

Znak sprawy: 4/ZP/PN/2024

Umowa nr
na dzierżawę pomieszczeń kuchennych – wzór

zawarta w dniu 2024 roku w Złotoryi, pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Psychiatrycznym w Złotoryi, ul. Szpitalna 9, 59-500 Złotoryja, wpisanym do *Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji* oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy pod numerem KRS: 0000026376, posiadający numer NIP: 6941368014 i numer REGON: 001016173

reprezentowanym przez: Dyrektora – **Rafała Koronkiewicza**
 zwanym w treści umowy **Zamawiającym / Wydierżawiającym**

a

.....
, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy pod numerem KRS:, posiadający numer NIP:.....i numer REGON:

reprezentowanym przez:

..... -

/prowadzającym działalność gospodarczą pod firmą
 posiadającym numer NIP:..... i numer REGON:

zwanym w treści umowy **Wykonawcą / Dzierżawcą**

w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w przetargu nieograniczonego, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Zamówień Publicznych z dnia 11 września 2019r. (Dz.U. z 2023r. poz. 1605, 1720) o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości wraz z posadowionym na niej budynkiem, położonej w Złotoryi (59-500) przy ul. Szpitalnej 9, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LE1Z/00023350/2 w Sądzie Rejonowym w Złotoryi, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Właścicielem nieruchomości jest Województwo Dolnośląskie.
3. Wydierżawiający oświadcza, iż w budynku określonym w §1 znajdują się pomieszczenia kuchenne (zwane dalej „Lokal”), na które składa się:

- kuchnia z zapleczem	- powierzchnia 92 m ²
- magazynek żywnościowy	- powierzchnia 18 m ²
- zaplecze socjalne	- powierzchnia 12 m ²
- pomieszczenia piwniczne	- powierzchnia 30 m ²

§ 2

1. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy Przedmiot umowy do używania i pobierania pożytków na okres 36 miesięcy liczony od dnia 1 października 2024r. do dnia 30 września 2027r., a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz.
2. Dzierżawca może, za uprzednią zgodą Zamawiającego, przez okres dwóch miesięcy od zawarcia umowy wykonywać przedmiot umowy w formie cateringu w celu dostosowania i doposażenia pomieszczeń kuchennych do realizacji przedmiotu umowy.
3. Zgoda winna być poprzedzona uzasadnionym pisemnym wnioskiem złożonym Wykonawcy maksymalnie do 5 dni roboczych liczonych od dnia zawarcia umowy.

§ 3

1. Strony stwierdzają, że przekazywany Lokal jest przystosowany do świadczenia usług gastronomicznych zgodnie z profilem działalności Dzierżawcy.
2. Dzierżawca zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń oraz wyposażeniem Lokalu przed dniem podpisania niniejszej umowy podczas przeprowadzonej wizji lokalnej z dnia i nie wnosi zastrzeżeń.
3. Wydierżawiający przekazuje z dniem podpisania umowy spis wyposażenia i sprzętu kuchennego, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.
4. Przekazanie pomieszczeń w ramach niniejszej umowy nastąpi bez wstrzymywania pracy kuchni, w godzinach nocnych, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu o terminie.
5. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Lokal do dnia
6. Wydanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
7. Wydierżawiający zobowiązuje się do wskazania w terminie, o którym mowa w ust. 1, miejsca poboru wody, energii elektrycznej oraz gazu, a także miejsca do składowania odpadów stałych.
8. Dostosowanie i doposażenie Lokalu w sprzęt kuchenny w sposób niezbędny do prowadzenia działalności leży wyłącznie po stronie Dzierżawcy i odbędzie się na jego koszt.
9. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i urządzenia Dzierżawcy znajdujące się w wydierżawianych pomieszczeniach oraz za zniszczenia lub zaginięcie powyższych rzeczy należących do Dzierżawcy.
10. Oprócz lokalu będącego przedmiotem umowy określonym w §1, Dzierżawca ma prawo do współużytkowania podwórza oraz pozostałych wspólnych pomieszczeń (np. korytarzy, których użytkowanie jest niezbędne do sprawnego prowadzenia działalności gastronomicznej), a także z telefonów wewnętrznych – do komunikacji wewnątrzszpitalnej.

§ 4

1. Strony ustalają, że Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu stały miesięczny czynsz w wysokości 13 994,60 złotych netto, powiększony o właściwą stawkę podatku od towarów i usług w wysokości 23% tj. 17 213,36 złotych brutto.

