

- Projekt umowy -

**UMOWA NR .../EZP/381/2017/D**

zawarta w Bystrej w dniu ..... r. pomiędzy:

**Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii w Bystrej**  
**43-360 Bystra, ul. J. Fałata 2,**  
 KRS: 0000114709, NIP: 937-00-10-797,  
 reprezentowanym przez Dyrektora – .....  
 zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....  
 .....  
 KRS/CEiDG: ... NIP: .....  
 reprezentowanym przez .....  
 zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

## § 1

Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy o przekazanie w nieodpłatne użytkowanie (Repertorium A numer 7387/1998), jest użytkownikiem i ma prawo wydzierżawienia stanowiącej przedmiot dzierżawy nieruchomości zabudowanej, położonej w Bystrej przy ul. J. Fałata 2 na działce nr 400/20, której właścicielem jest Województwo Śląskie.

## § 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę stanowiący funkcjonalną całość zespół pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 823,98 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w zakresie produkcja posiłków, w tym działalności stanowiącej działalność pomocniczą dla świadczenia usług zdrowotnych, polegającej na przygotowywaniu i dostarczaniu posiłków dla pacjentów Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii w Bystrej.
2. Pomieszczenia, o których mowa w pkt. 1 stanowią wyodrębnioną od pozostałych pomieszczeń zlokalizowanych w tym samym budynku całość, przystosowaną funkcjonalnie i technologicznie do prowadzenia działalności gastronomicznej, o której mowa w pkt. 1.
3. Pomieszczenia zlokalizowane są na dwóch kondygnacjach budynku posiadającego bezpośredni dostęp do utwardzonej drogi wewnętrznej, stanowiącej komunikację z drogą publiczną. Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchni stanowi załącznik do umowy.

## § 3

1. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy w stanie przydatnym do prowadzenia działalności gastronomicznej w dniu zawarcia umowy.
2. Stan nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony.
3. Dzierżawca wyposaży pomieszczenia w odpowiednie urządzenia technologiczne umożliwiające prowadzenie działalności, na co Wydzierżawiający wyraża zgodę przy zachowaniu wysokich standardów jakościowych, sanitarno-epidemiologicznych, bezpieczeństwa użytkowania.

## § 4

Okres dzierżawy pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy wynosi 36 miesięcy i będzie on liczony od pierwszego dnia rozpoczęcia świadczenia usługi,

## § 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem z zachowaniem zasad prawidłowej eksploatacji. Pod pojęciem prawidłowej eksploatacji rozumie się utrzymanie techniczne pomieszczeń kuchni umożliwiające produkcję i wywóz dla Zamawiającego i innych podmiotów maksymalnie 1000 zestawów posiłków dziennie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wyposażenia przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia wskazanego w protokole przekazania przedmiotu dzierżawy przez zamawiającego, tj. do zainstalowania wyposażenia technologicznego kuchni (wyposażenia ruchomego pomieszczeń produkcyjnych oraz magazynowych kuchni – niezwiązanego trwale z budynkiem) niezbędnego do realizacji zamówienia na potrzeby zamawiającego. Za wyposażenie niezbędne do realizacji zamówienia uznaje się wyposażenie konieczne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania kuchni, zgodnie z warunkami technicznymi, bhp oraz sanitarno-epidemiologicznymi umożliwiające wyprodukowanie posiłków w ilości zgodnej z przedmiotem zamówienia.
3. Dzierżawca nie może dokonać bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego żadnych zmian w przedmiocie dzierżawy, w tym również zmiany przeznaczenia lub sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy bądź którejkolwiek jego części.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania własnym staraniem i na swój koszt bieżących czynności konserwacyjnych, napraw i remontów, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia przekazania przedmiotu dzierżawy.
5. W razie nie dokonania przez Dzierżawcę, mimo ciążącego na nim obowiązku, bieżących czynności konserwacyjnych, napraw i remontów niezbędnych do utrzymania w każdym czasie przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, Wyzierżawiający będzie miał prawo do wykonywania tych napraw i remontów na koszt Dzierżawcy. Wykonanie napraw i remontów przez Wyzierżawiającego będzie poprzedzone pisemnym wezwaniem Dzierżawcy do wykonania ciążących obowiązków.
6. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy wyłącznie za zgodą, w zakresie i na warunkach uzgodnionych każdorazowo w formie pisemnej z Wyzierżawiającym. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.
7. Dzierżawca nie może udostępniać przedmiotu dzierżawy (ani żadnej jego części) do użytkowania osobom trzecim w jakiegokolwiek formie (odpłatnej i nieodpłatnej), bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest zagwarantować we własnym zakresie bieżące utrzymanie czystości pomieszczeń będących przedmiotem dzierżawy w celu zapewnienia odpowiednich warunków sanitarno-epidemiologicznym wymaganych w związku z prowadzeniem działalności gastronomicznej.
9. Dzierżawca zobowiązany jest zagwarantować we własnym zakresie systematyczne usuwanie odpadów komunalnych, pokonsumpcyjnych oraz innych powstających w związku z działalnością przedsiębiorstwa Dzierżawcy.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do regularnego opróżniania i czyszczenia na własny koszt separatorów tłuszczu oraz udrażniania odpływów i spustów kanalizacyjnych (czyszczenie separatorów powinno być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie w tym zakresie) a także regularnego przeprowadzania dezynsekcji pomieszczeń kuchennych oraz okresowej deratyzacji. Dzierżawca na żądanie Wyzierżawiającego będzie przedkładał w Dziale Administracyjno-Eksploatacyjnym Centrum kopie dokumentów potwierdzających wykonanie w/w czynności.
11. Z uwagi na ryzyko degradacji substancji budowlanej Dzierżawca zobowiązany jest do szczególnej dbałości w zakresie utrzymania ciągłej drożności kanalizacji sanitarnej a w szczególności utrzymania drożności kratek ściekowych oraz syfonów znajdujących się przy kotłach.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób nieuciążliwy dla otoczenia, w szczególności gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wyzierżawiającego.
13. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zasad ruchu drogowego obowiązujących na terenie zakładu Wyzierżawiającego, w szczególności zobowiązuje się do parkowania pojazdów (własnych oraz dostawców) w sposób nie utrudniający przejazdu na drogach pożarowych oraz przejścia na dojeźciach do budynków, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 300,00 zł za każdy stwierdzony przez Wyzierżawiającego przypadek.

## § 6

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały okres dzierżawy.
2. Wyzierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia wad przedmiotu dzierżawy, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową.

3. Wyzierżawiający ma w każdym czasie prawo wstępu do wszystkich pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy w celu kontroli stanu przedmiotu dzierżawy oraz zgodności jego użytkowania z warunkami niniejszej umowy.
4. Wyzierżawiający gwarantuje Dzierżawcy możliwość użytkowania drogi wewnętrznej, w zakresie niezbędnym do prawidłowego użytkowania przedmiotu dzierżawy, na zasadach ogólnych określonych wewnętrznymi regulaminami lub zarządzeniami obowiązującymi w zakładzie Wyzierżawiającego, ponadto Wyzierżawiający gwarantuje Dzierżawcy możliwość użytkowania parkingów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku stanowiącego przedmiot dzierżawy wyłącznie dla samochodów transportujących posiłki, dostawców towaru oraz samochodów serwisowych.
5. Zamawiający oświadcza, że media potrzebne do wykonania przedmiotu umowy będzie dostarczał do dzierżawionych pomieszczeń w sposób ciągły, chyba że wystąpią przyczyny niezależne od Wyzierżawiającego. W przypadku niemożności używania dzierżawionych pomieszczeń przez Dzierżawcę z powodu braku dostaw mediów zależnego od Wyzierżawiającego, miesięczny czynsz dzierżawny będzie obniżony o 1/30 za każdy dzień.

#### § 7

1. Wyzierżawiający ubezpiecza budynek (w tym elementy wyposażenia trwale związane z budynkiem) w którym zlokalizowane są pomieszczenia stanowiące przedmiot dzierżawy w zakresie następujących ryzyk: ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych.
2. Wyzierżawiający nie ubezpiecza i nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu (w tym w wyposażeniu technologicznym) Dzierżawcy w zakresie następujących ryzyk:
  - ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych – w tym w szczególności środki obrotowe, mienie osób trzecich, mienie osobiste pracowników, wartości pieniężne a także maszyny, urządzenia i wyposażenie wniesione przez Dzierżawcę;
  - ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku – w tym w szczególności środki obrotowe, gotówka oraz urządzenia i wyposażenie wniesione przez Dzierżawcę;
  - ubezpieczenie sprzętu elektronicznego.
3. Wyzierżawiający zobowiązany jest do posiadania i zachowania ciągłości, przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych, w zakresie prowadzonej w wynajmowanych pomieszczeniach działalności gospodarczej, na sumę gwarancyjną nie niższą niż 200 tys. zł. Kopię dokumentu potwierdzającego posiadanie aktualnego ubezpieczenia Dzierżawca będzie przedkładał Wyzierżawiającemu w całym okresie obowiązywania umowy w terminie 5 dni od daty wygaśnięcia ubezpieczenia za poprzedni okres.

#### § 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawny w kwocie ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni, tj. łącznie ..... zł netto miesięcznie (słownie: ..... ) + należny podatek VAT, wg obowiązującej stawki.
2. Wysokość czynszu będzie waloryzowana o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni z mocą obowiązywania zmiany od dnia 1 stycznia roku następnego. Pierwsza waloryzacja nastąpi z mocą od 01.01.2019 roku. Stawka czynszu nie ulega zmianie gdy wartość wskaźnika będzie ujemna. Zmiana wysokości czynszu dokonana w trybie waloryzacji nie wymaga aneksu do umowy ani uprzedniego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego.
3. W przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT, zmieniona stawka będzie stosowana zgodnie z przepisami określającymi datę wejścia w życie odpowiednich przepisów prawa.
4. Dzierżawca będzie dokonywał zapłaty czynszu z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego, na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany w fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Za datę zapłaty przyjmowana będzie data uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego należną kwotą.
5. Strony wyłączają możliwość żądania przez Dzierżawcę obniżenia czynszu z powodu zmniejszenia przychodu Dzierżawcy z przedmiotu dzierżawy, niezależnie od okoliczności.

#### § 9

1. Niezależnie od czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu za zużyte media (energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz) przy czym płatności naliczane będą w oparciu o odczyty podliczników i ceny naliczane Wyzierżawiającemu przez dostawców mediów.
2. Ponadto Dzierżawca będzie ponosił koszty korzystania z łączności telefonicznych oraz rozmów telefonicznych. Wyzierżawiający będzie obciążał Dzierżawcę odpowiednimi kosztami abonamentu oraz kosztami rozmów wg bilingu.

3. Dzierżawca będzie dokonywał zapłaty należności, o których mowa w pkt. 1 i 2 na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego, na rachunek bankowy wskazany każdorazowo w fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Za datę zapłaty przyjmowana będzie data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego należną kwotą.

#### § 10

1. Dzierżawca na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wnosi kaucję w wysokości 3-krotnej miesięcznej kwoty czynszu brutto (tj. wraz z podatkiem VAT) zaokrąglonej w górę do pełnej setki złotych.
2. Kaucja przeznaczona będzie na zabezpieczenie pokrycia należności kosztów z tytułu napraw ewentualnych szkód w przedmiocie dzierżawy lub jego otoczeniu wyrządzonych przez Dzierżawcę oraz do pokrycia zaległych należności czynszowych.
3. Wydzierżawiający zwróci kaucję Dzierżawcy (w niewykorzystanej wysokości) po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy, w terminie do 30 dni od daty spisania bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### § 11

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Dzierżawcę jakichkolwiek kwot należnych Wydzierżawiającemu, za każdy dzień opóźnienia w zapłacie Wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej.
2. Strony umowy zobowiązują się – w sytuacji, gdy stają się względem siebie jednocześnie wierzycielami i dłużnikami (niezależnie od tytułu, z jakiego powstaje wierzytelność lub dług) – do dokonywania rozliczeń poprzez wzajemne potrącanie wierzytelności i ich wzajemne umorzenie do wysokości wierzytelności niższej, w miesiącu w którego dotyczą świadczenia.

#### § 12

1. Po upływie okresu dzierżawy lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, tj. nie później niż w ciągu 7 dni, zwrócić przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie, w jakim został on Wydzierżawiającemu wydany, nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania, zgodnie z warunkami niniejszej umowy.
2. W przypadku nie wydania przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 300% stawki miesięcznej czynszu najmu określonego dla całego przedmiotu umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc (liczony od upływu okresu dzierżawy) bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy. Do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy stosuje się odpowiednio postanowienia §9 pkt 3 umowy.
3. Przekazanie przedmiotu umowy następuje protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym z udziałem obu stron. W przypadku odmowy udziału przedstawiciela Dzierżawcy w sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego, Wydzierżawiający upoważniony jest do samodzielnego sporządzenia i jednostronnego podpisania protokołu.

#### § 13

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy z ważnych przyczyn z zachowaniem okresu wypowiedzenia, przy czym ustala się, iż:
  - a) za ważną przyczynę uznaje się w szczególności wygaśnięcie umowy zawartej pomiędzy stronami o świadczenie usług przygotowania i dostarczania posiłków dla pacjentów Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii w Bystrej nr ..... z dnia ....., niezależnie od przyczyny i formy wygaśnięcia umowy (rozwiązania umowy, odstąpienia od umowy),
  - b) co do zasady okres wypowiedzenia wynosi 6 miesięcy, z wyjątkiem przypadku, określonego w ppkt a), dla którego okres wypowiedzenia wynosi 7 dni, ze skutkiem na ostatni dzień obowiązywania umowy, o której mowa w ppkt. a).
2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę, któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy.

#### § 14

1. Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty następujących kar umownych:
  - a) w wysokości 1000,00 zł za każdy przypadek uniemożliwienia wstępu do któregośkolwiek z pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy w celu kontroli stanu przedmiotu dzierżawy oraz zgodności jego użytkowania,

- b) w wysokości 1000,00 zł za każdy przypadek stwierdzenia nie utrzymania drożności kanalizacji sanitarnej,
  - c) w wysokości 1000,00 zł za każdy przypadek stwierdzenia nieopróżnienia i/lub nie wyczyszczenia separatorów tłuszczu,
  - d) w wysokości 500,00 zł w przypadku nie przedłożenia przez Wykonawcę w terminie 5 dni od daty wygaśnięcia okresu obowiązywania poprzedniego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, dowodu kontynuacji ubezpieczenia.
2. Kwoty naliczonych kar umownych będą w pierwszej kolejności potrącane z wynagrodzenia Wykonawcy wynikającego z bieżących faktur za przygotowywanie i dostarczanie posiłków dla pacjentów CPiT w Bystrej.

§ 15

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych, a w zakresie nie uregulowanym w/w ustawą przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny

§ 17

Wszelkie spory wynikające z realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku porozumienia, rozstrzygane będą przez właściwy sąd, wg właściwości wynikającej z Kpc.

§ 18

Umowę spisano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wyzierżawiającego.

**Wyzierżawiający**

**Dzierżawca**