

## Umowa nr wzór/SZP/2020

Zawarta w dniu .....2020 roku w Chrzanowie, pomiędzy:

**Szpitałem Powiatowym w Chrzanowie, ul. Topolowa 16, 32-500 Chrzanów** zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000015881, NIP: 628-19-16-916, reprezentowanym przez:

.....,

zwanym dalej Wydierżawiający,

a

.....

Reprezentowanym przez

.....

zwanym dalej Dzierżawcą, o następującej treści:

*Umowa niniejsza zawarta została w wyniku udzielenia zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego ( art. 39 ustawy Prawo Zamówień Publicznych)- sprawa nr 20/2020*

### §1

#### Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem dzierżawy są:
  - a) pomieszczenia kuchni szpitalnej wraz z wyposażeniem, o powierzchni ogólnej 1424,4 m<sup>2</sup>,
  - b) pomieszczenie przeznaczone na punkt gastronomiczny o powierzchni 118,10 m<sup>2</sup> (bez wyposażenia).
2. Przedmiot dzierżawy o którym mowa §1ust.1 pkt.a przeznaczony jest na prowadzenie działalności w zakresie żywienia zbiorowego, w celu realizacji usługi określonej w umowie ...../SZP/2020 z dnia .....
3. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia punktu gastronomicznego, w którym będzie prowadzona sprzedaż posiłków dla pacjentów, gości oraz personelu medycznego.
4. Podstawę przejęcia pomieszczeń oraz maszyn i urządzeń znajdujących się w budynku kuchni stanowi protokół zdawczo - odbiorczy będący załącznikiem niniejszej umowy.
5. Przedmiot dzierżawy będzie wydany Dzierżawcy w stanie takim, w jakim znajduje się w chwili zawarcia umowy. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń i wyposażenia i nie zgłasza z tego tytułu żadnych uwag.
6. Wszelkie koszty związane z pracami adaptacyjnymi obciążają Dzierżawcę. Nadto strony ustalają iż ulepszenia jakich dokona Dzierżawca, Wydierżawiający według swego wyboru ma prawo zatrzymać bez zwrotu ich wartości lub żądać przywrócenia do stanu poprzedniego.

### §2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a) używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w umowie nr ...../SZP/2020;
  - b) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie, na własny koszt, przez cały czas trwania umowy oraz w każdych okolicznościach, z uwzględnieniem normalnego zużycia,
  - c) zainstalowania na własny koszt wyciągu pary, licznik energii elektrycznej,

- d) zawarcia umowy na dostawę gazu z dostawcą oraz umowy na wywóz odpadów komunalnych,
  - e) dokonywania wszelkich napraw i remontów na własny koszt,
  - f) wykonywania na własny koszt okresowych pomiarów instalacji elektrycznej, badania wody, dezynfekcji, deratyzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami
  - g) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu dzierżawy lub budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy;
  - h) nie oddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części, bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego;
  - i) przestrzegania regulacji wewnętrznych obowiązujących u Wydierżawiającego, związanych z należytą organizacją pracy Wydierżawiającego jako podmiotu udzielającego świadczeń zdrowotnych, oraz do zapewnienia, aby jego pracownicy, współpracownicy, dostawcy, klienci oraz osoby trzecie przebywające w obszarze przedmiotu dzierżawy były ich świadome oraz przestrzegały ich, przy czym Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do uzasadnionych modyfikacji oraz uzupełniania regulacji wewnętrznych; powyższe regulacje wewnętrzne zostaną udostępnione Wydierżawiającemu do wglądu,
  - j) dostosowania i użytkowania wyłącznie maszyn i urządzeń spełniających wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30.10.2002r. w sprawie minimalnych wymagań dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy w zakresie użytkowania maszyn przez pracowników podczas pracy.
  - k) informowania Wydierżawiającego o zmianach w wyposażeniu mających wpływ na pobór energii,
  - l) wykonywania na własny koszt zaleceń wydanych przez upoważnionych inspektorów Straży Pożarnej, PIP, Sanepidu.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, BHP, sanitarnych oraz ochrony środowiska.
  3. Wszelkich zmian i nakładów w przedmiocie dzierżawy Dzierżawca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnej zgody Wydierżawiającego. Prace takie Dzierżawca przeprowadza na swój koszt i na własne ryzyko.
  4. Dzierżawca nie będzie kierował przeciwko Wydierżawiającemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, linii wodnych lub elektrycznych, dostaw ciepła, telekomunikacji lub innych systemów, urządzeń lub usług. Wydierżawiający jednakże niezwłocznie podejmie środki w celu usunięcia powyższych usterek.
  5. Dzierżawca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie dzierżawy lub w jakimkolwiek innym mieniu na terenie Wydierżawiającego, wyrządzone przez Dzierżawcę, jego pracowników, dostawców lub podmioty trzecie współpracujące z Dzierżawcą, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie.

### §3

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę powstałą w wyniku zniszczenia sprzętu, umeblowania lub materiałów należących do Dzierżawcy lub wniesionych do przedmiotu dzierżawy przez osoby trzecie, jak również poniesione w wyniku tego straty. W szczególności w sytuacji, kiedy taka szkoda jest efektem działania siły wyższej, a także zdarzeń takich jak kradzież, rabunek, ogień, zalanie, zawilgocenie chyba, że zdarzenia te nastąpiły z winy Wydierżawiającego.

2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z braku dostaw mediów.
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania inspekcji przedmiotu dzierżawy w zakresie jego używania zgodnie z umową.

#### **§4**

##### **Punkt gastronomiczny**

1. Wyzierżawiający wymaga od Dzierżawcy prowadzenia punktu gastronomicznego, w którym będzie prowadzona sprzedaż posiłków dla pacjentów, gości oraz personelu medycznego.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie do wydzierżawienia pomieszczenia i prowadzenia punktu gastronomicznego przez okres trwania umowy.
3. Termin otwarcia punktu gastronomicznego dla pacjentów gości, personelu do 30 dni od daty zawarcia umowy.

#### **§5**

1. Niniejsza umowa obowiązywać będzie łącznie z umową na świadczenie usług żywienia pacjentów nr ...../SZP/2020 z dnia.....
2. Wykonawca po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego będzie mógł świadczyć usługi dla innych podmiotów na bazie dzierżawionych pomieszczeń kuchni. Strony zawrą w tym celu stosowne porozumienie/ umowę.

#### **§ 6**

Umowa niniejsza zawarta zostaje na czas określony 48 miesięcy tj. od ..... do .....

#### **§7**

1. Czynsz za dzierżawę:
  - a) pomieszczeń, o których mowa w §1ust.1pkt.a wynosi ..... zł netto miesięcznie powiększony o podatek VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami co daje kwotę ..... zł brutto miesięcznie.
  - b) pomieszczenia, o których mowa w §1ust.1pkt.b wynosi ..... zł netto miesięcznie powiększony o podatek VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami co daje kwotę ..... zł brutto miesięcznie.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo waloryzacji czynszu dzierżawnego określonego w ust.1:
  - a) o wskaźnik wzrostu cen i usług za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS,
  - b) w przypadku zmiany wysokości podatku od nieruchomości podanej w Uchwale Rady Gminy oraz podwyższenia minimalnych stawek czynszu podanych w Uchwale Rady Powiatu.
3. Pierwsza zmiana należności z tytułu dzierżawy w zakresie podanym w ust.2 może nastąpić począwszy od 2021r.po publikacji wskaźnika wzrostu cen i usług opublikowanego za rok poprzedni.
4. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wyzierżawiającemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych tj.:
  - a) energię elektryczną: wg wskazań liczników,
  - b) wodę (cieplą, zimną, zmiękczoną), ścieki: wg wskazań licznika,
  - c) energię cieplną (co ) według wyliczeń proporcjonalnie do powierzchni,
  - d) usługi telefoniczne: wg bilingów,
  - e) konserwacja dźwigów – (4 dźwigi).

5. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne będą w terminie **do .... dni** od daty wystawienia faktury przez Zamawiającego.
6. Strony umowy wyrażają zgodę na kompensatę wzajemnych należności.

### **§8**

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest przekazać pomieszczenia kuchni wraz z urządzeniami i wyposażeniem, pomieszczenie punktu gastronomicznego w stanie nie gorszym od określonego w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy zawarciu umowy, jednakże Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
2. W przypadku niewypełnienia obowiązku wskazanego w §8 ust.1 Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo obciążenia Dzierżawcy aktualną ceną rynkową brakującego, uszkodzonego lub zniszczonego składnika majątkowego przedmiotu dzierżawy.
3. Z czynności odbioru (przekazania) sporządzony zostanie stosowny protokół

### **§9**

#### **Kary umowne**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Zamawiający ma prawo do naliczania kar umownych w następującym wypadku i wysokości:
  - a) Za zwłokę otwarciu punktu gastronomicznego 100 zł za każdy dzień zwłoki,
3. Kary umowne powinny być zapłacone, w terminie do 14 dni od daty wystąpienia przez drugą stronę z żądaniem zapłaty.
4. Zamawiający może potrącić należną mu karę umowną od wartości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

### **§ 10**

#### **Rozwiązanie umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w tym w szczególności gdy:
  - a) rozwiązano umowę na świadczenie usług żywienia pacjentów nr ...../SZP/2020 z dnia .....

### **§ 11**

1. Wszelkie spory jakie mogą powstać na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
2. Każda zmiana umowy wymaga dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jeden dla każdej ze stron.

**Dzierżawca**

**Wyzierżawiający**