

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU

Dyrektor Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 1 w Redzie

ogłasza

**przetarg ustny nieograniczony na najem lokalu obejmującego pomieszczenia kuchenne,**

**znajdujący się w ZSP nr 1 w Redzie przy ul. Łąkowej 36**

1. Lokal przeznaczony do najmu znajduje się w budynku zlokalizowanym na nieruchomości będącej w trwałym zarządzie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 1 w Redzie ul. Łąkowa 36 i obejmuje pomieszczenia kuchenne o łącznej powierzchni 224,6 m<sup>2</sup> wraz z wyposażeniem, tj.:
  - a) pomieszczenia kuchenne, magazyny, pomieszczenie biurowe, szatnię i WC.
  - b) wyposażenie kuchni, w tym meble i urządzenia: stoły z nierdzewki 7szt., zlew z nierdzewki 2szt, waga przemysłowa 1 szt., obieraczka 1szt, taboret gazowy 1szt., wyparzik 1 szt.
2. **Lokal przeznaczony jest do oddania w najem na okres do trzech lat na cele gastronomiczne.**
3. Lokal objęty niniejszym ogłoszeniem wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, CO.
4. Wywoławcza, miesięczna stawka czynszu za najem lokalu wynosi: **4500 zł /miesiąc (netto).**
5. Wysokość wadium - **1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100).**
6. Data i godzina przetargu – **25 sierpnia 2025 r. godz. 8.00.**
7. Przetarg odbędzie się w siedzibie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 1 w Redzie przy ul. Łąkowej 36.
8. **Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie w terminie do dnia 24 sierpnia 2025 r. wadium w wysokości 1.000,00 zł (słownie tysiąc złotych 00/100) na konto w Banku Millenium: 76 1160 2202 0000 0005 3201 9507.**
9. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na w/w konto. Dokument potwierdzający wpłacenie wadium należy okazać komisji przetargowej przed przystąpieniem do przetargu.
10. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykona Komisja Przetargowa w składzie:
  - 1) P. Agnieszka Potrykus – Przewodnicząca Komisji
  - 2) P. Katarzyna Pozańska - Z-ca przewodniczącej
  - 3) P. Hanna Marzejon – Członek
  - 4) P. Izabela Rogowska– Członek
11. **O postąpieniu w licytacji decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 500,- zł.**
12. Przetarg będzie ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, a rozstrzygnięcie jego pozytywne, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
13. Najemcą nieruchomości zostanie osoba, która zaoferuje najkorzystniejszą miesięczną stawkę czynszu za najmu lokalu.

14. Do ustalonego czynszu za najem lokalu doliczony zostanie podatek od towarów i usług w wysokości ustalonej przepisami prawa.
15. Czynsz z tytułu najmu lokalu wg wylicytowanej stawki należy wносить co miesiąc na rachunek bankowy Zespołu Szkolno- Przedszkolnego nr 1 w Redzie 27 1160 2202 0000 0000 6694 7293. Precyzyjny termin wnoszenia opłat zostanie określony w umowie.
16. Stawka czynszu za najem lokalu podlegać będzie waloryzacji jeden raz w roku z zastosowaniem średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych o wskaźnik za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W przypadku gdy wskaźnik ten będzie ujemny, stawki opłaty za najem lokalu i dzierżawę gruntu na kolejny rok pozostaną niezmienione.
17. Zmiana czynszu następować będzie nie później niż do dnia 31 marca każdego roku, z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia każdego roku, bez odrębnego zawiadomienia oraz bez potrzeby zmiany umowy.
18. Podstawą każdorazowej waloryzacji będzie stawka czynszu obowiązująca w ostatnim, przed datą waloryzacji, okresie rozliczeniowym.
19. Oprócz miesięcznych opłat za najem lokalu Najemca będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu Najmu: za energię elektryczną, wodę i ścieki, wywóz odpadów komunalnych, ogrzewania, gazu, konserwacji urządzeń dźwigowych i innych związanych z prowadzoną działalnością.
20. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, bez względu na ich charakter (konieczne i ulepszenia) przypadają Wynajmującemu. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot ich wartości.
21. Ustala się kaucję zabezpieczającą w wysokości odpowiadającej kwocie 1 miesięcznego czynszu za najem nieruchomości, określonego wg wylicytowanej w przetargu stawki czynszu.
- Kaucję pobiera się najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu i przed wydaniem kluczy do lokalu.
- Kaucja podlega zwrotowi lub rozliczeniu po ustaniu stosunku najmu na wniosek Najemcy. Kaucja stanowi zabezpieczenie roszczeń pieniężnych i niepieniężnych wynikających ze stosunku najmu.
22. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest spełnienie przez każdego uczestnika biorącego udział w przetargu, przed jego rozpoczęciem niżej wymienionych wymagań:

- okazania ważnego dokumentu tożsamości,
- w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - przedstawienia aktualnego wypisu z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,
- w przypadku podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego - przedstawienia aktualnego odpisu z KRS,
- w przypadku osób prowadzących spółkę cywilną – przedstawienia umowy spółki (w razie konieczności wraz ze stosownymi aneksami do tej umowy, celem ustalenia aktualnej reprezentacji oraz składu osobowego spółki),

- w przypadku pełnomocnika przedstawienia oryginału pełnomocnictw z notarialnie poświadczonym podpisem oraz dokumentu tożsamości (w przypadku kserokopii dokumentów - ich notarialne poświadczenie),
- złożenia pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z pełną treścią ogłoszenia przetargowego, przedmiotem najmu oraz wzorem umowy najmu, stanowiącym załącznik do niniejszego ogłoszenia.

23. W przypadku wygrania przetargu wadium zostanie zaliczone na poczet opłat czynszu.

24. Uczestnikom przetargu, którzy przetargu nie wygrają lub gdy przetarg zostanie odwołany wadium zostanie zwrócone przelewem na konto, z którego zostało wypłacone, nie później niż w terminie trzech dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

25. Jeżeli osoba ustalona jako najemca lokalu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

26. Organizator przetargu zastrzega, że do chwili rozpoczęcia przetargu ma prawo do odwołania przetargu z ważnej przyczyny, informując o tym w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

27. Ogłoszenie o przetargu zostaje podane do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie:

- a. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 1 w Redzie ul. Łąkowa 36, 84-240 Reda
- b. na stronie internetowej szkoły: [sp4reda.pl](http://sp4reda.pl) oraz w BIP

Wicedyrektor  
Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 1  
w Redzie  
*af*  
mgr Agnieszka Fotrykus

**UMOWA nr ..../2025**  
**dzierżawy pomieszczeń kuchennych**

zawarta dnia ..... w Redzie, pomiędzy:

**Zespołem Szkolno-Przedszkolnym nr 1 w Redzie**, ul. Łąkowa 36 ,84-240 w Redzie, reprezentowana przez Dyrektora – Dominikę Kowaliszyn, zwaną w dalszej części: *Wydierżawiającym/ Szkołą*  
a

.....,  
zwanym w dalszej części: *Dzierżawcą*,  
zwanymi łącznie: *Stronami*

**§ 1**

1. Wydierżawiający oświadcza, że włada na zasadzie trwałego zarządu nieruchomością zabudowaną, położoną przy ul. Łąkowej 36 w Redzie, stanowiącą własność Gminy Miasta Reda.
2. W budynku zlokalizowanym na nieruchomości wskazanej w ust. 1 znajdują się pomieszczenia kuchenne do świadczenia usług gastronomicznych, zwane w dalszej części umowy łącznie: „Kuchnią”.
3. Kuchnia składają się z: 8 (osiem) pomieszczeń o łącznej powierzchni 224,6 m<sup>2</sup>, w tym pomieszczenia kuchenne, magazyny, pomieszczenie biurowe, szatnia i WC,
4. Dzierżawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się ze stanem Kuchni i zdatność do celu przyświecającego niniejszej umowie i w powyższym zakresie nie wnosi zastrzeżeń.

**§ 2**

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Kuchnię do używania i pobierania pożytków na zasadach określonych w niniejszej Umowie, na cele związane z świadczeniem usług żywieniowych na rzecz osób trzecich ( w tym usług cateringowych oraz usług gastronomicznych).
2. Niniejszym Dzierżawca potwierdza wydanie z dniem podpisania umowy Kuchni.
3. W związku z dzierżawą przedmiotu umowy, Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na wjeżdżanie na teren Wydierżawiającego wyłącznie przez pojazdy Dzierżawcy oraz jego dostawców. Jednocześnie Wydierżawiający zobowiązuje się do udostępnia Dzierżawcy trzech miejsc postojowych na terenie Wydierżawiającego na rzecz pozostawienia pojazdów należących do Dzierżawcy w celu prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy. Miejsca postojowe umiejscowione będą przy wejściu do przedmiotu Dzierżawy.

**§ 3**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, w szczególności zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, dokonywać i odnotowywać niezbędne kontrole i przeglądy w tym zakresie.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Kuchni zgodnie z jej przeznaczeniem, przestrzegając wszelkich obowiązujących przepisów prawa, w tym przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, żywieniowych. Wszelkie uchybienia w tym zakresie oraz odpowiedzialność za brak dotrzymania ww. warunków obciąża Dzierżawcę w całości.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność w zakresie związanym z przystosowaniem na własny koszt pomieszczeń Kuchni oraz sprzętu do świadczenia usług gastronomicznych, w szczególności pod kątem sanitarno – epidemiologicznym.
4. Dzierżawca ma obowiązek uzyskać na własny koszt i własnym staraniem odpowiednie dokumenty oraz zezwolenia związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej, w tym w szczególności pod względem sanitarno–epidemiologicznym, bezpieczeństwa oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania norm i przepisów dotyczących wprowadzania ścieków, zwłaszcza tłuszczów do systemu kanalizacji sanitarnej. W tym zakresie Dzierżawca zobowiązany jest do podczyszczania odprowadzanych ścieków poprzez zainstalowanie

i korzystanie z separatora tłuszczu. Przy czym opróżnianie i mycie separatora tłuszczu powinno odbywać się zgodnie z Normą PN EN 1825-2, tj. przynajmniej raz w miesiącu.

6. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie czystości i porządku na terenie Kuchni.
7. Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie zgłaszać Wydzierżawiającemu każdą usterkę lub wadę w przedmiocie umowy.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do podejmowania działań mających na celu zminimalizowanie nieprzyjemnych zapachów z Kuchni,
9. Dzierżawca nie ma prawa sprzedaży oraz oferowania alkoholu, wyrobów tytoniowych oraz innych produktów uznanych za szkodzące zdrowiu.

#### § 4

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w Kuchni.
2. Wszelkie naprawy, remonty bieżące i kapitalne remonty przedmiotu umowy przeprowadza Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt.
3. Przeprowadzenie remontu, wszelkich napraw, prac adaptacyjnych, przeróbek przedmiotu umowy wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt niezbędnej konserwacji i przeglądów technicznych urządzeń wchodzących w skład Kuchni, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zaleceniami producentów oraz w celu zagwarantowania właściwego stanu technicznego tychże.

#### § 5

##### Czynsz

1. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania czynszu dzierżawnego w wysokości ..... zł brutto (**słownie: .....zł**) wraz z podatkiem VAT zgodnie z obowiązującą na dzień zapłaty stawka podatku VAT, za każdy miesiąc przez okres trwania niniejszej umowy i podlega waloryzacji zgodnie z poniższym zapisem ust. 3.
2. Czynsz będzie płatny przez Dzierżawcę z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego **w Banku Millenium: 27 1160 2202 0000 0000 6694 7293.**
3. Strony ustalają, że stawka czynszu określona w ust. 1 powyżej będzie corocznie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za roku poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS. Zmiana czynszu następować będzie nie później niż do dnia 31 marca każdego roku, z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia każdego roku, począwszy od roku 2024, bez odrębnego zawiadomienia oraz bez potrzeby zmiany niniejszej umowy. Podstawą każdorazowej waloryzacji jest stawka czynszu obowiązująca w ostatnim, przed datą waloryzacji, okresie rozliczeniowym. W przypadku gdy wskaźnik, o którym mowa powyżej będzie ujemny, czynsz na kolejny rok pozostanie niezmienny. W przypadku zastąpienia przez ustawodawcę Komunikatu Prezesa GUS innym środkiem wyrazu i przekazu, zastosowanie będzie miała nowa, obowiązująca forma prawna.

#### § 6

##### Koszty dodatkowe

1. Dzierżawca, poza czynszem, o którym mowa w § 5 niniejszej umowy, zobowiązuje się do uiszczania innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu umowy, w tym kosztów:
  - a) energii elektrycznej – na podstawie umowy zawartej we własnym zakresie z dostawcą energii, w oparciu o odrębny dla Kuchni licznik energii elektrycznej;
  - b) gazu – na podstawie umowy zawartej we własnym zakresie z dostawcą gazu; *punkt pomiarowy np. na podstawie wskazań licznika.*
  - c) gromadzenia oraz wywozu odpadów – na podstawie umowy zawartej we własnym zakresie z odbiorcą odpadów, przy czym Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić ww. umowę Wydzierżawiającemu;
  - d) konserwacji urządzeń dźwigowych i innych związanych z Kuchnią;

- e) wody oraz ścieków – koszty płatne co miesiąc na rzecz Wydierżawiającego, na podstawie refaktury, przy czym wartość zużycia wody oraz ścieków ustalana na podstawie odczytu podliczników.

## § 7

### Czas trwania umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia..... do dnia .....roku. Po upływie tego terminu niniejsza umowa wygasa.
2. Strony oświadczają, że Dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa dzierżawy lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy po upływie ww. terminu na kolejny okres pod warunkiem wyrażenia zgody Rady Miasta Redy na dalszą dzierżawę.
3. Umowa może być rozwiązana przed upływem terminu, na który została zawarta, przez zgodne oświadczenie obu stron, złożone na piśmie.
4. Wydierżawiający/Szkola może rozwiązać umowę dzierżawy przed upływem umownego terminu w przypadku:
  - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu za dwa pełne okresy płatności;
  - b) korzystania z Kuchni lub jej wyposażenia w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem określonym umową, co zostanie stwierdzone co najmniej dwukrotnie w okresie trwania niniejszej umowy, po bezskutecznym wezwaniu do zaprzestania naruszeń w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania;
  - c) przekazania przez Dzierżawcę Kuchni lub jej części składowych do korzystania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego;
  - d) innego rażącego naruszenia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z umowy po bezskutecznym wezwaniu do zaprzestania naruszeń w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania;
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, o którym mowa w ust. 4 powinno zostać złożone na piśmie pod rygorem nieważności, w terminie minimum 60 dni od dnia dowiedzenia się przez Wydierżawiającego o podstawie do rozwiązania umowy.
6. Niezależnie od zapisów ust. 3 Wydierżawiającemu/szkole przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem umownego terminu, jeżeli z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy wydierżawiana rzecz stanie się niezbędna Wydierżawiającemu/Szkole, o czym powiadomi Dzierżawcę na piśmie minimum 120 dni naprzód.
7. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy z miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
  - a) podjęcia jednostronnej decyzji o zaprzestaniu działalności w przedmiocie świadczenia usług gastronomicznych,
  - b) naruszenia przez Wydierżawiającego postanowień niniejszej umowy,
  - c) w przypadku znaczącego spadku rentowności prowadzonej działalności w Przedmiocie Dzierżawy,
  - b) z innych ważnych powodów.
8. W przypadku rozwiązania umowy lub też zakończenia okresu jej trwania, Dzierżawca ma obowiązek w terminie 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy zwrócić przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem, o którym mowa w załączniku nr 1 pozycja od 1 do 7 w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, w pełnej gotowości do użycia. Nadto Dzierżawca zobowiązany jest odmalować pomieszczenia Kuchni na biały kolor.
9. W przypadku niewywiązania się z obowiązku wskazanego w ust. 7 powyżej Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami przywrócenia przedmiotu umowy do stanu właściwego.
10. Wygaśnięcie, rozwiązanie zawartej umowy nakłada na Dzierżawcę obowiązek pisemnego przekazania Wydierżawiającemu przedmiotu umowy, w tym wyposażenia Kuchni wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej umowy w zakresie pozycji od 1 do 7.
11. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie nakłady oraz ulepszenia poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot umowy, w tym w zakresie bieżącego remontu i modernizacji instalacji elektrycznej oraz oświetleniowej pozostaną w substancji nieruchomości bez obowiązku spłaty na rzecz Dzierżawcy.
12. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku przekształcenia Dzierżawcy w Spółkę, Spółce przekształconej przysługiwać będą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na co Wydierżawiający wyraża zgodę.

## § 8

### Postanowienia końcowe

1. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania ani go poddzierżawiać
2. Dzierżawca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, ubezpieczenia z tytułu szkód w mieniu Wydierżawiającego i Gminy Miasto Reda oraz ubezpieczenia od zdarzeń losowych i kradzieży przez okres trwania umowy. Na żądanie Wydierżawiającego, Dzierżawca przedstawi kopię polisy ubezpieczeniowej wraz z dowodem uiszczenia składki.
3. Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Ewentualne spory będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla Wydierżawiającego.
6. Właściwym adresem Dzierżawcy do korespondencji jest każdorazowo adres wskazany w Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej (CEIDG). W przypadku zawieszenia lub wykreślenia działalności Dzierżawcy z CEIDG, Dzierżawca jest zobowiązany poinformować Wydierżawiającego o aktualnym adresie zamieszkania Dzierżawców w terminie 7 dni od dnia zawieszenia lub wykreślenia działalności, pod rygorem przyjęcia, iż oświadczenia wysłane na ostatni adres wskazany w CEIDG jest skuteczne.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, zaś trzeci egzemplarz dla Gminy Miasto Reda.

.....  
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....  
DZIERŻAWCA

Sporządziła : Karolina Bochan

Wicedyrektor  
Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 1  
w Redzie  
*cy*  
mgr Agnieszka Potrykus

Reda, dnia.....

.....

.....

.....

.....

## Oświadczenie

Ja niżej podpisany/a.....  
legitymujący/a się dowodem osobistym seria nr.....  
wydanym przez .....

### **oświadczam, że:**

zapoznałem/am się z pełną treścią ogłoszenia o przetargu ustnym nieograniczonym oraz wzorem umowy najmu, stanowiącym załącznik do niniejszego ogłoszenia i przyjmuję w pełni i bez zastrzeżeń zasady i warunki przystąpienia do przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokalu obejmującego pomieszczenia kuchenne, znajdujący się w ZSP nr 1 w Redzie przy ul. Łąkowej 36 do oddania w najem na okres do 3 lat na cele działalności gastronomicznej.

.....

*podpis*

Wicedyrektor  
Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 1  
w Redzie  
*af*  
mgr Agnieszka Potrykus