest zobowiązany, na żądanie Wynajmującego, do udostępnienia lokali w celu dokonania czynności związanych z administrowaniem budynku.
3. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do ubezpieczenia majątku i wyposażenia stanowiącego jego własność, wniesionego lub zainstalowanego w przedmiocie najmu.
4. Wynajmujący oświadcza, że budynek szkolny, w którym usytuowany jest przedmiot najmu jest objęty ubezpieczeniem od ognia i innych zdarzeń losowych i że ubezpieczenie o nie gorszych warunkach będzie utrzymane przez Wynajmującego przez cały okres najmu.

**§7**

**Rozwiązanie umowy**

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy:

- lokal użytkowy stanie się niezbędny dla Miasta Łódź w celu realizowania zadań oświatowych i wychowawczo-opiekuńczych,

- Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za 1 okres płatniczy,

- Najemca używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.

3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:

- zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- odda przedmiot najmu osobie trzeciej w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- dokona adaptacji lub modernizacji bez zgody Wynajmującego,

- zaniedba lokal użytkowy w stopniu narażającym go na uszkodzenie.

**§8**

**Używanie przedmiotu najmu bez tytułu prawnego**

1. W przypadku, gdy Najemca nie opuści przedmiotu najmu z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, obowiązany będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotności stawki czynszu określonego w §2 Umowy.
2. Używanie przedmiotu najmu przez Najemcę po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy najmu nie będzie oznaczało przedłużenia niniejszej umowy na dalszy okres, ani też przedłużenia prawa Najemcy do zajmowania przedmiotu najmu.

**§9**

**Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, poza wyraźnie określonymi w jej treści, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych
z umową. Najemcy przysługuje prawo wglądu do swoich danych osobowych, ich poprawienia i kontroli przetwarzania.
3. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień umowy było lub stało się nieważne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień. Wówczas Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje w celu zastąpienia częściowo lub całkowicie nieważnego postanowienia, postanowieniem skutecznym, które możliwie najlepiej odzwierciedla cel postanowienia, które ma zostać zastąpione. W przypadku braku porozumienia w tym zakresie, regulacja nieważna zastąpiona zostaje przepisem prawnym, który w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieważnego postanowienia i intencji Stron. Odnosi się to także do ewentualnych luk w przepisach.
4. Wszelkie spory powstałe w związku z umową będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo Sąd miejsca położenia przedmiotu najmu.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa,
w tym Kodeksu Cywilnego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

............................................... ..............................................

 Najemca Wynajmujący