

UMOWA nr 333/ /2022

zawarta w dniu _____ 2022 r. w Chełmie pomiędzy:

pomiędzy Samodzielnym Publicznym Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym z siedzibą w Chełmie, przy ulicy Ceramicznej 1, działającym na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000119964; REGON:110196908; NIP: 563-18-63-730, reprezentowanym przez:

1. Dyrektora –
zwanym w treści umowy Wydzierżawiającym

a _____ z siedzibą w _____ działającym na podstawie _____ pod numerem _____, REGON: _____, NIP: _____, reprezentowanym przez:

1. _____,
zwanym w treści umowy Dzierżawcą

zwanymi w treści umowy Stronami

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy pomieszczenia usytuowane w budynku Kuchni Głównej oraz na niskim parterze w budynku 1A, w pomieszczeniu oznaczonym nr 03, o łącznej powierzchni 2 549 ,60 m², szczegółowo wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej umowy (załącznik nr 8 do SWZ).
2. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy wyposażenie szczegółowo wskazane w załączniku nr 2 i nr 2a do niniejszej umowy (Załączniki nr 10 i 11 do SWZ).
3. W oparciu o pomieszczenia opisane numerami pomieszczeń od N1/1 do N2/39 wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej umowy Dzierżawca będzie świadczył usługi w zakresie codziennego i całodobowego żywienia pacjentów Samodzielnego Publicznego Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Chełmie, zgodnie z wymogami sanitarno – epidemiologicznymi obowiązującymi w podmiotach leczniczych oraz na podstawie umowy usługi nr 333/.... /2022 z dnia 2022 r.
4. W pomieszczeniach usytuowanych na niskim parterze w budynku 1A wskazanych w załączniku nr 1 niniejszej umowy Dzierżawca będzie prowadził bar ogólnodostępny w zakresie świadczenia usług gastronomicznych oraz handlowych artykułami spożywczymi z wyłączeniem napojów alkoholowych.
5. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym wraz z opisem stanu technicznego podpisanym przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy.
6. Wydzierżawiający oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do wydzierżawianej nieruchomości.

§ 2

1. Poprzez podpisanie umowy i protokołu zdawczo-odbiorczego Dzierżawca oświadcza, iż wszedł w posiadanie całego przedmiotu niniejszej umowy i nie ma co do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Drogi dojazdowe, place manewrowe nie są przedmiotem dzierżawy.

§ 3

1. Wydzierżawiający zapewni:
 - 1) dostęp komunikacyjny do dzierżawionych pomieszczeń;
 - 2) dostawę energii elektrycznej (0,1542 MW);
 - 3) dostawę wody ciepłej i zimnej;
 - 4) odprowadzenie i dezynfekcję ścieków;
 - 5) dostęp do usług telekomunikacyjnych w zakresie rozmów wewnętrznych;
2. Granicę dostarczanych mediów: - energii elektrycznej, energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń i wentylacji mechanicznej, dostarczenia wody zimnej i ciepłej, stanowią elementy odcinające instalację przed układami pomiarowymi, -odprowadzenie i dezynfekcji ścieków: studzienki zbiorcze sieci kanalizacji w ulicy Kraszewskiego.

3. Dostawę pozostałych mediów i usługi Dzierżawca zapewni sobie na podstawie własnych umów.

§ 4

1. Dzierżawca będzie prowadzić w dzierżawionych pomieszczeniach, o których mowa w § 1 ust 4 przygotowanie i sprzedaż m.in.:
 - 1) dań gorących w tym zestawów obiadowych;
 - 2) wyrobów garmażeryjnych;
 - 3) napojów gorących i chłodzących;
 - 4) ciast, ciastek, słodczy, owoców, lodów itp.

§ 5

1. Sprzedaż, o której mowa w § 4 będzie prowadzona w ustalonych dniach i godzinach.
2. W związku z działalnością, o której mowa w § 1 ust 4 Dzierżawca zobowiązuje się:
 - 1) wyposażyć dzierżawione pomieszczenie w niezbędny sprzęt do działalności gastronomicznej i handlowej;
 - 2) dbać o powierzone pomieszczenia, ich wystrój, sprzęt itp.;
 - 3) utrzymać porządek w pomieszczeniach;
 - 4) oszczędnie gospodarować powierzonym sprzętem, energią i wodą;
 - 5) stosować się do zaleceń służb sanitarnych i inspekcji pracy;
 - 6) wykonać prace adaptacyjne i modernizacyjne na własny koszt.

§ 6

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za właściwą i bezpieczną zgodną z obowiązującymi przepisami, instrukcjami producentów urządzeń, DTR, eksploatację pomieszczeń, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie dzierżawionych pomieszczeń oraz ponosi koszty konserwacji, napraw i utrzymania ich w należytym stanie technicznym, uwzględniającym wymogi eksploatacyjne, sanitarno-epidemiologiczne i bhp, przeprowadzanie i dokumentowanie niezbędnych przeglądów serwisowych i inspekcji UDT w zakresie:
 - 1) posadzek, tynków, okładzin i powłok malarskich,
 - 2) stolarki drzwiowej i okiennej oraz pozostałych elementów stolarskich,
 - 3) szklenia powierzchni okien i drzwi,
 - 4) instalacji, armatury, przyborów sanitarnych, podejść wodnych i kanalizacyjnych oraz przyłączy kanalizacyjnych,
 - 5) zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej włącznie z separatorami skrobi i tłuszczu oraz instalacji deszczowej do studzienek zbiorczych sieci kanalizacyjnej Szpitala,
 - 6) instalacji wentylacji grawitacyjnej,
 - 7) instalacji i urządzeń wentylacji mechanicznej,
 - 8) instalacji centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego do wentylacji,
 - 9) instalacji pary technologicznej i kondensatu (w przypadku korzystania z tej technologii),
 - 10) urządzeń i instalacji chłodniczych,
 - 11) instalacji, osprzętu, urządzeń i wyposażenia elektrycznego,
 - 12) urządzeń dźwigowych,
 - 13) instalacji gazowej od licznika gazu do przyborów włącznie,
 - 14) maszyn i urządzeń technologicznych kuchni oraz dzierżawionego sprzętu,
 - 15) naprawy ciągów komunikacyjnych uszkodzonych podczas transportu posiłków na oddziały szpitalne
 - 16) rozmów telefonicznych,
 - 17) wydanych decyzji i zmian organizacyjnych zalecanych przez Sanepid.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia co najmniej raz w roku kontroli stanu technicznego i sanitarnego oraz inwentaryzacji składników majątkowych przekazanych Dzierżawcy na podstawie przepisów obowiązujących Wydierżawiającego. W tym celu Dzierżawca udostępni Wydierżawiającemu pomieszczenia oraz oddeleguje do prac komisji swego przedstawiciela.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu umowy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy, również bez uzgodnienia terminu kontroli, w obecności pracownika Dzierżawcy.

§ 7

Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek niezwłocznego informowania Działu Technicznego Wydierżawiającego o zaistniałych awariach w dzierżawionych pomieszczeniach i sprzęcie oraz innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie Kuchni i Szpitala zwłaszcza na bezpieczeństwo osób i mienia.

§ 8

1. Dzierżawca płacić będzie łącznie Wydierżawiającemu miesięcznie czynsz w wysokości _____ zł (słownie: _____) złotych netto plus obowiązujący podatek VAT od momentu przekazania pomieszczeń protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni dzierżawionych pomieszczeń wynosi: _____ zł netto (nie mniej niż 15,30 zł) plus obowiązujący podatek VAT.
3. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu miesięcznie czynsz za dzierżawione wyposażenie w wysokości 846,00 zł netto zł, (słownie: osiemset czterdzieści sześć złotych) plus obowiązujący podatek VAT od momentu przekazania wyposażenia protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. Za zużywane czynniki energetyczne, wodę, inne media i usługi Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu opłaty wskazane w załączniku nr 3 (załącznik nr 9 do SWZ) do niniejszej umowy, określone na podstawie wskazań liczników zużycia poszczególnych mediów i jednostkowych kosztów jakie ponosi Wydierżawiający wg kosztów dostawców, lub własnych kalkulacji Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do segregacji odpadów komunalnych. Odpady komunalne wytwarzane przez Dzierżawcę w trakcie realizacji umowy usługi nr 333/.../2022 będą usuwane przez Dzierżawcę na jego koszt, na podstawie odrębnie zawartej przez niego umowy, kopię której zobowiązuje się przekazać Wydierżawiającemu w terminie nie późniejszym niż 1 miesiąc od daty podpisania niniejszej umowy.
6. Wysokość miesięcznego czynszu może ulec zmianie w przypadku zmniejszenia lub zwiększenia ilości m² wydierżawianych pomieszczeń po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wydierżawiającego i podpisaniu stosownego aneksu do niniejszej umowy.
7. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana dokonywana będzie w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego, na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego. Pierwsza zmiana należności z tytułu dzierżawy w powyższym zakresie nastąpi począwszy od 01.01.2023 r. o czym Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę na piśmie. Ewentualna zmiana ustawowa stawki VAT powodować będzie automatyczne naliczanie wysokości stawki miesięcznej czynszu o ustawowo zmienioną stawkę VAT. Przepisu art. 685¹ KC nie stosuje się.

§ 9

1. Stawki czynszu określone w § 8 ust. 2 i 3 pozostają niezienne do końca trwania umowy.
2. Opłaty określone w § 8 ust. 4 będą ulegać zmianie w każdym czasie w przypadku zmian cen mediów i usług u dostawców tych mediów i usług. Zmiany kosztów mediów wytworzonych przez Wydierżawiającego będących pochodną zmian czynników kosztotwórczych w zakresie wytworzenia tych mediów, ulegną zmianie jak wyżej, w formie aneksu do umowy.
3. Zmiany, o których mowa w ust. 1 i 2 nie wymagają zgody Dzierżawcy.

§ 10

1. Faktury za czynsz dzierżawy, media oraz inne czynniki wymienione w załączniku nr 3 (załącznik nr 9 do SWZ) do niniejszej umowy będą wystawiane w terminie do 7 dni od ostatniego dnia miesiąca.
2. Termin płatności za fakturę wynosi 14 dni od daty wystawienia faktury.
3. Należność wynikająca z faktur wystawianych przez Wydierżawiającego potrącana będzie z faktur za dany miesiąc wystawianych przez Dzierżawcę za świadczone usługi określone umową usługi nr 333/.../2022.

§ 11

1. W trakcie trwania umowy dzierżawy Dzierżawca może dokonywać remontowych lub adaptacyjnych zmian w dzierżawionych pomieszczeniach i instalacjach w celu przystosowania do potrzeb zmiany technologii, montażu nowych urządzeń i wyposażenia lub poprawy bezpieczeństwa i warunków pracy - każdorazowo po zasięgnięciu opinii i uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Remonty i adaptacje oraz montaż wyposażenia, o których mowa w ust. 1, a także inne remonty i adaptacje wykonane za zgodą Wydierżawiającego, Dzierżawca wykona na własny koszt i we własnym zakresie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, instrukcjami producentów urządzeń i DTR. Koszt tych remontów i adaptacji, nie podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania, wypowiedzenia, wygaśnięcia umowy lub odstąpienia od umowy. Ulepszenia wynikające z remontów i adaptacji Wydierżawiający po zakończeniu umowy może według swego uznania zatrzymać bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości lub żądać ich usunięcia i przywrócenie stanu poprzedniego.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 i 2, obciążają w całości Dzierżawcę i nie mogą mieć wpływu na jego zobowiązania czynszowe.

4. Wszelkie wykonywane przez Dzierżawcę remonty i adaptacje wydierżawianych pomieszczeń wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 12

1. Wydierżawiający wydaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku, a Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać go w takim stanie przez cały okres trwania dzierżawy.
2. W przypadku zniszczenia dzierżawionego wyposażenia przekazanego Dzierżawcy wynikającego z naturalnego zużycia, Dzierżawca powiadomi o tym pisemnie Wydierżawiającego, celem weryfikacji i sporządzenia ewentualnego protokołu kasacji. Po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego na usunięcie zużytego wyposażenia Dzierżawca obowiązany jest dokonać zakupu nowego wyposażenia na koszt własny – w miejsce zużytego. Zakupione zgodnie z powyższym wyposażenie stanowi własność Dzierżawcy.

§ 13

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu – do świadczenia usług określonych umową usługi nr 333/.../2022 z dnia2022 r. oraz do świadczenia usług gastronomicznych i handlowych.
2. Jakakolwiek zmiana wykorzystania przedmiotu dzierżawy w stosunku do sposobu i/lub celu wykorzystania wskazanego w ust. 1 bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poczytana będzie jako rażące naruszenie warunków umowy przez Dzierżawcę.
3. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób albo, gdy przedmiot dzierżawy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie, takie działanie poczytane będzie jako rażące naruszenie warunków umowy przez Dzierżawcę.
4. Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego. Dotyczy to również każdego innego udostępnienia lub umożliwienia dostępu innym podmiotom niż Dzierżawca. Takie działanie poczytane będzie jako rażące naruszenie warunków umowy przez Dzierżawcę.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie naruszał postanowienia niniejszej umowy w zakresie określonym w § 13 ust. 2 – 4, § 11 ust. 4 Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z winy Dzierżawcy bez zachowania okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Dzierżawca zostanie obciążony karą umowną w wysokości 0,5% wartości brutto ostatniej wystawionej przez Wykonawcę miesięcznej faktury usługi żywienia nr 333/.../2022, za każdy rozpoczęty dzień naruszenia.
6. W wypadku, gdy Dzierżawca nie wyda Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym w § 14 ust. 2, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w kwocie stanowiącej sumę:
 - 1) miesięcznego czynszu dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w wydaniu przedmiotu dzierżawy,
 - 2) kwoty będącej różnicą kosztów realizacji usług żywienia ponoszonych przez Wydierżawiającego w okresie po wygaśnięciu umowy, w związku z brakiem wydania przedmiotu dzierżawy, i kosztów które Wydierżawiający ponosiłby z tytułu realizacji umowy zawartej w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na usługę żywienia pacjentów w okresie po wygaśnięciu niniejszej umowy. W przypadku braku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na realizację usługi żywienia po wygaśnięciu niniejszej umowy, kwotę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym oblicza się jako różnicę kosztów realizacji usług żywienia ponoszonych przez Wydierżawiającego w okresie po wygaśnięciu umowy, w związku z brakiem wydania przedmiotu dzierżawy, i kosztów które Wydierżawiający ponosił z tytułu usługi żywienia na podstawie umowy o usługi nr 333/.../2022 z dnia 2022 r.

§ 14

1. W celu przygotowania do płynnej kontynuacji świadczenia usług codziennego i całodobowego żywienia pacjentów hospitalizowanych w SPWSzS w Chełmie, Dzierżawca zobowiązuje się do umożliwienia Wykonawcy, wyłonionemu w drodze kolejnego postępowania, zapoznania się z infrastrukturą i wyposażeniem dzierżawionych pomieszczeń oraz przygotowania protokołu zdawczo – odbiorczego - na co najmniej 5 dni przed zakończeniem okresu obowiązywania niniejszej umowy. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązuje się do umożliwienia przeprowadzenia wizji lokalnej wykonawcom biorącym udział w nowym postępowaniu, w każdym czasie po jego ogłoszeniu.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zdać protokolarnie Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy wraz z opisem stanu technicznego w dniu rozwiązania umowy. Pisemny protokół podpisują obie strony umowy.
3. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Dzierżawcę, Wydierżawiający ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko

Dzierżawcy. Jeżeli przedmioty nie zostaną odebrane przez Dzierżawcę w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego lub uzgodnionym przez Strony, po upływie tego terminu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 k.c.

§ 15

1. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych obowiązujących na terenie Wydierżawiającego oraz w zakładach zbiorowego żywienia.
3. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zabezpiecza przed włamaniem i kradzieżą pomieszczenia będące przedmiotem dzierżawy.

§ 16

1. Nadzór nad realizacją umowy sprawować będą:
 - 1) ze strony Wydierżawiającego:, tel.
 - 2) ze strony Dzierżawcy:, tel.
2. Każda ze stron oświadcza, iż reprezentujące ją osoby umocowane są przez Stronę do dokonywania czynności faktycznych związanych z realizacją przedmiotu umowy. Osoby wymienione w ust. 1 nie są upoważnione do dokonywania czynności, które mogłyby powodować zmiany w umowie.
3. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 może zostać dokonana przez każdą ze stron w odniesieniu do reprezentującej ją osoby w formie pisemnego powiadomienia drugiej strony. Fakt ten nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie musi mieć formy pisemnego aneksu.

§ 17

1. Postanowienia niniejszej umowy obowiązują przez okres 48 miesięcy tj. na czas określony w umowie nr 333/.../2020 z dnia 2022 r. w sprawie świadczenia usług w zakresie świadczenia usług codziennego i całodobowego żywienia pacjentów hospitalizowanych w Samodzielnym Publicznym Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym w Chełmie.
2. Niniejsza umowa ulega automatycznemu wcześniejszemu rozwiązaniu w przypadku rozwiązania umowy określonej w § 17 ust. 1.
3. Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę w przypadku zmiany formy organizacyjno – prawnej Zamawiającego.

§ 18

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy musi być dokonana w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 19

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo zamówień publicznych oraz aktów wykonawczych.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 20

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY

Zatwierdzam:

Dyrektor
Samodzielnego Publicznego
Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego
w Chełmie

dr Kamila Ćwik

/podpis/