

UMOWA Dzierżawy nr/2024

Zawarta w dniu.....pomędzy Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Radziejowie z siedzibą przy ulicy Szpitalnej 3 , wpisaną do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. Torunia , VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000005015, zwaną w dalszej części Umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowaną przez:

1. Sebastiana Jankiewicza-Dyrektora
2. Joannę Ignasiak-Głównego Księgowego

a

_____ z siedzibą w _____ (Kod: _____) , ul. _____
NIP: _____, REGON: _____, zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”
reprezentowanym przez:

§ 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa kuchni wraz z jej wyposażeniem usytuowanej w Radziejowie przy ulicy Szpitalnej 3, wchodzącej w skład obiektów Wydzierżawiającego.

§ 2

Strony oświadczają , iż stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest im znany i nie zgłaszają z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

§ 3

1. Wydzierżawiający oddaje do używania Dzierżawcy przedmiot umowy o którym mowa w § 1, a Dzierżawca przedmiot dzierżawy przyjmuje protokołem zdawczo – odbiorczym - załącznik nr 1 do niniejszej umowy .
2. Dzierżawca zobowiązuje się do :
 - 1) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji ,

- 2) utrzymania przedmiotu dzierżawy w pełnej sprawności technicznej , oraz przeprowadzenia niezbędnej konserwacji , przeprowadzenia napraw budynku i urządzeń na własny koszt bez prawa żądania zwrotu kosztów od Wydierżawiającego,
 - 3) utrzymania czystości i wymaganego dla pomieszczeń kuchni stanu sanitarnego,
 - 4) udostępnienia stołówki pacjentom OTU w godzinach wydawania posiłków.
 - 5) jeżeli w trakcie trwania umowy urządzenia i sprzęt , kuchni dzierżawione od Wydierżawiającego ulegną wyeksploatowaniu bądź awarii, Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia awarii jak również zastąpienie wyeksploatowanego urządzenia na własny koszt,
 - 6) Wydierżawiający na swój koszt doposaży kuchnię w urządzenia i sprzęt niezbędny do zapewnienia sprawnego i bezawaryjnego przygotowania posiłków i ich dystrybucji.
3. Dzierżawca w okresie obowiązywania umowy odpowiada za stan obiektu i jego urządzeń, przed służbami sanitarno epidemiologicznymi.

§ 4

Strony ustalają że, niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązywać będzie od dnia do dnia

§ 5

Dzierżawca będzie wykorzystywał pomieszczenia kuchni i urządzenia na cele związane z świadczeniem usług związanych z wyżywieniem chorych Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Radziejowie. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego poddzierżawić przedmiot umowy.

§ 6

Dzierżawca nie może w pomieszczeniach i urządzeniach będących przedmiotem niniejszej dzierżawy dokonywać żadnych zmian bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wydierżawiającego miesięczny czynsz dzierżawny który, płatny będzie co miesiąc, do 10 -go każdego miesiąca, w wysokości:zł plus aktualnie obowiązujący podatek VAT. Kwota czynszu brutto na dzień zawarcia umowy wynosi: zł w tym 23 % podatku VAT. (słownie: w tym obowiązujący podatek VAT), po otrzymaniu faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego.
2. Zmiana wysokości czynszu następuje automatycznie i będzie waloryzowana co rok o roczny wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS począwszy od 1 stycznia 2024 roku.
3. Zmiana stawki podatku VAT będzie automatyczna. Zmiana ta następować będzie z dniem wejścia w życie przepisów prawa je regulujących.
4. Zmiany o których mowa w ust. 2 i 3 nie wymagają formy pisemnej.

§ 8

1. W przypadku zwłoki w płatności którejkolwiek z rat czynszu Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu ustawowe odsetki.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia także w razie zwłoki w płatności czynszu przez Dzierżawcę za dwa okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do uregulowania należności w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.

§ 9

1. Poza zapłatą miesięcznego czynszu Dzierżawca jest zobowiązany płacić wszelkie należności wynikające z korzystania z przedmiotu umowy po uprzednim otrzymaniu faktury VAT wystawionej przez Wyzierżawiającego tj:
 - 1) zużycie energii elektrycznej wg wskazań licznika, wg stawki obowiązującej u Dostawcy energii elektrycznej;
 - 2) zimna woda wg wskazań licznika, wg stawki obowiązującej w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej 'EMPEGIEK' w Radziejowie - dostawcy zimnej wody;
 - 3) odprowadzenie ścieków wg stawki obowiązującej w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej „EMPEGIEK” w Radziejowie - odbiorcy ścieków;
 - 4) centralne ogrzewanie wg stawki obowiązującej w SP ZOZ w Radziejowie;
 - 5) ciepła woda – wskazania licznika wg stawek obowiązujących w SP ZOZ w Radziejowie;
 - 6) para technologiczna wg stawki ryczałtowej obowiązującej w SP ZOZ w Radziejowie;
 - 7) za dzierżawę wyposażenia wg stawki ryczałtowej;
 - 8) za korzystanie z telefonu – wg abonamentu umownego;
 - 9) za naprawy , przeglądy, dźwigu eksploatowanego przez kuchnię wg faktur za naprawę; przeglądy i części zamienne.
2. Stawki wymienione w punktach od 4) do 6) mogą ulec zmianie w zależności od ponoszonych kosztów przez Zamawiającego, przy czym mogą zmieniać się nie częściej, jak 2 razy w roku począwszy od 01 czerwca 2024 roku.
3. Wykaz wszelkich należności wynikających z korzystania z przedmiotu umowy z cenami obowiązującymi w dniu zawarcia umowy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy .

§ 10

Strony ustalają że, wywóz odpadów komunalnych jest obowiązkiem Dzierżawcy na jego koszt.

§ 11

Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania pomieszczeń, urządzeń, obejścia wg wymogów techniczno – sanitarnych, estetycznych i sanitarno-epidemiologicznych. Wyzierżawiający w każdym czasie, ma prawo sprawdzić stan utrzymania pomieszczeń , urządzeń i obejścia.

§ 12

Dzierżawca zobowiązuje się do zaopatrywania kuchni w odpowiedni sprzęt do realizacji przedmiotu umowy nr z dnia na świadczenie usług w zakresie żywienia chorych oraz środki czyszczące i dezynfekujące a także odzież ochronną dla pracowników których zatrudni do realizacji umowy .

§ 13

Po zakończeniu dzierżawy tj. w dniu Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy, zgodnie z protokołem przekazania obiektu, w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji i nadający się na prowadzenie dalszej eksploatacji.

§ 14

Wszelkie zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej , pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 umowy.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych oraz Kodeksu cywilnego.

§ 16

Właściwym do rozpoznawania sporów, które mogą wyniknąć w przyszłości na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 17

Umowa zostaje sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach , po dwa dla każdej ze stron

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

załącznik nr 1 do wzoru umowy dzierżawy - załącznika nr 5 A do SWZ.

Pomieszczenia kuchni wraz wykazem powierzchni ogrzewalnych i nieogrzewalnych.

KUCHNIA PARTER				
l.p	Nr	Nazwa	Pow. m²	Centralne ogrzewanie
1.	1-25	Kuchnia Mleczna	4,00	CO.
2.	1-26	Kuchnia Mleczna	8,70	CO.
3.	1-27	Kuchnia Mleczna	12,60	CO.
4.	1-28	Kuchnia Właściwa	153,20	CO.
5.	1-29	Pokój Kierownika	9,30	CO.
6.	1-33	Pokój Socjalny	8,60	CO.
7.	1-34	Holl plus korytarz	36,20	CO.
8.	1-34a	Przedsionek	2,40	CO.
9.	1-35	W-C	2,80	CO.
10.	1-36	Pokój magazyniera	12,50	CO.
11.	1-37	Magazyn	39,70	CO.
12.	1-38	Magazyn Dobowy	9,60	CO.
13.	1-39	Zmywalnia naczyń	9,30	CO.
14.	1-40	Magazyn Odpadów	10,70	CO.
15.	1-41	Przedsionek	3,50	CO.
16.	1-42	Zmywalnia	17,00	CO.
17.	1-24	Ekspedycja	25,10	CO.
18.	1-44	Jadalnia	88,10	CO.
19.	1-2	Korytarz holl jadalni	40,80	CO.
20.	1-1	Przedsionek	3,30	CO.
Ogółem			497,40	
W tym powierzchni ogrzewalnej			497,40	
PIWNICE				
1.	01-3	Myjnia wózków	31,80	CO.
2.	01-4	Magazyn wózków	32,00	CO.
3.	01-5	Magazyn ziemniaczany	40,60	----
4.	01-6	Obieralnia	25,10	CO.
6.	01-9	Holl plus korytarz	74,00	CO.
7.	01-10	Obieralnia wstępna ryb	13,10	CO.
8.	01-11	Obieralnia wstępna mięs	9,81	CO.
10.	01-13	Przedsionek chłodni	15,50	----
11.	01-14	Komora mrożonek	2,00	----
12.	01-15	Komora nabiału	9,00	----
13.	01-16	Komora chłodnicza	5,40	----

14.	01-17	Magazyn kiszzonek	9,40	----
17.	01-20	Natryski , umywalki ,W-C	13,30	CO.
18.	01-21	Szatnia personelu	17,60	CO.
21.	01-30	Komunikacja	41,80	CO.
		Ogółem	340,41	
		w tym powierzchnia ogrzewalna	258,51	
		Ogółem powierzchnia ogrzewalna	755,91	

załącznik nr 2 do wzoru umowy dzierżawy - załącznika nr 5A do SWZ.

(do aktualizacji-!!!!!!!!!!!!)

Wykaz sprzętu znajdującego się w kuchni

I.p.	Wyszczególnione	jednostka miary	Ilość
1.	2.	3.	4.
1.	Butla	szt.	1
2.	Gaśnica	Szt.	2
3.	Kuchnia elektryczna	szt.	1
4.	Kuchnia gazowa	szt.	1
5.	Lampa bakteriologiczna	szt.	3
6.	Reduktor gazowy	szt.	1
7.	Regał	szt.	20
8.	Szafy BHP	szt.	13
9.	Stół garmazeryjny	szt.	5
10.	Kocioł warzelny o zasilaniu parowym źródła o pojemności 300 litrów .	szt.	2
11.	Kocioł warzelny o zasilaniu parowym źródła o pojemności 200 litrów .	szt.	2
12.	Zestawów kociołków przechylnych, parowych 3 x 30 l	zestaw	2

załącznik nr 3 do wzoru umowy dzierżawy - załącznika nr 5A do SWZ.

I.p	Składowe	Sposób rozliczenia	Stawki jednostkowe w zł bez VAT /stawki ryczałtowe w zł z VAT.	Wartość miesięczna w zł z VAT
1	2	3	4	5
1	Zimna woda	wg wskazań licznika	3,65 zł /m ³	wg. zużycia
2	Ciepła woda	wg wskazań licznika /cena jednostkowa podgrzania 1 m ³ wody	3,65 zł/m ³ + 49,00 zł/m ³ = 52,47 zł /m ³	wg. zużycia
3	Odprowadzenie ścieków	wg wskazań liczników zużycia wody	5,61 zł /m ³	wg. zużycia
4	Centralne ogrzewanie	aktualna stawka obowiązująca w SP ZOZ w Radziejowie	2,91 zł/m ²	755,91 m ² x 2,91 zł/m ² = 2 199,70 zł/miesiąc
5	Para technologiczna	Stawka ryczałtowa obowiązująca SP ZOZ w Radziejowie	8 000,00 zł/miesiąc	8 000,00 zł/miesiąc
6.	Dzierżawa wyposażenia	Stawka ryczałtowa obowiązująca SP ZOZ w Radziejowie	100,00 zł/miesiąc	100,00 zł/miesiąc
7.	Telefon (tylko jako telefon wewnętrzny)	Stawka ryczałtowa obowiązująca SP ZOZ w Radziejowie	30,00 zł/miesiąc	30,00 zł/miesiąc
8.	Energia elektryczna wg wskazań licznika - wg stawki naliczanej przez Zakład Energetyczny za dany miesiąc			wg. zużycia

