Załącznik nr 5A do SWZ

UMOWA Dzierżawy nr ......../2024

**Zawarta w dniu……………..pomiędzy 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 :
3. użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji ,
4. 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 Wydzierżawiającego,
5. utrzymania czystości i wymaganego dla pomieszczeń kuchni stanu sanitarnego,
6. udostępnienia stołówki pacjentom OTU w godzinach wydawania posiłków.
7. jeżeli w trakcie trwania umowy urządzenia i sprzęt , kuchni dzierżawione od Wydzierżawiającego ulegną wyeksploatowaniu bądź awarii, Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia awarii jak również zastąpienie wyeksploatowanego urządzenia na własny koszt,
8. Wydzierżawiający na swój koszt doposaży kuchnię w urządzenia i sprzęt niezbędny do

zapewnienia sprawnego i bezawaryjnego przygotowania posiłków i ich dystrybucji.

1. 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 Wydzierżawiającego poddzierżawić przedmiot umowy.

**§ 6**

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

**§ 7**

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wydzierżawiającego miesięczny czynsz dzierżawny który, płatny będzie co miesiąc, do 10 -go każdego miesiąca, w wysokości: 5 500,00 zł plus aktualnie obowiązujący podatek VAT. Kwota czynszu brutto na dzień zawarcia umowy wynosi: 6 765,00 zł w tym 23 % podatku VAT (słownie: sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt pięć złotych 00/100) w tym obowiązujący podatek VAT), po otrzymaniu faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego.

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 Wydzierżawiającemu ustawowe odsetki.
2. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający   
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 wyżywienia 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 protokółem 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 kiszonek | | 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**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| l.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 garmażeryjny | 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.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| l.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 /m³ | wg. zużycia |
| 2 | Ciepła woda | wg wskazań licznika /cena jednostkowa podgrzania 1 m³ wody | 3,65 zł/m³ + 49,00 zł/m³ = 52,47 zł /m³ | wg. zużycia |
| 3 | Odprowadzenie ścieków | wg wskazań liczników zużycia wody | 5,61 zł /m³ | wg. zużycia |
| 4 | Centralne ogrzewanie | aktualna stawka obowiązująca w SP ZOZ w Radziejowie | 2,91 zł/m² | 755,91 m² x 2,91 zł/m2 = 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 |