

**UMOWA DZIERŻAWY POMIESZCZEŃ WRAZ Z WYPOSAŻENIEM****Nr ...../2020**

(wzór)

W dniu ..... 2020 r. strony:

**Centrum Terapii Nerwic w Mosznej Sp. z o.o., 47-370 Zielina, Moszna, ul. Zamkowa 1A**, posiadające numery identyfikacyjne: KRS 0000490720, REGON 000293634 oraz NIP 1990111258, zwane dalej Zamawiającym, którego reprezentuje:

1) **Marek Drobik – Prezes Zarządu**

oraz

..... (**firma i siedziba / imię, nazwisko i adres**), posiadająca numery identyfikacyjne: KRS/EDG ....., REGON: ....., NIP: ....., zwany dalej Wykonawcą, którego reprezentuje:

1) .....

zawarły umowę o następującej treści:

**§ 1**

Umowa dzierżawy zostaje zawarta w związku z zawarciem umowy nr ..... z dnia ..... r. na „Catering dla pacjentów CTN w Mosznej”.

**§ 2**

1. Zamawiający oddaje w dzierżawę pomieszczenia, o łącznej powierzchni 106,1 m<sup>2</sup>, wraz z wyposażeniem - wyszczególnione w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy. Przedmiot dzierżawy może być wykorzystywany wyłącznie na potrzeby realizowania umowy wskazanej w § 1.
2. Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem przedmiotu dzierżawy opisanego w załączniku Nr 1 oraz posiada prawo dysponowania nieruchomością.
3. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) prowadzenia działalności określonej w pkt. 1
  - 2) posiadania ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych w zakresie szkód majątkowych i osobowych, co potwierdzi dostarczając CTN kopię polisy w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, i odpowiednio w każdym przypadku zawarcia nowej polisy w trakcie obowiązywania niniejszej umowy,
  - 3) zabezpieczenia swojego mienia znajdującego się na dzierżawionej powierzchni,
  - 4) stosowania użytkowanych pomieszczeń i wyposażenia zgodnie z wymogami bhp i p. ppoż.,
  - 5) utrzymania porządku i czystości dzierżawionej powierzchni oraz wokół niej,
  - 6) zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy w stanie nie pogorszonym.

**§ 3**

1. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego miesięcznego ryczałtowego czynszu dzierżawnego w wysokości 15,60 zł netto (słownie: piętnaście złotych <sup>06</sup>/<sub>100</sub>) za 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni tj. 1 655,16 zł. Do kwoty tej zostanie doliczony podatek VAT.
2. Czynsz dzierżawny obejmuje koszty korzystania z pomieszczeń i wyposażenia oraz koszty dostawy energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń i odbioru ścieków.
3. Do czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury VAT, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 23%.
4. Czynsz dzierżawny płatny będzie do końca miesiąca następującego po miesiącu dzierżawy.
5. Czynsz dzierżawny płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego wskazany na fakturze VAT. Zapłatę uważa się za dokonaną z chwilą uznania rachunku Zamawiającego.

**Catering dla pacjentów CTN w Mosznej**

6. W przypadku opóźnienia z dokonaniem zapłaty Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego odsetek w wysokości ustawowej.
7. Należny Zamawiającemu czynsz dzierżawy będzie podwyższany jeden raz w każdym roku kalendarzowym trwania umowy, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, w stosunku do roku ubiegłego, ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wzrost czynszu dzierżawy nastąpi od lutego danego roku kalendarzowego. Dokonana w ten sposób zmiana wysokości czynszu dzierżawy nie stanowi zmiany umowy. Strony niniejszym wyłączają zastosowanie art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego oraz innych przepisów o podobnym charakterze i celu.
8. Wynikające z niniejszej umowy prawa i obowiązki Wykonawcy nie mogą być przenoszone na inne podmioty pod jakimkolwiek tytułem prawnym, chyba że Zamawiający wyrazi na to przeniesienie zgodę w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
9. Wynikające z niniejszej umowy prawa i obowiązki Wykonawcy nie mogą być przenoszone na inne podmioty w wyniku wykonania umowy poręczenia albo innej umowy zmieniającej strony stosunku obligacyjnego, chyba że Zamawiający wyrazi na to przeniesienie zgodę w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
10. Zamawiający będzie miał uprawnienie do dokonania potrącenia wymagalnych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 - 3, z każdej wierzytelności Wykonawcy.

**§ 4**

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy przedmiot w terminie dzierżawy od dnia zawarcia umowy do dnia rozpoczęcia realizacji umowy, o której mowa w § 1, o godz. 10:00. Fakt przekazania potwierdzony zostanie się protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Stan pomieszczeń i wyposażenia strony opiszą szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Protokółarny odbiór odbędzie się przy udziale przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy, którzy będą wyznaczeni przez każdą ze stron odrębnym pismem.

**§ 5**

1. Wykonawca oświadcza, iż przez zawarciem niniejszej umowy zapoznał się z lokalizacją, stanem technicznym pomieszczeń oraz wyposażenia i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń oraz stwierdza, że nadają się one do umówionego użytku.
2. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek ponoszenia nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.
3. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Wykonawcy znajdujące się na dzierżawionej powierzchni.
4. Po zakończeniu umowy dzierżawy, Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, tj. wyposażenie sprawne i w odpowiedniej ilości, wszystkie pomieszczenia pomalowane farbą klasy: odporna na zmywanie i szorowanie, nadającą się do malowania tego typu pomieszczeń, w kolorach uzgodnionych z Zamawiającym. Malowanie pomieszczeń należy wykonać w terminie do 20-go dnia przed zakończeniem umowy.
5. Odbiór przedmiotu dzierżawy po zakończonej umowie nastąpi na zasadach określonych § 4 - analogicznie.

**§ 6**

1. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania warunków eksploatacji przedmiotu dzierżawy i ponosi całkowitą odpowiedzialność materialną za jego uszkodzenia, zniszczenie lub utratę.
2. Wykonawca ma obowiązek dokonywania konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w przypadku awarii sprzętu/urządzeń kluczowych dla realizacji umowy wskazanej w § 1 – ich natychmiastową naprawę lub zastąpienie

**Catering dla pacjentów CTN w Mosznej**

innymi sprawnymi urządzeniami – nie później niż w terminie 48 godzin od momentu wystąpienia awarii. W przypadku stwierdzenia nie dotrzymania terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karą umową w wysokości 500 zł za każdą rozpoczętą dobę występowania nieprawidłowości.

3. W okresie trwania umowy Zamawiający ma prawo do kontrolowania stanu technicznego, kompletności i sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy przez Wykonawcę w trakcie trwania umowy.
4. W przypadku stwierdzenia uchybień w powyższym zakresie, Zamawiający wezwie Wykonawcę do usunięcia uchybień, w tym do naprawienia szkody w wyznaczonym terminie, a w przypadku bezskuteczności wezwania Zamawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.
5. Zamawiający oświadcza, że media będzie dostarczał do dzierżawionych pomieszczeń w sposób ciągły, z zastrzeżeniem sytuacji niezależnych od Zamawiającego np. leżących po stronie dostawcy mediów lub w przypadku awarii.
6. Zamawiający ponosi koszty: podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste oraz ubezpieczenie mienia będącego Jego własnością.
7. Wykonawca ma obowiązek pokrycia kosztów napraw przedmiotu dzierżawy, jeżeli konieczność naprawy wynikać będzie z normalnego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji.
8. W przypadku gdy uszkodzone zostaną dzierżawione naczynia (talerze, kubki, dzbanki itp., Wykonawca ma obowiązek wymienić powyższe na nowe o podobnym standardzie jak dzierżawione (kolor, kształt), po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym.
9. Za szkody i straty powstałe z winy Wykonawcy lub osób działających w Jego imieniu oraz osób, które na Jego zlecenie lub za Jego zgodą korzystały z przedmiotu dzierżawy, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną.

**§ 7**

1. Wykonawca nie może, zmienić przeznaczenia pomieszczeń ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji, bez uzyskania zgody Zamawiającego.
2. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za wcześniejszą pisemną zgodą Zamawiającego ponosi Wykonawca.
3. Po zakończeniu trwania niniejszej umowy, Zamawiający ma prawo zatrzymać wykonane przez Wykonawcę przeróbki lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy, a poniesione nakłady na modernizację poniesione przez Wykonawcę nie podlegają zwrotowi.

**§ 8**

Umowę niniejszą zawiera się na czas określony, tj. czas realizacji umowy wskazanej w § 1.

**§ 9**

1. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminów wskazanych w niniejszej umowie, Zamawiający obciąży Wykonawcę karą umowną w wysokości 300 zł za każdy dzień opóźnienia oddzielnie dla każdego przypadku.
2. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy określonej § 1 w tym terminie ulega rozwiązaniu również niniejsza umowa.
3. W przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy lub wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym z jednoczesnym rozwiązaniem umowy określonej w § 1
4. Zamawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) poddzierżawienia/podnajmowania przedmiotu dzierżawy bez zgody Zamawiającego,
  - b) oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania, bez zgody Zamawiającego,

**Catering dla pacjentów CTN w Mosznej**

---

- c) wykorzystywania wyposażenia w sposób niezgodny z wcześniejszymi ustaleniami oraz zawartą umową.

**§ 10**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej i są wprowadzane aneksem.

**§ 11**

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 12**

Spory wynikłe na tle niniejszej umowy podlegają rozpatrzeniu przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

**ZAMAWIAJĄCY****WYKONAWCA****Załączniki, stanowiące integralną część niniejszej umowy:**

- 1) Załącznik Nr 1 - Wykaz pomieszczeń wraz z wyposażeniem,
- 2) Załącznik Nr 2 - Rzut pomieszczeń
- 3) Załącznik Nr 3 - Rzut parteru.
- 4) Załącznik nr 4 - Rzut pietra.