W koszt dzierżawy wchodzi:

- czynsz
 - amortyzacja
 - podatek od nieruchomości
 - dzierżawa wyposażenia
 - ryczałt za szatnię personelu kuchni
 - zużycie energii elektrycznej
 - koszt ogrzewania
 - zużycie gazu
 - zużycie wody i ścieków
 - wywóz nieczystości
 - koszt ubezpieczenia mienia
 - koszt przeglądów
2. Zapłata czynszu będzie następować na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego miesięcznej faktury VAT w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania na konto Wydierżawiającego podane na fakturze.
 3. Strony zgodnie oświadczają, że Wydierżawiający będzie kompensował należności wynikające z niniejszej umowy uregulowane w §4 ust. 1 przysługujące Wydierżawiającemu z należnościami przysługującymi Dzierżawcy z tytułu umowy o świadczenie usług gastronomicznych zawartej dnia nr
 4. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a. ponoszenia wszelkich kosztów, związanych z bieżącą eksploatacją urządzeń i pomieszczeń niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (naprawy, konserwacje),
 - b. utrzymywania urządzeń i pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
 - c. segregowania odpadów komunalnych zgodnie z wytycznymi Gminy Miejskiej Złotoryja.
 - d. wywozu i utylizacja odpadów pokonsumpcyjnych oraz biodegradowalnych leży po stronie Dzierżawcy.
 5. Wydierżawiający zobowiązuje się do utrzymania w sprawności technicznej instalacje techniczne (wod-kan, elektroenergetyczne i gazowe).
 6. Eksploatacja dźwigu kuchennego odbywa się na koszt Wydierżawiającego.

7. Ewentualnymi innymi kosztami (np. remonty), Dzierżawca może być obciążany (po uzgodnieniu Stron), na podstawie odrębnie wystawionych faktur VAT.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest wykorzystywać wydzierżawione pomieszczenia kuchni wraz z ich wyposażeniem na cele związane z realizacją usługi żywienia pacjentów oraz pracowników Szpitala i ich rodzin.
2. Dzierżawca może wykorzystywać wydzierżawione pomieszczenia kuchni wraz z ich wyposażeniem celem świadczenia usług gastronomicznych na rzecz osób trzecich tj. niewymienionych w ust. 1 na podstawie udzielonej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego poprzedzonej zawarciem porozumienia co do warunków świadczenia usług, w tym co do zmiany wysokości kosztów dzierżawy udzielonej przed rozpoczęciem wykonania takich usług .
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo nie udzielenia takiej zgody lub jej cofnięcia bez podania przyczyny.
4. Dzierżawca nie ma możliwości sprzedawania alkoholu, wyrobów tytoniowych oraz innych produktów uznanych za szkodzące zdrowiu.
5. Wszelkie zawinione przez Dzierżawcę szkody w wynajmowanych lokalach i wyposażeniu Dzierżawca winien jak najszybciej usunąć własnym staraniem i kosztem

§ 6

1. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy podlegać może corocznej waloryzacji, zgodnie z rocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonych przez Prezesa GUS, wyłącznie za zgodnym porozumieniem obu Stron
2. Kwota czynszu ustalona w § 4 ust. 1, może ulec zmianie w przypadkach urzędowych zmian cen składowych elementów wchodzących w skład opłaty czynszowej (np. nośniki energii, odpady, woda, ścieki, itp.). Zmiana stawki w przypadku zwiększenia zużycia i/lub zmiany stawek urzędowych nie stanowić będzie zmiany umowy i uprawnia Wydierżawiającego do 1-stronnego podwyższenia za uprzednim 14 dniowym, zawiadomieniem, na każdym etapie trwania umowy.
3. Kwota czynszu może ulec zmianie w przypadku zwiększenia zużycia składowych elementów wchodzących w skład opłaty czynszowej przekraczającego 15%, na każdym etapie trwania umowy.

§ 7

1. W terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Lokal wraz z przyjętym wyposażeniem w stanie nie pogorszonym uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji.
2. Dzierżawca może dokonać zmian adaptacyjnych niezbędnych do prawidłowej realizacji umowy, jednakże koszt i ulepszenia nie podlegają zwrotowi po zakończeniu dzierżawy.
3. W przypadku braku zwrotu Lokalu wraz z wyposażeniem w powyżej określonym terminie, Wydierżawiającemu będzie przysługiwało prawo do naliczania kary umownej w wysokości 300 zł brutto za każdy dzień opóźnienia.

§ 8

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3% całkowitej ceny brutto (po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych), co stanowi wartość zł. słownie złotych: złotych.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy musi obejmować cały okres jej trwania, nawet w przypadku udzielenia zamówień uzupełniających.
3. Termin wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy upływa wraz z dniem jej podpisania.
4. Zabezpieczenie będzie wniesione w formie:
5. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, Zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu na warunkach

wynikających z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Wykonawcy.

6. W przypadku nienależytego wykonania zamówienia lub nieusunięcia wad przedmiotu zamówienia, Zamawiający jest uprawniony pokryć powstałe koszty prac związane z nienależytym wykonaniem zamówienia bądź istniejącymi wadami, w tym w ramach ręki z kwoty zabezpieczenia.
7. Cała kwota wpłaconego zabezpieczenia zostanie zwrócona lub zwolniona przez Zamawiającego w terminie 30 dni wykonania zamówienia i uznania go za należyte wykonane.

§ 9

1. Dzierżawca obowiązany jest do posiadania przez okres trwania umowy, aktualnej polisy ubezpieczenia lokalu oraz wyposażenia, od zdarzeń losowych i kradzieży opiewającą na kwotę nie mniejszą (słownie: złotych) dla jednej i wszystkich szkód.
2. Jeżeli suma ubezpieczenia wyrażona jest w innej walucie niż złoty, zostanie przeliczona według średniego kursu NBP na dzień zawarcia Umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu, przed zawarciem niniejszej umowy, dowód zawarcia umowy ubezpieczenia wraz z numerem polisy ubezpieczeniowej, warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela oraz dowód opłacenia składki. Dokumenty te stanowią Załączniki do niniejszej umowy.
4. Jeżeli okres ubezpieczenia będzie krótszy niż okres trwania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do przedłużenia ubezpieczenia i przedłożenia Zamawiającemu dokumentów, o których mowa w ust. 3, w terminie 3 dni od dnia zakończenia okresu ubezpieczeniowego, o którym mowa.
5. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o wszelkich zmianach treści zawartej umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1, w terminie 5 dni roboczych od dnia ich wejścia w życie.
6. Jeżeli wymagana umowa ubezpieczenia nie zostanie zawarta lub dokumenty potwierdzające jej zawarcie (w tym potwierdzenie opłacenia składki) nie zostaną dostarczone, albo jeśli zakres ochrony będzie odbiegał na niekorzyść Zamawiającego od zakresu wskazanego w niniejszym paragrafie lub Wykonawca w jakikolwiek sposób i stopniu zmieni zapisy Umowy na niekorzyść Zamawiającego bez jego zgody bądź gdy świadomie wprowadzi w błąd Zamawiającego co do istnienia lub warunków tejże umowy ubezpieczenia, Zamawiający wezwie Wykonawcę do prawidłowego wykonania obowiązku w terminie 7 dni.
7. W razie braku wykonania któregośkolwiek obowiązku, opisanego w powyższych ustępach, mimo złożonego wezwania, Zamawiający może samodzielnie zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia we wskazanym powyżej zakresie. W takim przypadku, Zamawiający obciąży Wykonawcę składką za tak zawartą umowę ubezpieczenia wzywając go do zapłaty lub w razie braku zapłaty poprzez dokonanie potrącenie wraz z należnym wynagrodzeniem Wykonawcy.

§ 10

1. Umowa może być rozwiązana przez zgodne oświadczenie obu Stron.
2. Zamawiający może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji:
 - 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 po bezskutecznym wezwaniu Wykonawcy do zmiany sposobu wykonania oraz wyznaczeniu mu 7-dniowego terminu.
 - świadczy usługi gastronomiczne dla odbiorców zewnętrznych bez posiadania zgody Wydierżawiającego,
 - b) rozwiązana zostanie umowa o świadczenie usług gastronomicznych z dnia nr łącząca Strony;

- c) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po wyznaczeniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
3. Zamawiający może wypowiedzieć umowę z trzymiesięcznym okresem jej wypowiedzenia, złożonym drugiej stronie w formie pisemnej, ze skutkiem od pierwszego dnia następnego miesiąca.
 4. Zamawiający może wypowiedzieć w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu.
 5. Wypowiedzenie umowy powinno być złożone w formie pisemnej.

§ 11

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy - Prawo zamówień publicznych.
3. Strony dążyć będą do tego, aby spory wynikłe podczas wykonywania niniejszej umowy rozwiązywać polubownie.
4. Jeżeli polubowne rozwiązanie sporu wynikłego na tle realizacji niniejszej umowy nie będzie możliwe, rozstrzygnięcie sporu poddane będzie sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Zamawiającego.
5. Właściwymi adresami do doręczeń są:
 - a. ze strony Wykonawcy
 - b. ze strony Zamawiającego.....
6. Umowa i okres jej obowiązywania jest integralnie związana z zawartą pomiędzy Stronami umową na świadczenie usług gastronomicznych nr
7. Do kontaktu w sprawie realizacji niniejszej umowy upoważnieni są:
 - a. ze strony Wykonawcy
 - b. e-mail
 - c. ze strony Zamawiającego Przemysław Markiewicz tel.: 76 8779 325
 - d. e-mail pmarkiewicz.wszp@gmail.com
8. Zmiana osób uprawnionych do kontaktów wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej Strony.
9. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze Stron.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: