

Załącznik nr 5

PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY NR/2012

Zawarta w Stegnie, dnia 2012r., pomiędzy:

Domem Pomocy Społecznej „MORS” 82-103 Stegna ul. Morska 11,
reprezentowanym przez:

Marię Pawłowską - Dyrektora
zwanym dalej „Wydierżawiający”

a

.....
z siedzibą wpisanym pod numerem
KRS: do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy
..... w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
REGON, NIP, wysokość kapitału zakładowego i kapitału
wpłaconego –zł,
reprezentowanym przez:

.....
.....
zwanym dalej „Dzierżawcą.

W wyniku przeprowadzenia postępowania o zamówienie publiczne w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004r.- Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2010r Nr 113,poz.759 ze zm.) zwanej w dalszej części „ustawą” zawarto umowę następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa pomieszczeń produkcyjnych i towarzyszących wraz z elementami stałego wyposażenia, o łącznej powierzchni **545,60 m²**. położonych w budynku Domu Pomocy Społecznej „MORS” w Stegnie przy ul. Morskiej 11 zwanym dalej „Domem” z przeznaczeniem na prowadzenie kuchni w związku z zawartą pomiędzy stronami umowy umową nr/2012 z dnia2012r. na świadczenie usług gastronomicznych.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym strony opiszą stan techniczny pomieszczeń, wynajmowanego wyposażenia kuchni oraz wskazania liczników.

§ 2

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres obowiązywania umowy o świadczenie usług

gastronomicznych, wymienionej w § 1 ust.1 niniejszej umowy.

§ 3

1. Za dzierżawę od domu pomieszczeń o powierzchni ogółem **545,60m²** Dzierżawca zapłaci miesięcznie:
 - 1) Za pomieszczenia przeznaczone na działalność gastronomiczną –**kuchnia -102,90m²** wraz ze stałymi elementami wyposażenia- **3,00zł netto za każdy 1 m² powierzchni tj.kwotę,308,70,00 zł netto** powiększoną o podatek VAT.
 - 2) Za pomieszczenia magazynowe **442,70m² -1,50zł netto za każdy 1 m² powierzchni tj. kwotę, 664,05 zł netto** powiększoną o podatek VAT.
Ogółem kwota netto –**poz.1+2** wynosi **972,75 zł netto** powiększona o podatek VAT
2. Za dzierżawę ruchomego wyposażenia kuchni przejętego protokołem zdawczo –odbiorczym Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu miesięcznie kwotę **1900,00PLN netto** powiększoną o podatek VAT.
Wydierżawiający wyraża zgodę na potrącanie kwot z tytułu czynszu, o którym mowa w ust.1 i 2 z kwoty wynagrodzenia przysługującego Dzierżawcy na mocy § 9 umowy na świadczenie usług gastronomicznych ,o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.
3. Wykaz wyposażenia i sprzętu kuchni Domu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy wraz z załącznikami.

§ 4

1. **Przed przystąpieniem do realizacji dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do założenia na własny koszt podliczników na wodę i energię elektryczną. Po zakończeniu realizacji dzierżawy podliczniki te przechodzą nieodpłatnie na własność Wydierżawiającego**
2. Dzierżawca będzie pokrywał we własnym zakresie wszelkie koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy takie jak:
 - 1) Koszty zużycia energii elektrycznej według wskazań podliczników i aktualnych stawek ustalanych przez dostawcę Energa S.A.;
 - 2) Koszty zużycia zimnej wody według wskazań podliczników i aktualnych stawek ustalanych przez dostawcę Centralny Wodociąg Żuławski sp. z o.o. Nowy Dwór Gdański;
 - 3) Koszty zrzutu ścieków wg wskazań zużycia wody na podlicznikach i aktualnych stawek ustalanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne "Mierzeja" Sp. z o.o. Stegna;
 - 4) ryczałt za ogrzewanie pomieszczeń średniorocznie w wysokości 2,00 zł netto za 1m² zajmowanej powierzchni;
 - 5) opłata za podgrzanie wody zgodnie ze wskazaniem podliczników w wysokości 10,00 za każdy 1m³ zużytej ciepłej wody
 - 6) koszty zużycia gazu według rzeczywistego zużycia gazu wskazanym na gazomierzu oraz aktualnego cennika sprzedaży gazu i usług obowiązującego w Bałtyk-Gaz Sp. z o.o. Rumia;

7) podatek od wynajmowanej powierzchni 33,02 zł miesięcznie zgodnie ze stawkami ustalonymi przez Radę Gminy Stegna Uchwałą nr XLIII 447/10 z dnia 28.10.2010r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie gminy Stegna w roku 2011. W przypadku zmiany uchwały wysokość podatku może ulec zmianie.

3. **Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości opłat za dostarczane media w przypadku zmiany cen dostaw mediów przez Dostawców lub w przypadku zmiany wysokości stawek opodatkowania sprzedaży mediów podatkiem VAT.**
4. **Przed przystąpieniem do realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany jest przedstawić do wglądu umowę z podmiotem zewnętrznym na wywóz nieczystości.**
5. Dzierżawca wyraża zgodę na potrącanie wszelkich kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy określonych w ust 2 pkt 1-6 niniejszego § z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wydierżawiającemu na mocy § 8 ust. 4 umowy na świadczenie usług gastronomicznych , o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.

§ 5

Wszelkie modernizacje pomieszczeń i instalacji, wykonywane przez Dzierżawcę muszą być uzgodnione z Wydierżawiającym. Wszelkie nakłady za poniesione prace pokrywa Dzierżawca. Obowiązkiem Dzierżawcy jest niezwłoczne dostarczenie Wydierżawiającemu dokumentacji powykonawczej.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmioty dzierżawy zgodnie z ich przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji, w tym przestrzegać przepisów BHP i ppoż., a także nie zmieniać przejętych przedmiotów dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za dzierżawione urządzenia i naczynia, dokonuje niezbędnych napraw i uzupełnia na bieżąco braki w dzierżawionych zasobach, jeśli wystąpią.
3. **Dzierżawca zapewni we własnym zakresie pozostałe, oprócz dzierżawionych, urządzenia i naczynia niezbędne do wykonania usługi.**
4. **Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek dostosowania kuchni i przestrzegania wymogów sanitarnych i HACCP** oraz wykonywanie bieżących remontów. Wydierżawiający w każdej chwili może wnioskować o przeprowadzenie kontroli Sanepidu.
5. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać okresowe przeglądy wszystkich instalacji i urządzeń zgodnie z aktualnymi wymogami prawa, dotyczy to w szczególności instalacji: elektrycznej, gazowej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Kserokopie protokołów z wymienionych przeglądów Dzierżawca przekazuje Wydierżawiającemu. W przypadku ich nie wykonania , Wydierżawiający wykona je na koszt Dzierżawcy, a należność za wykonane przeglądy zostanie potrącona z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wydierżawiającemu na mocy § 8 ust. 4 umowy na świadczenie usług gastronomicznych , o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.
6. Na żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca umożliwi dostęp do urządzeń technicznych

i instalacji w pomieszczeniach dzierżawionych w celu dokonania przeglądów lub napraw leżących po stronie Wydierżawiającego.

7. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić koszty związane z bieżącą, prawidłową eksploatacją przedmiotów dzierżawy, w tym również dokonywania odnowienia pomieszczeń kuchni i zaplecza kuchennego w przypadku zaistnienia takiej konieczności w terminie i zakresie wskazanym przez Wydierżawiającego.
8. W terminie 14 dni od dnia przekazania sprzętu, wyposażenia i pomieszczeń kuchennych Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu oryginał dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia od wszelkich ryzyk na kwotę odpowiadającą wartości przejętego mienia.
9. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenie przedmiotów dzierżawy, wynikające z jego winy oraz za ich utratę i zobowiązuje się do uzupełnienia braków i naprawy uszkodzeń.
10. W przypadku nie wywiązania się z obowiązku określonego w pkt. 9 Wydierżawiający usunie uszkodzenia i uzupełni braki na koszt Dzierżawcy. Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie należności z tytułu usunięcia uszkodzenia i uzupełnienia braków z zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub z kwoty wynagrodzenia przysługującego Wydierżawiającemu na mocy § 8 ust 4 umowy na świadczenie usług gastronomicznych, o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.

§ 7

Dzierżawca oświadcza, że bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie sceduje ani nie spowoduje innego przeniesienia na osoby trzecie praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 8

1. Wydierżawiający nie odpowiada za mienie dzierżawcy oraz skutki techniczne i prawne, wynikające z faktu używania przez Dzierżawcę przedmiotów w miejscu dzierżawy, jak również za jakiegokolwiek szkody mogące powstać w związku prowadzeniem działalności określonej w § 1.
2. Wydierżawiający nie odpowiada za przerwy w dostawach lub niedostateczne parametry czynników energetycznych spowodowane winą ich dostawców. Przypadki takie będą uznawane za siłę wyższą i nie będą przedmiotem odpowiedzialności Wydierżawiającego.

§ 9

1. Pracownicy Dzierżawcy mogą przebywać bez ograniczeń tylko na terenie wydierżawianych pomieszczeń.

2. Dzierżawca zaopatrzy swoich pracowników w identyfikatory służbowe.

§ 10

1. Na terenie Domu mogą znajdować się jedynie samochody Dzierżawcy konieczne do obrotu towarowego w godzinach pracy Dzierżawcy.
2. Pozostałe prywatne samochody Dzierżawcy mogą znajdować się na terenie Domu tylko za zgodą Wydierżawiającego.

§ 11

1. Klucze do wydierżawianych pomieszczeń znajdują się w posiadaniu Dzierżawcy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zdeponować u Wydierżawiającego zapasowe klucze do wszystkich wydierżawianych pomieszczeń.
3. W przypadku zdarzeń losowych Wydierżawiający ma prawo wstępu bez zgody Dzierżawcy do pomieszczeń wydierżawianych.

§ 12

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego udostępnić przedmiotów dzierżawy osobom trzecim poddzierżawiać ich, ani uruchamiać w nich produkcji szkodliwej dla zdrowia.
2. Dzierżawca może w wydierżawionych pomieszczeniach uruchomić, za zgodą Wydierżawiającego, produkcję na rzecz osób trzecich.
3. Wydierżawiający ma prawo kontroli wynajmowanych pomieszczeń w obecności Dzierżawcy i wydawania stosownych zaleceń. Dzierżawca jest zobowiązany współdziałać z Wykonawcą przy dokonywaniu kontroli.

§ 13

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach, gdy Dzierżawca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy następuje rozwiązanie łączącej strony umowy na świadczenie usług gastronomicznych – wymienionej w § 1 ust.1 niniejszej umowy.
4. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku korzystania przez **Dzierżawcę** z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu niniejszej umowy, **Dzierżawca** zobowiązany będzie płacić Wydierżawiającemu odszkodowania za każdy miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczeń według stawki odpowiadającej 200% stawki miesięcznego czynszu najmu obowiązującej w dniu rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej umowy.

§ 14

1. Po zakończeniu stosunku Dzierawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmioty Dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
2. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, w którym określą stan przedmiotów dzierżawy oraz wskazania liczników.
3. Wszelkie ulepszenia przedmiotów dzierżawy , po rozwiązaniu niniejszej umowy, Dzierżawca pozostawi nieodpłatnie Wydierżawiającemu.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć w toku wykonywania niniejszej umowy Strony będą rozstrzygały polubownie, a w braku porozumienia poddają je rozstrzygnięciu Sądu właściwego ze względu na siedzibę Wydierżawiającego

§ 16

Zmiana niniejszej umowy wymaga – pod rygorem nieważności – formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obydwie strony.

§ 17

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Kontrasygnata Głównego Księgowego DPS