

Istotne postanowienia umowy  
**UMOWA DZIERŻAWY**

zawarta w dniu ..... r. w Rabce-Zdroju pomiędzy:

Śląskim Centrum Rehabilitacyjno-Uzdrowiskowym im. dr. Adama Szebesty w Rabce-Zdroju  
Sp. z o.o. z siedzibą w: 34-700 Rabka-Zdrój, ul Dietla 5, zarejestrowanym w Sądzie  
Rejonowy dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego  
Rejestru Sądowego,  
numer KRS 0000444064, REGON 000297951, NIP 7352856672  
reprezentowanym przez:

**Prezesa Zarządu –Sławomira Janas**, zwanym dalej Zamawiającym,

zwanym w dalszej części **Zamawiającym**,

a

.....,  
z siedzibą w ....., przy ul. ....,  
wpisaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w ..... pod nr KRS  
.....\*

.....,  
zamieszkałą/ym w ..... (..-...), przy ul. ...., NIP: ....., PESEL:

.....  
prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod nazwą .....  
z siedzibą w ....., ul. ...., (..-....) .....,  
wpisaną/ym do CEiDG przez ministra właściwego do spraw gospodarki, NIP .....,  
Regon .....

\* niepotrzebne skreślić  
reprezentowanym przez:

.....  
.....

zwanym dalej Wykonawcą.

**I. Dzierżawa**

**§ 1**

1. Zamawiający oddaje Wykonawcy do odpłatnego korzystania pomieszczenia o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> (W przypadku wykonywania usługi w kuchni Zamawiającego ilość dzierżawionych m<sup>2</sup> = 1 058,81 m<sup>2</sup>. W przypadku skorzystania z opcji przygotowania posiłków w kuchni wykonawcy i dostarczania oraz dystrybucji posiłków, Wykonawca może dzierżawić pomieszczenia Zamawiającego w celach prawidłowego zabezpieczenia wykonania usługi, z tym, że bezwarunkowe jest dzierżawienie powierzchni stołówek, na których będą wydawane posiłki o metrażu 450,57 m<sup>2</sup>), które znajdują się w budynku położonym w Rabce-Zdroju przy ul. Dietla 5.
2. Szczegółowy wykaz pomieszczeń zawarty jest w załączniku nr 1.D.C do Dokumentu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Wykonawca winien wykonywać swoje prawo, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Zamawiającego. Nie może również bez zgody wydzierżawiającego oddawać rzeczy osobie trzeciej.

**§ 2**

1. Wykonawca wykorzystywać będzie przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia w nim usług przygotowywania i dostarczania posiłków zgodnie z Umową Nr NP-3-PN/12-2021, zawartą z Zamawiającym w dniu ..... . Strony umowy ustalają, iż Wykonawca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

2. Wykonawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
3. Wykorzystanie przedmiotu dzierżawy 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 dzierżawy.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody mogące wynikać w związku z korzystaniem przedmiotu dzierżawy.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli wykorzystania przedmiotu dzierżawy przy współudziale Wykonawcy.
7. W trakcie dzierżawy Wykonawca zobowiązany jest do dokonywania napraw niezbędnych do zachowania rzeczy w stanie nie pogorszonym.
8. Do obowiązków Wykonawcy należy utrzymanie dzierżawionych lokali w odpowiednim do prowadzonej działalności poziomie sanitarnym.

### **§ 3**

1. Wykonawca będzie płacić Zamawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości 5,00 (słownie: pięć złotych 00/100) złotych netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, powiększany o należny podatek VAT, co w dniu zawarcia umowy daje kwotę 6,15 zł brutto (słownie: sześć złotych 15/100) za 1 m<sup>2</sup>.
2. Czynsz dzierżawy obejmuje koszty następujących świadczeń dodatkowych:
  - 1) koszty ogrzewania przedmiotu dzierżawy przez Zamawiającego,
  - 2) koszty odśnieżania przez Zamawiającego dachów i podjazdów do przedmiotu dzierżawy,
  - 3) koszty usług kominiarskich polegających na czyszczeniu przewodów i sprawdzaniu wentylacji w budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy,
  - 4) koszty usług polegających na obsłudze, modernizacji i konserwacji wewnętrznej sieci telefonicznej w części znajdującej się w przedmiocie dzierżawy (koszty utrzymania zewnętrznej sieci telekomunikacyjnej Wykonawca pokrywać będzie we własnym zakresie),
  - 5) 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.
  - 6) należny podatek od nieruchomości za przedmiot dzierżawy.
3. Zamawiający gwarantuje niezmienność stawki czynszu dzierżawy określonej w ust. 1 przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
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 dostawcy energii elektrycznej,
  - 2) ciepła woda - według wskazań istniejących podliczników oraz aktualnej taryfy Wykonawcy, wynoszącej w dniu zawarcia umowy: ..... zł / m<sup>3</sup> + 23% 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 dzierżawy rozliczane będą w następujący sposób:

- 1) czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej to jest: przeglądy gaśnic, pomieszczeń i monitoringu, przeglądy i badania sprawności instalacji elektrycznej, wentylacji i innych przewidzianych ustawą, 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.
6. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 4. mogą ulec zmianie w przypadku zmiany kosztów, które na nie wpływają.

#### § 4

1. Czynsz dzierżawy 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 dzierżawy za jeden miesiąc ustala się w kwocie netto: ..... zł., co z uwzględnieniem 23% stawki podatku VAT wynosi: ..... zł.  
(W przypadku wykonywania usługi w kuchni Zamawiającego przy ilości dzierżawionych **1 058,81 m<sup>2</sup>**, w kwocie netto: 5 294,05 zł., co z uwzględnieniem 23% stawki podatku VAT wynosi: **6 511,68 zł**).

#### § 5

Wykonawcy zobowiązany jest do:

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

#### § 6

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

#### § 7

1. Strony umowy ustalają, że Wykonawca ma obowiązek zainstalowania w przedmiocie dzierżawy na własny koszt i we własnym zakresie podliczników poboru energii elektrycznej, wody i gazu w terminie do 14 dni od dnia rozpoczęcia działalności, a do

tego czasu Zamawiający obciąży go kosztami związanymi ze zużyciem wody i energii elektrycznej oraz gazu według średniej zużycia ww. mediów ustalonej na podstawie trzech ostatnich miesięcy. Po zainstalowaniu podliczników Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia odpowiednim służbom Zamawiającego ilości i miejsca instalacji podliczników wody i energii elektrycznej.

2. W przypadku zainstalowania podliczników, Wykonawca będzie zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody oraz gazu według wskazań tych urządzeń.

## **II. Postanowienia końcowe**

### **§ 8**

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

### **§ 9**

Wykorzystanie pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 2 w celu innym niż realizacja Umowy Nr 1/Żywnienie/2015\_16 wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego oraz zawarcia aneksu do umowy dzierżawy – dzierżawy określającego nowe zasady ponoszenia czynszu oraz opłat eksploatacyjnych.

### **§ 10**

Umowa dzierżawy i dzierżawy została zawarta na okres **od .....** **do .....**, nie dłużej jednak niż na okres obowiązywania umowy nr NP-3-PN/12-2021.

### **§ 11**

1. Umowa dzierżawy traci moc z dniem rozwiązania Umowy nr nr NP-3-PN/12-2021, chyba że strony umowy postanowią inaczej.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust 1, Wykonawca obowiązany jest opuścić i zwolnić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Zamawiającego.

### **§ 12**

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

### **§ 13**

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

### **§ 14**

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

### **§ 15**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załącznik:

1 – Wykaz pomieszczeń (zgodny z załącznikiem nr 1.C. do Dokumentu)

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**