

UMOWA DZIERŻAWY POMIESZCZEŃ WRAZ Z WYPOSAŻENIEM**Nr/2018**

(wzór)

W dniu 2018 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 Centrum Terapii Nerwic w Mosznej”.

§ 2

1. Zamawiający oddaje w dzierżawę pomieszczenia, o łącznej powierzchni 106,1 m², 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,
 - 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 niepogorszonym.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego miesięcznego ryczałtowego czynszu dzierżawnego w wysokości 15 zł netto (słownie: piętnaście złotych ⁰⁰/₁₀₀) za 1m² dzierżawionej powierzchni tj. 1 591,50 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 Wydierżawiającego wskazany w fakturze VAT. Zapłatę uważa się za dokonaną z chwilą uznania rachunku Wydierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia z dokonaniem zapłaty Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego odsetek w wysokości ustawowej.

Catering dla pacjentów Centrum Terapii Nerwic w Mosznej

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. 685¹ 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 Wyzierżawiający wyrazi na to przeniesienie zgodę w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
9. Wynikające z niniejszej umowy prawa i obowiązki nie mogą być przenoszone na inne podmioty w wyniku wykonania umowy poręczenia albo innej umowy zmieniającej strony stosunku obligacyjnego, chyba że Wyzierżawiający wyrazi na to przeniesienie zgodę w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
10. Zamawiający będzie miał uprawnienie do dokonania potrącenia należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, z każdej wierzytelności Wykonawcy.

§ 4

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy przedmiot dzierżawy w dniu 29 października 2018 r. 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.
4. Przedstawiciele Zamawiającego:
 - a)
 - b)
5. Przedstawiciele Wykonawcy:
 - a)
 - b)

§ 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 podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez osoby upoważnione przez Strony.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania warunków eksploatacji przedmiotu dzierżawy i ponosi całkowitą odpowiedzialność materialną za jego uszkodzenia, zniszczenie lub utratę.

Catering dla pacjentów Centrum Terapii Nerwic w Mosznej

2. Wykonawca ma obowiązek dokonywania konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, a w przypadku awarii sprzętu/urządzeń kluczowych dla procesu żywienia i zakresu zamówienia – ich natychmiastową naprawę lub zastąpienie innymi sprawnymi urządzeniami.
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 ma prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, wzywając uprzednio Wykonawcę do usunięcia uchybień, w tym do naprawienia szkody.
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 niewłaściwej eksploatacji.
8. W przypadku gdy uszkodzone zostaną dzierżawione naczynia szklane (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 obciąża 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,
 - c) wykorzystywania wyposażenia w sposób niezgodny z wcześniejszymi ustaleniami oraz zawartą umową.

Catering dla pacjentów Centrum Terapii Nerwic w Mosznej

§ 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 umowy:

- 1) Załącznik Nr 1 - Wykaz pomieszczeń wraz z wyposażeniem,
- 2) Załącznik Nr 2 - Rzut pomieszczeń.

Catering dla pacjentów Centrum Terapii Nerwic w Mosznej

Załącznik Nr 1 do umowy nr/2018

WYKAZ POMIESZCZEŃ WRAZ Z WYPOSAŻENIEM

Nr pomieszczenia	Funkcja pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]	wyposażenie	
			asortyment	ilość
0.35	stołówka	50,96	stół	10
			krzesło	40
			Kosz na śmieci ok 12 l	1
			Obrazy (50x70 cm)	5
0.34	pom. porządkowe	2,24	szafa metalowa	1
0.33	magazyn	3,13		
0.32	zmywalnia	7,65	Stół przyścienny z półką	2
			Szafa przelotowa	1
			Umywalka	1
			Lustro	1
			Dozownik mydła w płynie	1
			Podajnik ręczników papierowych	1
			Kosz na śmieci ok 12 l	1
0.31	rozdzielnia	8,40	Stół kuchenny przyścienny z 2 szufladami pod blatem i szafką z drzwiami suwanymi	1
			Stół przyścienny z półką	1
			Stół ze zlewem 2 komorowym i półką	1
			Dwudrzwiowa szafa magazynowa	1
			Wózek 3 półkowy	2
			Kuchenka elektryczna z piekarnikiem	1
			Umywalka	1
			Lustro	1
			Dozownik mydła w płynie	1
			Podajnik ręczników papierowych	1
			Metalowy kosz na śmieci ok 12l	1
			Komplet talerzy (głęboki, płytki, deserowy, kubki po 150 szt. z każdego asortymentu)	150
			Komplet sztućców (łyżka obiadowa, widelec obiadowy, nóż obiadowy, łyżeczka deserowa po 150 sztuk z każdego asortymentu)	150
0.30	korytarz	16,74	-	-
0.29	Pokój socjalny personelu kuchni	3,87	Zlew dwukomorowy	1
			Szafka pod zlew dwukomorowy	1
			stół	1
			krzesło	2

Catering dla pacjentów Centrum Terapii Nerwic w Mosznej

Nr pomieszczenia	Funkcja pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]	wyposażenie	
			asortyment	ilość
			Umywalka	1
			lustro	1
			Dozownik mydła w płynie	1
			Podajnik ręczników papierowych	1
			kosz na śmieci ok 12l	1
0.28	WC personelu kuchni	7,42	Umywalka	1
			lustro	1
			Dozownik mydła w płynie	1
			Podajnik ręczników papierowych	1
			Kosz na śmieci ok 12 l	1
			sedes	1
			Szczotka do wc z uchwytem na papier toaletowy	1
			Metalowy kosz na śmieci ok 3l	1
			Kabina prysznicowa	1
0.27	Szatnia personelu kuchni	5,69	Szafa ubraniowa dwukomorowa z ławką do siedzenia	2
			Kosz na śmieci ok 12 l	1

WYKAZ DODATKOWEGO SPRZĘTU (UŻYWANEGO)

Lp.	Asortyment	Ilość sztuk	Rok produkcji	Uwagi
1.	Chłodziarka typ ZANUSSI model ZRA 226 CWO	2	2012	
2.	Lampy owadobójcze	3	2011	
3.	Kuchenka Mikrofalowa	1	2010	
4.	Czajnik bezprzewodowy	1	2011	
5.	Dzbanki na napoje	20	X	
6.	Wazy na zupeę	20	X	

Uwagi:

Przekazano komplet kluczy do pomieszczeń – 1 szt. do drzwi zewnętrznych oraz po 1 szt. do drzwi wejściowych na stołówkę.

.....

.....

.....

.....

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA