

Wzór Umowy NAJMU I DZIERŻAWY (Załącznik Nr 5)

zawarta w dniu 2010 roku w Rabce-Zdroju pomiędzy Śląskim Centrum Rehabilitacyjno-Uzdrowiskowym im. dr. Adama Szebesty w Rabce-Zdroju, reprezentowanym przez:

mgr inż. Jana Pykę – Dyrektora Ośrodka,

zwanym w dalszej części Zamawiającym, a:

.....

z siedzibą w:

.....

zwanym w dalszej części wykonawcą, reprezentowanym przez:

.....

została zawarta umowa o następującej treści:

Zawarcie niniejszej umowy następuje w wyniku rozstrzygnięcia przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na „Usługi żywieniowe dla Śląskiego Centrum Rehabilitacyjno-Uzdrowiskowego w Rabce-Zdroju: całodienne wyżywienie pacjentów w wieku od 3 do 18 lat (dzieci), pacjentów dorosłych i opiekunów pacjentów, przygotowywanie posiłków regeneracyjnych dla pracowników Zamawiającego, wykonywane w pomieszczeniach Zamawiającego udostępnionych Wykonawcy z wyposażeniem kuchennym na podstawie umowy najmu i dzierżawy wraz z obowiązkiem przejęcia na zasadach art. 23¹ Kodeksu pracy 15 byłych pracowników Zamawiającego” (znak sprawy: ZP/204/2010). Integralną częścią niniejszej umowy są oferta Wykonawcy z dnia oraz Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) do wymienionego wyżej postępowania.

I. Najem

§ 1

1. Zamawiający oddaje Wykonawcy do odpłatnego korzystania pomieszczenia o łącznej powierzchni **1 025,49 m²**, które znajdują się w budynku położonym w Rabce-Zdroju przy ul. Dietla 5.
2. Szczegółowy wykaz pomieszczeń zawarty jest w załącznikach Nr 8 i 9 do SIWZ.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego ze szczegółowym opisem stanu technicznego.

§ 2

1. Wykonawca wykorzystywać będzie przedmiot najmu w celu prowadzenia w nim usług przygotowywania i dostarczania posiłków zgodnie z Umową Nr 1/Dział Żywienia/2010, zawartą z Zamawiającym w dniu Strony umowy ustalają, iż Wykonawca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.

3. Wykorzystanie przedmiotu najmu w celu świadczenia usług na rzecz osób trzecich wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego oraz zawarcia aneksu do umowy określającego nowe zasady ponoszenia opłat czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych określonych w § 3 ust. 4.
4. Wykonawca we własnym zakresie ubezpieczy ruchomości wniesione do przedmiotu najmu.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody mogące wynikać w związku z korzystaniem przedmiotu najmu.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli wykorzystania przedmiotu najmu przy współudziale Wykonawcy.

§ 3

1. Wykonawca będzie płacić Zamawiającemu miesięczny czynsz najmu w wysokości 6,02 (słownie: sześć złotych i 34/100) złotych netto za 1 m² powierzchni użytkowej, powiększany o należny podatek VAT, co w dniu zawarcia umowy daje kwotę 7,34 (słownie: siedem złotych i 02/100) złote brutto za 1 m².
2. Czynsz najmu obejmuje koszty następujących świadczeń dodatkowych:
 - 1) koszty ogrzewania przedmiotu najmu przez Zamawiającego,
 - 2) koszty odśnieżania przez Zamawiającego dachów i podjazdów do przedmiotu najmu,
 - 3) koszty usług kominiarskich polegających na czyszczeniu przewodów i sprawdzaniu wentylacji w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu,
 - 4) koszty dozoru zewnętrznego budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu przez pracowników Zamawiającego,
 - 5) koszty usług polegających na obsłudze, modernizacji i konserwacji wewnętrznej sieci telefonicznej w części znajdującej się w przedmiocie najmu (koszty utrzymania zewnętrznej sieci telekomunikacyjnej Wykonawca pokrywać będzie we własnym zakresie),
 - 6) koszty utrzymania czystości pomieszczeń eksploatowanych wspólnie przez Zamawiającego i Wykonawcę, to jest klatek schodowych, korytarzy, dróg dojazdowych do magazynów żywnościowych za wyjątkiem, korytarza w „przyziemiu” oraz placu przed magazynami żywnościowymi, w których utrzymanie czystości obciąża wyłącznie Wykonawcę.
 - 7) należny podatek od nieruchomości za przedmiot najmu.
3. Zamawiający gwarantuje niezmienność stawki czynszu najmu netto określonej w ust. 1 do dnia 31 grudnia 2010 r. Po tym okresie strony dopuszczają możliwość czynszu najmu netto zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, który jest ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni kwartał.
4. Niezależnie od czynszu Wykonawca będzie ponosił opłaty eksploatacyjne za dostarczanie energii elektrycznej, dostarczanie ciepłej wody, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków oraz wywóz odpadów komunalnych według następujących zasad:
 - 1) energia elektryczna – według wskazań istniejących podliczników oraz obowiązującej taryfy dostawy energii elektrycznej,
 - 2) ciepła woda - według wskazań istniejących podliczników oraz aktualnej taryfy Wykonawcy, wynoszącej w dniu zawarcia umowy: 20,00 zł. / m³ + 22% VAT, która może ulec zmianie w przypadku zwiększenia kosztów podgrzewania wody,
 - 3) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków według wskazań istniejących podliczników oraz obowiązującej taryfy zakładu wodno-kanalizacyjnego,
 - 4) wywóz odpadów komunalnych – na podstawie umowy zawartej przez Wykonawcę bezpośrednio z podmiotem posiadającym uprawnienia do świadczenia usług tego rodzaju, przewidującej wywóz odpadów nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu, przy czym Zamawiający wskaże Wykonawcy miejsce składowania odpadów komunalnych.
5. Pozostałe koszty eksploatacji przedmiotu najmu rozliczane będą w następujący sposób:
 - 1) czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej to jest: przeglądy gaśnic, pomieszczeń i monitoringu, przeglądy i badania sprawności instalacji elektrycznej będą wykonywane przez Zamawiającego, który następnie obciąży kosztami tych czynności Wykonawcę,
 - 2) przeglądy techniczne dźwigów i wind wykonywane będą przez Zamawiającego, który następnie obciąży kosztami tych czynności Wykonawcę,
 - 3) w razie potrzeby szambo z obieralni opróżniać będzie Zamawiający, który następnie obciąży kosztami tych czynności Wykonawcę,

- 4) badanie wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami, Wykonawca przeprowadzał będzie we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4

1. Czynsz najmu płatny będzie z góry do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Zamawiającego. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 3 ust. 4 i ust. 5 pkt 1 - 3 płatne będą w terminie 14 dni od daty doręczenia przez Zamawiającego faktury VAT. Należności, o których mowa powyżej będą potrącane z wierzytelności Wykonawcy przysługujących mu względem zamawiającego z tytułu realizacji umowy, o której mowa w § 2 ust. 1.
2. Czynsz najmu za jeden miesiąc ustala się w kwocie netto: 6 176,45 zł., co z uwzględnieniem 22% stawki podatku VAT wynosi: **7 535,27 zł.**

§ 5

Wykonawcy zobowiązany jest do:

- 1) przeprowadzania na własny koszt bieżących napraw oraz niezbędnych przeglądów technicznych związanych z właściwym utrzymaniem stanu technicznego przedmiotu najmu oraz wymagań estetyki, a także do ponoszenia wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem przedmiotu najmu,
- 2) naprawiania ewentualnych szkód powstałych z jego winy w przedmiocie najmu oraz innych budynkach Zamawiającego,
- 3) ubezpieczenia przedmiotu najmu od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków,
- 4) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego żadnych przeróbek i zmian w przedmiocie najmu lub oraz innych budynkach Zamawiającego,
- 5) zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym po zakończeniu najmu.
- 6) ponoszenia kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego po zakończeniu najmu.

§ 6

Wykonawcy nie przysługuje prawo do oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani podnajmu, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 7

1. Strony umowy ustalają, że jeżeli zaistnieje taka konieczność, to Wykonawca ma obowiązek zainstalowania w przedmiocie najmu na własny koszt i we własnym zakresie podliczników poboru energii elektrycznej, wody i gazu w terminie do 14 dni.
2. W przypadku zainstalowania podliczników, Wykonawca będzie zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody oraz gazu według wskazań tych urządzeń.

II. Dzierżawa

§ 8

1. Przedmiotem dzierżawy są maszyny, urządzenia i sprzęt znajdujące się w pomieszczeniach Zamawiającego przy ul. Dietla 5, które są wymienione i opisane **w załącznikach Nr 10, 11, 12, 13 do SIWZ.**
2. Szczegółowy wykaz maszyn, urządzeń i sprzętu stanowiących przedmiot dzierżawy zawierają załączniki **Nr 10, 11, 12, 13 do SIWZ.**
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego ze szczegółowym opisem stanu technicznego.

§ 9

Wykonawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością oraz zgodnie z technicznymi zasadami eksploatacji poszczególnych elementów przedmiotu dzierżawy. Do przeznaczenia przedmiotu dzierżawy odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 2 ust. 1 i 3.

§ 10

Konserwacja, remonty bieżące i kapitalne maszyn, urządzeń i sprzętu wymienionych w załącznikach **Nr 10, 11, 12, 13 do SIWZ**, wykonywane będą przez Wykonawcę na jego koszt z częstotliwością zgodną z technologią ich użytkowania.

§ 11

Wykonawca będzie płacił czynsz dzierżawy za sprzęt wymieniony w załącznikach **Nr 10, 11, 12, 13 do SIWZ** w wysokości 500,00 (słownie: pięćset) złotych miesięcznie powiększonej o należny podatek VAT, co w dniu zawarcia umowy daje kwotę 610,00 (słownie: sześćset dziesięć) złotych brutto.

§ 12

1. Czynsz dzierżawy płatny będzie zgodnie z zasadami określonymi w § 4 umowy.
2. Zamawiający gwarantuje niezmiennosc wysokości czynszu dzierżawy netto określonej w § 11 do dnia 31 grudnia 2010 r. Po tym okresie strony dopuszczają możliwość czynszu dzierżawy netto zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, który jest ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni kwartał.

§ 13

Wykonawca może dokonać przemieszczeń dzierżawionych maszyn, urządzeń oraz sprzętu poza pomieszczenia, o których mowa w załącznikach **Nr 10, 11, 12, 13 do SIWZ** wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego.

III. Postanowienia końcowe**§ 14**

Osobą uprawnioną do współdziałania w realizacji umowy ze strony Zamawiającego jest Kierownik Administracji Gospodarczej.

§ 15

Wykorzystanie pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 2 oraz wyposażenia, o których mowa w § 8 ust. 1 w celu innym niż realizacja Umowy Nr 1/Dział Żywnienia/2010 wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego oraz zawarcia aneksu do umowy najmu – dzierżawy określającego nowe zasady ponoszenia opłat czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych.

§ 16

Umowa najmu i dzierżawy została zawarta na okres od 2010 r. do 30 kwietnia 2011 r. nie dłużej jednak niż na okres obowiązywania umowy, o której mowa w § 2 ust. 1.

§ 17

1. Umowa najmu i dzierżawy traci moc z dniem rozwiązania Umowy Nr 1/Dział Żywnienia/2010, chyba że strony umowy postanowią inaczej.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust 1, Wykonawca obowiązany jest opuścić i zwolnić przedmiot najmu oraz przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Zamawiającego.

§ 18

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 20

Ewentualne spory mogące wynikać w związku z wykonaniem przedmiotu umowy będą poddawane rozstrzygnięciu sądom właściwym miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 21

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzniących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: