

**UMOWA DZIERŻAWY POMIESZCZEŃ I WYPOSAŻENIA ORAZ PROWADZENIE STOŁÓWKI  
SZKOLNEJ W SZKOLE PODSTAWOWEJ NR 1 IM. JANUSZA KORCZAKA W NIEMODLINIE**

zawarta w dniu .....w Niemodlinie pomiędzy:

Publiczną Szkołą Podstawową nr 1 im. J. Korczaka z siedzibą przy ul. Reymonta 9, 49-100 Niemodlin, NIP 991-0193-934 REGON 00118227 reprezentowaną przez Krystynę Działuk – Dyrektora Szkoły, zwanym dalej Wydzierżawiającym

a .....  
.....  
..

zwanym dalej Dzierżawcą posiadającym nr NIP ....., REGON .....  
reprezentowanym przez:

- 1) .....
- 2) .....

**Oświadczenia Wydzierżawiającego**

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż posiada w ramach trwałego zarządu budynek, położony przy ul. Reymonta 9 w Niemodlinie, stanowiący własność Gminy Niemodlin, w którym znajduje się Szkoła Podstawowa nr 1 w Niemodlinie.
2. W budynku, o którym mowa w ust. 1, znajdują się pomieszczenia kuchenne wraz z pełnym wyposażeniem niezbędnym do świadczenia usług gastronomicznych, zwane w dalszej części umowy „Kuchnią”.
3. Na Kuchnię składają się:
  - a) pomieszczenia o łącznej powierzchni [...] m<sup>2</sup>, w tym .....  
(pomieszczenia kuchenne, magazyn, etc.)
  - b) urządzenia, meble, wyposażenie Kuchni określone szczegółowo w załączniku nr 2 do niniejszej umowy;

**Oświadczenia Dzierżawcy**

**§ 2**

Dzierżawca oświadcza, iż zbadał Kuchnię oraz jej pomieszczenia, urządzenia i wyposażenia, sprawdził ich stan techniczny oraz funkcjonowanie i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu Kuchni i jej pomieszczeń, urządzeń oraz wyposażenia.

## **Przedmiot umowy**

### **§ 3**

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków na zasadach określonych w niniejszej umowie Kuchnię znajdującą się w budynku, o którym mowa w §1 niniejszej umowy, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do należytego spełnienia obowiązków określonych w niniejszej umowie oraz do uiszczenia czynszu dzierżawnego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przygotowywania i sprzedaży na rzecz uczniów i pracowników Szkoły Podstawowej nr 1 posiłków wg zasad określonych w § 4 niniejszej umowy.
3. Obiad dla uczniów i pracowników Szkoły, o której mowa w ust. 1, będzie składać się z:
  - 1) zupy na wywarze mięsno-warzywnym o poj. 400 ml,
  - 2) drugiego dania zawierającego:
    - a) ziemniaki lub ryż lub makaron lub kaszę itp. – min. 200 g,
    - b) mięso lub rybę – min. 100 g po obróbce,
    - c) surówkę lub gotowane jarzyny – min. 100 g,  
oraz
    - d) opcjonalnie naleśniki, placki lub pierogi itp. nie częściej niż 2 razy w tygodniu – od 250g – 300g
  - 3) napoju (kompot, sok owocowy) – min. 250 ml.
4. obiady będą wytwarzane w budynku, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy i wydawane uczniom i pracownikom Szkoły od godz. .... do godz. ....
5. Jadłospis układany będzie przez Dzierżawcę na okres 10 dni żywieniowych i dostarczany do Dyrektora Szkoły ..... z wyprzedzeniem 2 – dniowym.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za przystosowanie na własny koszt pomieszczeń Kuchni oraz sprzętu do świadczenia usług gastronomicznych, zwłaszcza pod kątem sanitarno – epidemiologicznym.
7. Dzierżawca ma obowiązek uzyskać na własny koszt i własnym staraniem odpowiednie dokumenty oraz zezwolenia związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej pod względem sanitarno – epidemiologicznym oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## **Obiady dla uczniów i pracowników Szkoły**

### **§4**

1. W wykonaniu obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do umożliwienia uczniom i pracownikom Szkoły zakupu obiadów na następujących zasadach:
  - 1) uczniowie i nauczyciele Szkoły będą mogli wykupić u Dzierżawcy obiad w celu spożycia go w Szkole,

- 2) cena za obiad dla uczniów wynosi ..... zł brutto i jest ceną stałą bez możliwości jej podwyższenia przez okres trwania umowy dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 3) stawka żywieniowa może być corocznie waloryzowana o stopień inflacji, przy czym pierwsza waloryzacja może nastąpić z dniem 01.01.2017r., przedmiotowa zmiana następuje w formie pisemnej.
2. Zasady pokrywania kosztów posiłków dla uczniów korzystających z pomocy materialnej opłacanej przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Niemodlinie oraz zasady pokrywania kosztów dla uczniów korzystających z zasiłków żywnościowych zostaną zawarte w porozumieniu pomiędzy Dzierżawcą, a Kierownikiem Ośrodka Pomocy Społecznej.

### **Dodatkowe zobowiązania umowne**

#### **§ 5**

1. Dzierżawca w okresie obowiązywania umowy zobowiązany jest do dostarczenia posiłków dla uczniów i pracowników Szkoły Podstawowej nr 2 im. Marii Skłodowskiej – Curie w Niemodlinie oraz Zespół Szkół im. Bolesława Chrobrego w Niemodlinie. Posiłki dla uczniów i pracowników tych szkół mają być przygotowywane w budynku, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy.
2. Obiady dla uczniów i pracowników Szkół, o których mowa w ust. 1, będą do nich transportowane przez Dzierżawcę w przystosowanych do tego urządzeniach i wydawane uczniom i pracownikom tych placówek w godzinach od 11<sup>30</sup> do 13<sup>30</sup> lub innych ustalonych z Dyrektorami tych szkół, w stołówkach mieszczących się w tych szkołach z użyciem naczyń będących na ich wyposażeniu; zakazane jest używanie plastikowych naczyń (talerzy, sztućców, kubków etc.), za wyjątkiem Zespołu Szkół w Niemodlinie.
3. Do posiłków dla uczniów Szkół, o których mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy §3 ust. 3 oraz §4 niniejszej umowy.
4. Pozostałe warunki dotyczące żywienia uczniów i pracowników Szkół, o których mowa w ust.1, zostaną ustalone przez Dzierżawcę z dyrektorami tych placówek w odrębnych umowach.

### **Prawa i Obowiązki Wydierżawiającego**

#### **§ 6**

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy w terminie **do dnia [...]** Kuchnię wraz ze wszystkimi urządzeniami i wyposażeniem określonym w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
2. Wydanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego wg wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

### **Prawa i Obowiązki Dzierżawcy**

#### **§ 7**

1. Wydawanie obiadów uczniom i pracownikom szkoły będzie się odbywało w dni nauki szkolnej.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Kuchni zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z niniejszej umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie czystości i porządku na terenie Kuchni zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.
4. Dzierżawca zobowiązuje się używać Kuchnię oraz elementy wchodzące w jej zakres w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu oraz przy przestrzeganiu wszelkich przepisów prawa, w tym przeciwpożarowych, bezpieczeństwa higieny pracy, sanitarnych, żywieniowych. Wszystkie uchybienia w tym zakresie oraz odpowiedzialność za brak dotrzymania tych warunków obciążają Dzierżawcę w całości.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do podejmowania działań mających na celu zminimalizowanie nieprzyjemnych zapachów z Kuchni.
6. Dzierżawca nie ma prawa do dokonywania jakichkolwiek prac adaptacyjnych w Kuchni lub przeróbek Kuchni i jej wyposażenia bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
7. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu umowy w użytkowanie, najem, podnajem lub inną podobną umowę osobie trzeciej bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do posiadania przez okres trwania umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wyrządzonych szkód w mieniu Wyzierżawiającego oraz w związku ze świadczeniem usług żywnościowych na rzecz uczniów i pracowników Szkoły. Na żądanie Wyzierżawiającego Dzierżawca przedstawi kopię polisy ubezpieczeniowej z dowodem uiszczenia składki.

### **Remonty i ulepszenia**

#### **§ 8**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dbałości z należytą starannością o Kuchnię, w tym o pomieszczenia, sprzęt, urządzenia, wyposażenie. Każdą usterkę lub wadę w Kuchni Dzierżawca zgłasza niezwłocznie Wyzierżawiającemu, nie później niż w ciągu 2 dni od dnia wystąpienia szkody.
2. Wszelkie naprawy urządzeń lub sprzętu w Kuchni ponosi Dzierżawca na własny koszt.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w trakcie i w związku z użytkowaniem Kuchni oraz wyposażenia i urządzeń wchodzących w jej zakres.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt niezbędnej konserwacji urządzeń wchodzących w zakres Kuchni.

5. Dzierżawca, o ile zaistnieje taka konieczność, zobowiązany jest do przeprowadzenia własnym staraniem remontów bieżących i kapitalnych Kuchni.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzania na własny koszt przeglądów technicznych urządzeń wchodzących w skład Kuchni i przeprowadzania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zaleceniami producentów.
7. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w zakresie remontowym oraz doposażenia Kuchni nie ulegają zwrotowi po zakończeniu umowy.

### **Żywnienie osób trzecich** **§ 9**

1. Dzierżawca może wykorzystać Kuchnię oraz jej wyposażenie na cele związane ze świadczeniem usług żywieniowych na rzecz osób trzecich bez możliwości spożywania posiłków w stołówce szkolnej.
2. Dzierżawca może korzystać z Kuchni oraz jej wyposażenia codziennie w godzinach pracy szkoły.
3. Korzystanie przez Dzierżawcę z pomieszczeń kuchennych w innych dniach musi być każdorazowo uzgadniane z Dyrektorem Szkoły.
4. Dzierżawca nie ma możliwości sprzedawania alkoholu, wyrobów tytoniowych oraz innych produktów uznanych za szkodzące zdrowiu na terenie budynku, o którym mowa w §1 niniejszej umowy oraz w jego bezpośrednim otoczeniu.

### **Czynsz dzierżawny** **§ 10**

1. Z tytułu oddania do używania Kuchni oraz jej wyposażenia, sprzętu i urządzeń zgodnie z warunkami niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia czynszu dzierżawnego w wysokości ..... zł brutto za każdy 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni.
2. Czynsz będzie płatny przez Dzierżawcę w terminie do 10 dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym na podstawie rachunku wystawionego przez Wydierżawiającego. Czynsz będzie płatny na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze .....
3. Na czas remontu i przystosowania pomieszczeń kuchennych, tj. od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia 31 grudnia 2015r., Dzierżawca zwolniony będzie z uiszczania czynszu dzierżawy.
4. W czasie remontu i przystosowania pomieszczeń kuchennych Dzierżawca ponosić będzie opłaty za media, wg wskazań liczników i wycień Wydierżawiającego.

### **Koszty dodatkowe** **§ 11**

1. Dzierżawca w okresie dzierżawy poza czynszem o którym mowa w § 10 niniejszej umowy, zobowiązuje się do pokrycia kosztów dodatkowych, tj. kosztów:

- a) energii elektrycznej – wg wskazań podlicznika,
  - b) gazu – wg wskazań podlicznika na podstawie umowy zawartej przez Dzierżawcę z dostawcą gazu,
  - c) wody i kanalizacji – wg wskazań wodomierzy,
  - d) wywozu nieczystości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – zgodnie z zawartą we własnym zakresie umową z odbiorcą odpadów,
  - e) c.o. – kwota ryczałtowa w wysokości ..... zł na miesiąc,
  - f) konserwacji kominów, wentylacji i innych urządzeń związanych z Kuchnią – zgodnie z rachunkiem wystawionym przez kominiarza.
2. Opłaty za media wykazane w ust.1 Dzierżawca będzie regulował na podstawie rachunku otrzymanego od Wydierżawiającego, płatnego do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek Wydierżawiającego, o którym mowa w § 10 ust. 2.
  3. Dzierżawca zobowiązuje się również do uiszczania podatku od nieruchomości oraz innych świadczeń publicznoprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### **Okres trwania umowy**

#### **§ 12**

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres od dnia podpisania do dnia 31 grudnia 2018r. z uwzględnieniem okresu żywienia od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia 31 grudnia 2018r.

### **Ochrona danych osobowych**

#### **§ 13**

1. Dzierżawca, jeżeli będzie w posiadaniu danych osobowych uczniów lub pracowników Szkoły, zobowiązuje się do ich przetwarzania wyłącznie dla celów związanych z realizacją niniejszej umowy oraz w sposób zgodny z przepisami prawa, w tym ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2014, poz. 1182 z późn. zm.).
2. Dzierżawca zobowiązuje się do natychmiastowego powiadomienia Szkoły o stwierdzeniu próby lub faktu naruszenia poufności danych osobowych przetwarzanych w wyniku realizacji umowy.
3. Dzierżawca na pisemne żądanie Szkoły lub organu prowadzącego w rozumieniu ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty umożliwi Wydierżawiającemu lub organowi prowadzącemu kontrolę procesu przetwarzania i ochrony danych osobowych w przypadku incydentu związanego z naruszeniem danych osobowych uczniów Szkoły.

### **Rozwiązanie umowy**

#### **§ 14**

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron wyrażonym na piśmie pod rygorem nieważności, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - a) poważnego naruszenia obowiązków niniejszej umowy przez Dzierżawcę, tj. w szczególności:
    - w przypadku braku przestrzegania obowiązujących przepisów prawa przez Dzierżawcę w zakresie żywienia,
    - korzystania z Kuchni w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem lub nienależytego korzystania z jej wyposażenia, urządzeń, stwierdzonego co najmniej dwukrotnie w okresie trwania umowy najmu,
  - b) zalegania z płatnościami na rzecz Wyzierżawiającego za dwa okresy płatności,
  - c) 5-krotnej reklamacji jakości posiłków,
  - d) rażącego uchybienia i zaniedbania w zakresie przepisów sanitarno – epidemiologicznych zgłoszonego pisemnie przez Dyrektora Szkoły lub osobę upoważnioną przez Wyzierżawiającego.
3. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności i może być złożone w terminie 90 dni od dnia zaistnienia podstawy do rozwiązania umowy.
4. W przypadku rozwiązania umowy lub też zakończenia okresu jej trwania Dzierżawca ma obowiązek w terminie 14 dni od dnia ustania umowy przywrócić Kuchnię do stanu poprzedniego, odmalować pomieszczenia kuchni na kolor biały oraz zostawić w stanie uporządkowanym i czystym.

### **Kary umowne**

#### **§ 15**

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Wyzierżawiającego z przyczyn określonych w § 13 ust. 2 umowy Wyzierżawiający może żądać kary umownej w wysokości 20 % wartości czynszu dzierżawnego przez cały okres trwania umowy.
2. Wyzierżawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
3. W przypadku nie rozpoczęcia działalności od 1 stycznia 2016 r. Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wyzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień zwłoki.
4. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej umowy z przyczyn zależnych od Dzierżawcy strony ustalają następujące kary umowne:
  - a) 500,00 zł za nie wydanie w danym dniu posiłku,
  - b) 100,00 zł za każdy stwierdzony brak składnika w danym posiłku (np. brak kompotu, surówki, itp.)
  - c) 500,00 zł za stwierdzony brak jakości żywienia dotyczący wartości odżywczych, kaloryczności, objętości lub gramatury potraw,
  - d) 20.000,00 zł za wypowiedzenie umowy przez Wyzierżawiającego z winy Dzierżawcy.
5. Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu karę umowną w terminie 7 dni od otrzymania wezwania do zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi w razie zwłoki w płatności.

6. Wyzierżawiający może dokonać potrącenia kar umownych z faktur za zrealizowaną przez Dzierżawcę usługę.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§16**

1. Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy miejscowo i rzeczowo dla Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. W przypadku zmiany danych adresowych dot. Stron, każda z nich zobowiązuje się do poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, iż oświadczenie wysłane na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane przepisami prawa.
6. Załącznikami do niniejszej umowy są:
  - a) Oferta Dzierżawcy – załącznik nr 1,
  - b) Wykaz urządzeń – załącznik nr 2,
  - c) Protokół zdawczo – odbiorczy (wzór) – załącznik nr 3.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA