

**Załącznik nr 3 do Regulaminu przetargu na najem pomieszczeń i wyposażenia na
prowadzenie punktu żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży (jadalni szkolnej) w
Szkole Podstawowej w Żółwinie**

**UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ I WYPOSAŻENIA
NA PROWADZENIE PUNKTU ŻYWIENIA ZBIOROWEGO DZIECI I MŁODZIEŻY
(JADALNI SZKOLNEJ) W SZKOLE PODSTAWOWEJ W ŻÓŁWINIE**

zawarta w dniu w Żółwinie pomiędzy:

Gminą Brwinów, ul. Grodziska 12, 05-840 Brwinów, NIP: 534 225 48 58,

Zespołem Szkolno – Przedszkolnym w Żółwinie REGON 388420247, NIP 5342641242, reprezentowanym przez **Panią Martą Szwemin, dyrektorem Zespołu Szkolno – Przedszkolnego w Żółwinie** działającą na podstawie upoważnienia Burmistrza Gminy Brwinów nr RO.442.14.2024 z dnia 28.08.2024 r., zwanym dalej **Wynajmującym**

a

Panem/nią prowadzącym/cą działalność gospodarczą jako adres: ul., 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 Zarządzenia Burmistrza Gminy Brwinów Nr 31.20204 z dnia 27 sierpnia 2024 r. przysługuje trwały zarząd do nieruchomości gruntowej zabudowanej kompleksem obiektów szkolno – przedszkolnych, w skład którego wchodzi: Szkoła Podstawowa, boiska szkolne wielofunkcyjne oraz plac zabaw, Przedszkole w Żółwinie. W budynku szkoły znajduje się m.in. jadalnia szkolna wraz z pomieszczeniami pomocniczymi.
2. Wynajmujący oświadcza, iż na mocy niniejszej Umowy oddaje do korzystania i prowadzenia działalności gospodarczej Najemcy pomieszczenia jadalni szkolnej wraz z pomieszczeniami pomocniczych o łącznej powierzchni 108,53 m², wyposażonej w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, grzewczą. Zestawienie pomieszczeń i wyposażenia zawarte jest w załączniku Nr 1 do Umowy.

§2

1. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania bieżącej kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy Najemca 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 przygotowywać posiłków dla innych osób niebędących uczniami ani pracownikami szkoły, 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 (klasy 1-8) i pracowników Szkoły Podstawowej w Żółwinie w godzinach 11.00 – 14.30 w ilości zakupionej przez rodziców uczniów, pracowników z włączeniem okresów wolnych od nauki szkolnej.
2. Pod pojęciem pełnego obiadu dla klasy 1-8 należy rozumieć posiłek składający się z zupy, drugiego dania oraz surówki bądź gotowanych jarzyn i kompotu. Istnieje możliwość zamówienia osobno zupy lub osobno II dania.
3. Najemca dostarczać będzie do Dyrektora (e-mail: zs.zolwin@brwinow.pl) w ostatni dzień tygodnia, na przyszły tydzień tygodniowy jadłospis z wagowym (gramy) oraz podaniem składników wchodzących w skład posiłku (alergenów).
4. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) sporządzania posiłków zgodnie z ustawą z dnia 25 sierpnia 2006r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1448), ustawą z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 416) 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,
 - istnieje możliwość zmiany menu po wcześniejszej konsultacji z Wynajmującym.
 - ważna jest estetyka potraw i posiłków, posiłki podawane muszą być w naczyniach ze szkła lub ceramiki,
- d) prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach działalności gastronomicznej tylko i wyłącznie na rzecz uczniów i pracowników Szkoły Podstawowej w Żółwinie,
 - e) wykorzystania bloku żywieniowego oraz sprzętu i naczyń wyłącznie na cele związane z żywieniem dzieci szkolnych i przedszkolnych,
 - f) uzgadniania z wynajmującym wszelkich zmian dotyczących czasu i terminów wykonania posiłków,
 - g) wykonywania remontów bieżących pomieszczeń jadalni wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz wszelkich bieżących napraw koniecznych do jej funkcjonowania,
 - h) przestrzegania porządku, zasad bezpieczeństwa i p. poz. obowiązujących w szkole,
 - i) prowadzenia działalności w sposób niekolidujący z normalnym funkcjonowaniem szkoły,
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 pracowników szkoły (sprzedaż obiadów, prowadzenie cateringu, prowadzenia sprzedaży napojów i przekąsek).
 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 Szkoły Podstawowej wynosi zł brutto (słownie:), z możliwością zakupu przez ucznia zupy w cenie zł/szt. (słownie: złoty) lub II dania w cenie zł/szt. (słownie: złoty).
2. Istnieje możliwość zamówienia na posiłek diety z minimum dwóch proponowanych m.in.: bezglutenowa lub bezmleczna. Cena posiłku ustalana indywidualnie.
3. Cena określona w ust. 1 i 2 może wzrosnąć raz w roku o prognozowany średnioroczny wskaźnik wzrostu 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. posiłku nie więcej niż o 15% w stosunku do zaproponowanej ceny, określonej w ust.1 i 2.

§5

1. Termin zawarcia umowy od 02.09.2025 – 25.06.2026 z możliwością przedłużenia terminu po wcześniejszym ustaleniu.
2. Z tytułu najmu pomieszczeń i urządzeń w okresie trwania umowy Najemca będzie uiszczał czynsz miesięczny w wysokości **złotych netto** (słownie złotych: 00/100), **obejmujący koszty mediów**.
3. Najemca zobowiązany jest do uiszczania miesięcznego czynszu za wynajem pomieszczeń i urządzeń bezpośrednio przelewem na konto o numerze **83 9291 0001 0090 4988 2000 0030** w terminie 14 dni po wystawieniu faktury przez wynajmującego.
4. W przypadku nie uiszczania w terminie czynszu z tytułu najmu naliczane będą ustawowe odsetki za zwłokę.

§6

1. W przypadku zalegania z płatnością czynszu 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 0090 4988 2000 0110**.

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 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 02.09.2025 r. Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500,00 zł netto (słownie złotych: pięćset) 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) udostępnienia minimum dwóch diet w ramach posiłku min: dieta bezglutenowa, dieta bezmleczna.
 - c) 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,
 - d) doposażenie, na własny koszt pomieszczeń w urządzenia niezbędne do prowadzenia swojej działalności gastronomicznej, które stanowić będą własność Najemcy po rozwiązaniu umowy,
 - e) 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,
 - f) używania najmowanych przedmiotów, zgodnie z umową i ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
 - g) dodatkowe dobrowolne ubezpieczenie wynajmującej nieruchomości od zdarzeń losowych, w tym od kradzieży, pożaru itp.
 - h) Wydawanie posiłków odbywać się będzie za pomocą osób zatrudnionych przez Najemcę posiadających uprawnienia do kontaktu z żywnością na podstawie obowiązujących przepisów.
 - i) Najemca oświadcza, że do opłat wnoszonych za korzystanie przez uczniów Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Żółwinie z posiłku w stołówce szkolnej, nie wlicza się wynagrodzeń pracowników i składek naliczanych do tych

wynagrodzeń oraz kosztów utrzymania stołówki. Koszty pracownicze oraz najmu pomieszczeń stołówki w placówce są zawarte w działalności gospodarczej skierowanej do podmiotów pozaszkolnych.

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 Wynajmującego ; 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 obsługi itd. oraz koszty związane z należytym prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z przedmiotem niniejszej umowy.
- f) nie jest odpowiedzialny za normalne zużycie przedmiotu najmu będącego wynikiem prawidłowego używania.
- g) jest zobowiązany do natychmiastowego informowania Wynajmującego 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 Wynajmującego.

§9

1. Najemca ponosi odpowiedzialność względem Wynajmującego:

- a) z tytułu uszkodzeń, zniszczeń bądź utraty przedmiotów wyposażenia jadalni 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 jadalni i nieprzestrzegania przepisów prawa.
- c) koszty utrzymania czystości i porządku w wynajmowanych pomieszczeniach obciążają Najemcę.

2. W terminie 7 dni od dnia podpisania umowy Najemca 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 jadalni i nieprzestrzeganiem przepisów prawa.

§10

1. Najemca zobowiązuje się – przy użytkowaniu wynajmowanych pomieszczeń i znajdujących się w nich urządzeń – zachować należyta 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 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 3 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 w szczególności odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i inne właściwe dla przedmiotu zamówienia..

§14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – wykaz pomieszczeń i wyposażenia jadalni szkolnej w Szkole Podstawowej w Żółwinie

Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu użytkowego

Wykaz pomieszczeń i wyposażenia jadalni szkolnej w Szkole Podstawowej w Żółwinie

Lp.	POMIESZCZENIE	WYPOSAŻENIE	ILOŚĆ (szt.)
1	Jadalnia	Stół niski	8
		Stół wysoki	6
		Krzeseło niskie	32
		Krzeseło wysokie	25
		Wózek transportowy półkowy	3
2	Schowek porządkowy nr 31A	Zlew	1
		Bateria zlewozmywakowa	1
3	Wydawalnia	Bemar stacjonarny, czterokomorowy	1
		Nadstawka pojedyncza	1
		Stół przyścienny z półką 600x600x850 mm	1
		Stół przyścienny z półką 1200x600x850 mm	1
		Stół przyścienny z półką 1100x400x850 mm	1
		Półka do tac 1000x335x120	4
4	Zmywalnia 31C	Stół ze zlewem 1 – kom. z półką 1900x600x850	1
		Zmywarka uniwersalna 400V	1
		Podstawka pod zmywarę	1
		Szafka wisząca otwarta 600x300x600 mm	1
5	Zaplecze 31B	Stół ze zlewem 1 – kom, drzwi suw. 1700x600x850 mm	1

		Stół przyścienny 2 półki 1700x600x850 mm	1
		Stół przyścienny blok 3 szuflad 450x60x850 mm	1
		Szafka wisząca, troje drzwi skrzydł. 1500x300x600 mm	1
		Kuchnia z piekarnikiem firmy Gorenje	1
		Szafa chłodnicza z zamrażalnikiem firmy Liebherr	1
		Umywalka ceramiczna z baterią	1