

- Projekt-

UMOWA NAJMU KA.071.....202...

zawarta w Szczutowie, dnia 202.... r. pomiędzy:
Powiatem Sierpeckim - Domem Pomocy Społecznej im. Jana Pawła II z siedzibą w Szczutowie przy ul. 3 Maja 116, NIP 7761676252

reprezentowanym przez:

**Marię Grażynę Topolewską – Dyrektora
z kontrasygnatą Ewy Bartnickiej – Głównej Księgowej
zwanym dalej „Wynajmującym”**

a

.....
.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

§ 1. 1. Przedmiotem niniejszej umowy, zwanej dalej „Umową” jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 177,34 m², znajdujących się na parterze budynku Domu Pomocy Społecznej im. Jana Pawła II w Szczutowie przy ul. 3 Maja 116, zwanym dalej „Domem” wraz ze sprzętem kuchennym stanowiącym wyposażenie kuchni, w związku z zawartą pomiędzy stronami umową Nr KA.071.....202.... z dnia 202.... r. na świadczenie usługi całodziennego żywienia mieszkańców Domu Pomocy Społecznej im. Jana Pawła II w Szczutowie wraz z dzierżawą kompleksu kuchennego i wyposażenia, polegającej na prowadzeniu kuchni i przygotowywaniu całodziennego wyżywienia.

Pomieszczenia kuchenne będące własnością Powiatu Sierpeckiego oddane są w trwałą zarząd dla Domu Pomocy Społecznej im. Jana Pawła II w Szczutowie – jako jednostce organizacyjnej.

2. Załącznik Nr B do niniejszej Umowy stanowi wykaz urządzeń i sprzętu kuchennego.

3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym strony opiszą stan techniczny pomieszczeń, wynajmowanego wyposażenia kuchni oraz wskazania liczników. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie stanowił załącznik do niniejszej Umowy.

§ 2. Umowa najmu zostaje zawarta na okres obowiązywania umowy o świadczenie usługi zbiorowego żywienia mieszkańców Domu Pomocy Społecznej im. Jana Pawła II w Szczutowie wymienionej w § 1 ust.1 niniejszej umowy tj. od dnia 01.02.2025 r. do dnia 31.01.2026 r.

§ 3. 1. Tytułem czynszu za najem pomieszczeń kuchennych o powierzchni użytkowej 177,34 m² będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie 15 zł netto za **1m²**, to jest kwotę 2.660,10 zł netto (słownie złotych: dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych 10/100), powiększoną o podatek VAT w terminie do 21 dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, po otrzymaniu dokumentu obciążeniowego.

2. Tytułem czynszu za najem urządzeń i sprzętu kuchni Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie kwotę w wysokości 1 509,74 zł netto (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset dziewięć złotych 74/100) powiększoną o podatek VAT w terminie do 21 dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, po otrzymaniu dokumentu obciążeniowego.

3. Wymienione w ust. 1 i ust. 2 koszty Najemca będzie płacił w terminach wskazanych wyżej Wynajmującemu na konto bankowe wskazane w dokumentach obciążeniowych.

4. Wykaz pomieszczeń będących przedmiotem najmu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia pomieszczenia w m ²
1	Kuchnia	57,40
2	Przygotownia	13,51
3	Obieralnia	12,22
4	Pomieszczenie biurowe	7,35
5	Dezynfekcja i magazyn jaj	3,68
6	Zmywalnia	7,72
7	Magazyn produktów suchych	14,34
8	WC	2,12
9	Pomieszczenie gospodarcze	1,90
10	Komunikacja	17,37
11	Przedsiónek	3,43
12	Pomieszczenie szaf chłodniczych	7,46
13	Pomieszczenie socjalne	12,14
14	Magazyn ziemniaków	3,70
15	Magazyn zamrażarek	7,91
16	Magazyn podręczny	5,09
	RAZEM	177,34

5. Czynsz za najem pomieszczeń, a także urządzeń i sprzętu kuchni może ulec zmianie w przypadku gdy nastąpi zmiana stawki najmu i zostanie określona nowa stawka w ramach przepisów prawa miejscowego. Stawka podatku VAT ulega zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawa.

6. Najemca będzie pokrywał wszelkie koszty eksploatacyjne – opłaty wraz z należnym podatkiem VAT i podatki związane z korzystaniem z przedmiotu najmu, takie jak:

1) koszty zużytej energii elektrycznej (taryfa dzienna i nocna) zgodnie ze wskazaniami podlicznika, aktualnych stawek ustalanych przez dostawcę prądu wraz z należnym podatkiem VAT;

2) koszty zużycia zimnej wody oraz zrzutu ścieków wg ryczałtu zużycia miesięcznego w ilości 1,70m³ według poniższego wzoru:

$W = (Z \times M) \times C_w$ tj. $(1,70m^3 \times 78) \times 2,83 \text{ zł} = 375,26 \text{ zł netto}$ - **stawka za zużycie wody na 2025r. nie jest jeszcze znana**).

$\acute{S} = (Z \times M) \times C_s$ tj. $(1,70m^3 \times 78) \times 4,05 \text{ zł} = 537,03 \text{ zł netto}$ - **stawka za odprowadzanie ścieków w 2025r. nie jest jeszcze znana**.

gdzie:

W – miesięczna kwota netto do zapłaty za zużycie wody;

\acute{S} – miesięczna kwota netto do zapłaty za odprowadzone ścieki;

Z – zużycie wody dla mieszkańców DPS, w oparciu o przeciętne normy zużycia w usługach wg Tabeli 3, poz. 7 i 28 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r. (Dz. U. z 2002r. Nr 8 poz. 70);

M – przeciętna liczba mieszkańców w DPS w 2024 r.,

Cw – cena jednostkowa netto za m³ zimnej wody na 2025r. (Uchwała NR Rady Gminy Szczutowo);
Cś– cena jednostkowa netto za m³ ścieków na 2025r. (Uchwała NR Rady Gminy Szczutowo);

Powyższa opłata może ulec zmianie. Została wyliczona wg stawek na 2024 rok i będzie obowiązywać do dnia wydania Decyzji o zatwierdzeniu nowych taryf wodno-ściekowych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jeżeli stawki opłat za wodę i ścieki ulegną zmianie sporządzony zostanie Aneks do Umowy najmu, który zaktualizuje opłatę;

3) opłata za podgrzanie wody – przy umownym zużyciu i szacunkowej cenie za nośnik ciepła w kwocie 45,00 zł według wzoru:

$$B = (C \times M) \times C_p \\ (0,85\text{m}^3 \times 78) \times 45,00 \text{ zł} = 2.983,50 \text{ zł netto}$$

Gdzie:

C - zużycie ciepłej wody (umowna ilość tj. połowa zużycia zimnej wody tj. 1,7 m³ : 2 dla mieszkańców DPS);

C_p - zryczałtowane koszty ciepłej wody tj. cena umowna podgrzania 1m³ wody;

M – przeciętna liczba mieszkańców w DPS w 2024r.;

B – kwota do zapłaty za podgrzanie ciepłej wody.

4) za centralne ogrzewanie powierzchni 166,79 m² (194,70m² ogólna powierzchnia pomieszczeń wynajętych minus 27,91m² powierzchnia pomieszczeń wynajętych nie ogrzewanych – brak grzejników) – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni – płatne przez cały rok ustalone jako ryczałt miesięczny w wysokości 1 320,00 zł netto,

5) za dozór techniczny 2 pieców olejowych proporcjonalnie do użytkowanej ogrzewanej powierzchni po otrzymaniu faktury z Urzędu Dozoru Technicznego,

6) za kontrole okresowe przeprowadzane przez Zamawiającego zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz instrukcją bezpieczeństwa pożarowego Zamawiającego – proporcjonalnie do powierzchni najmu po otrzymaniu faktury (chyba że możliwe jest na podstawie faktury wyłączenie wprost pozycji kosztowych obciążających z tego tytułu Wykonawcę),

7) podatek od nieruchomości od najętych pomieszczeń związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą Najemca będzie płacił bezpośrednio Gminie Szczutowo, na podstawie deklaracji podatkowej złożonej w terminie 14 dni od zawarcia tej umowy.

7. Opłaty za zimną wodę i ścieki oraz centralne ogrzewanie i podgrzanie wody będą stałe wg powyższych wyliczeń i będą płatne z góry w terminie do 21 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, a za zużycie energii elektrycznej po odczycie licznika wg stanu na koniec danego miesiąca w terminie do 21 dnia każdego miesiąca.

8. Zamawiający zastrzega sobie prawo 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.

9. Pomieszczenia kuchni i zaplecza magazynowego w chwili obecnej nie wymagają remontów oraz spełniają wymagania systemu HACCP, a także odpowiadają zasadom bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisom ppoż.

10. Koszty związane z dostosowaniem pomieszczeń najmu do systemu HACCP ponosi Najemca, bez możliwości żądania ich zwrotu od Zamawiającego. Obecny Wykonawca dysponuje własną księgą HACCP.

§ 4. 1. Najemca odpowiada za wynajmowane urządzenia i naczynia (m.in. za ich stan, czystość, prawidłową eksploatację, należyte przechowywanie i zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich), dokonuje okresowych przeglądów na własny koszt oraz uzupełnia na bieżąco braki w wynajmowanych zasobach i dokonuje niezbędnych bieżących napraw (przez bieżące naprawy rozumie się naprawy, których koszt nie przekracza 600,00 zł), w takim zakresie w jakim jest to konieczne do wykonywania przedmiotu zamówienia. Jeżeli koszt bieżącej

naprawy przekroczy 600,00 zł (co wymaga udokumentowania przez Wynajmującego ekspertyzą niezależnego rzeczoznawcy na koszt Najemcy), Wynajmujący może wyrazić zgodę na partycypację w kosztach naprawy przekraczających kwotę 600,00 zł, o ile szkoda nie powstała z winy Najemcy.

2. Wszelkie naprawy urządzeń i sprzętu, z których korzysta Najemca powinny być uzgadniane z Wynajmującym.

3. Jeżeli Wynajmujący stwierdzi braki, uszkodzenia, niewłaściwą eksploatację sprzętu lub naczyń to wówczas jest uprawniony do zakupu brakujących lub zniszczonych urządzeń bądź naczyń oraz do wykonania bieżących napraw na koszt Najemcy. Wynajmujący obciąży za poniesioną z tego tytułu szkodę o wartość brakującego lub zniszczonego urządzenia lub jego naprawy.

4. Najemca zapewnia we własnym zakresie pozostałe, oprócz wynajmowanych, urządzenia i naczynia niezbędne do wykonania usługi.

§ 5. W przypadku nieterminowej płatności dokumentów obciążeniowych Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odsetek w ustawowej wysokości.

§ 6. Wszelkie prace adaptacyjne w wynajmowanych pomieszczeniach Najemca będzie prowadzić na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Wszelkie nakłady lub ulepszenia dokonane przez Najemcę w trakcie obowiązywania niniejszej umowy przechodzą z dniem zakończenia jej obowiązywania na własność Wynajmującego bez prawa do wynagrodzenia z tego tytułu.

§ 7. 1. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmioty najmu zgodnie z ich przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji, a także nie zmieniać przyjętych przedmiotów najmu bez zgody Wynajmującego.

2. Najemca będzie ponosił odpowiedzialność za stan ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz warunków sanitarnych najmowanej części Domu. Wszelkiego rodzaju koszty związane z powyższym zakresem pokrywa Najemca. Wyjątek stanowią koszty wspólne dla całego budynku, które będą rozliczane proporcjonalnie do najmowanej powierzchni, a których nie da się rozdzielić ze względu na ich wykonanie, tj. badanie instalacji odgromowej budynku, opracowywanie dokumentacji technicznych wymaganych prawem dla całego budynku i inne. Najemca zobowiązuje się przestrzegać postanowień zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla budynku Domu Pomocy Społecznej im. Jana Pawła II w Szczutowie, której kopię otrzyma od Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązuje się ponosić koszty związane z bieżącą, prawidłową eksploatacją przedmiotów najmu, w tym ubezpieczenia ich od ryzyk w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, mogących im zagrozić w trakcie wykonywania niniejszej Umowy.

4. Najemca ma obowiązek zachowania czystości pomieszczeń i sprzętów; dokonywania odnowienia kuchni i pomieszczeń pomocniczych w tym do ich pomalowania co najmniej jeden raz w okresie trwania umowy w terminie i w zakresie uzgodnionym przez Wynajmującego. Jeżeli Najemca nie dokona odnowienia kuchni i pomieszczeń pomocniczych w tym ich odmalowania w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący może dokonać wykonania zastępczego i obciążyć Najemcę kosztami powyższego.

5. Ponadto Najemca ma obowiązek:

1) regularnego opróżniania i czyszczenia na własny koszt separatorów tłuszczu (czyszczenie powinno być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie w tym zakresie) dwa razy w roku wiosną i jesienią. Jeżeli Najemca nie opróżni separatora tłuszczu, Wynajmujący na koszt Najemcy może dokonać wykonania zastępczego,

2) regularnego przeprowadzania dezynfekcji i dezynsekcji pomieszczeń kuchennych oraz okresowej deratyzacji;

3) wyłączania urządzeń elektrycznych za wyjątkiem sprzętu chłodniczego;

6. Najemca jest zobowiązany do:

1) zabezpieczania okien kuchni i magazynu żywności (pomieszczeń mających kontakt z przetwarzaniem żywności) w siatki zabezpieczające przed owadami i zanieczyszczeniami z zewnątrz.

2) utrzymywania w odpowiednim stanie ciągów zewnętrznych komunikacyjnych prowadzących do budynku, w którym znajdują się pomieszczenia będące przedmiotem najmu oraz zabezpieczyć i utrzymywać w należyтым stanie sanitarnym stanowiska na odpady produkcyjne i pokonsumpcyjne.

7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenie przedmiotów najmu, wynikające z jego winy oraz za ich przypadkową utratę i zobowiązuje się do uzupełnienia braków i naprawy uszkodzeń na swój koszt.

8. Najemca ma obowiązek każdorazowego powiadamiania Wynajmującego o awariach lub zniszczeniach przekazanego mu sprzętu w tym m.in. instalacji sanitarnej, awarii spłuczek, awarii wodociągowych). W przypadku niewykonania powyższego postanowienia i poniesienia z tego tytułu przez Wynajmującego szkody, Wynajmujący obciąży za powstałą szkodę (w tym o koszty rzeczoznawców) Najemcę.

9. Najemca przejmuje pełną odpowiedzialność, w tym finansową, za nieprawidłowości stwierdzone w pomieszczeniach kuchennych przez organy kontroli w czasie trwania niniejszej Umowy oraz zobowiązany jest do usuwania na własny koszt usterek i zaleceń wyszczególnionych w protokołach kontroli.

10. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności nie może instalować dodatkowego wyposażenia w przedmiocie najmu w tym maszyn i urządzeń. Wszystkie dodatkowo instalowane elementy wyposażenia, w tym maszyny i urządzenia powinny być dopuszczone do użytkowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i na obszarze Unii Europejskiej i posiadać stosowne certyfikaty i atesty.

11. Najemca zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wynajmowanych pomieszczeń, wyposażenia i składników majątkowych Wynajmującego przed kradzieżą, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

§ 8. Najemca oświadcza, że bez pisemnej zgody Wynajmującego nie sceduje ani nie spowoduje innego przeniesienia na osoby trzecie praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 9. 1. Wynajmujący nie odpowiada za mienie Najemcy oraz skutki techniczne i prawne, wynikające z faktu używania przez Najemcę przedmiotów w miejscu najmu, jak również za jakiegokolwiek szkody mogące powstać w związku prowadzeniem działalności określonej w § 1.

2. Wynajmujący 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 Wynajmującego.

§ 10. 1. Pracownicy Najemcy mogą przebywać bez ograniczeń tylko na terenie wynajmowanych pomieszczeń. Przebywanie w innych pomieszczeniach Domu wymaga pisemnej zgody Dyrektora Domu. Obowiązuje bezwzględny zakaz przebywania na terenie pionu kuchennego osób nieupoważnionych.

2. Najemca zaopatrzy swoich pracowników w identyfikatory służbowe.

§ 11. 1. Na terenie Domu mogą znajdować się jedynie samochody Najemcy konieczne do obrotu towarowego w godzinach pracy Wynajmującego.

2. Pozostałe prywatne samochody Najemcy mogą znajdować się na terenie Domu tylko za zgodą Wynajmującego.

§ 12. 1. W okresie wskazanym w § 2 klucze do wynajmowanych pomieszczeń będą znajdowały się w posiadaniu Najemcy.

2. Najemca zobowiązany jest zdeponować u Wynajmującego zapasowe klucze do wszystkich wynajmowanych pomieszczeń i zawiadamiać o każdym przypadku zgubienia kluczy. W takim przypadku Najemca ma obowiązek dorobienia kluczy na własny koszt.

3. W przypadku zdarzeń losowych (pożar, awarie instalacji wodociągowej i innych) Wynajmujący ma prawo wstępu do pomieszczeń wynajmowanych bez zgody Najemcy.

§ 13. 1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udostępnić przedmiotów najmu osobom trzecim, podnajmować ich, ani uruchamiać w nich produkcji niezgodnej z prawem lub szkodliwej dla zdrowia.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli prawidłowego wykonywania przez Najemcę warunków Umowy, w tym stanu (czystości) wynajmowanych pomieszczeń oraz sprzętu i wyposażenia w obecności Najemcy i wydawania stosownych zaleceń. Najemca jest zobowiązany współdziałać z Wynajmującym przy dokonaniu kontroli.

§ 14. 1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku opóźniania się Najemcy z zapłatą czynszu lub innych opłat za dwa pełne okresy płatności, oraz w innych przypadkach, gdy Najemca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy.

2. Wynajmującemu służy prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do wynajmowanych pomieszczeń, w przypadku opóźniania się Najemcy z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 15. 1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach, gdy Najemca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy.

3. W każdym przypadku rozwiązania umowy najmu następuje rozwiązanie łączącej strony Umowy – wymienionej w § 1 niniejszej umowy.

§ 16. 1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmioty najmu w stanie nie pogorszonym, wskazującym na prawidłowe użytkowanie. W przypadku naczyń muszą to być naczynia tego samego typu jakie zostały przekazane najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, w którym określą stan przedmiotów najmu oraz wskazania liczników.

3. Najemca oświadcza, iż w dniu podpisania niniejszej umowy sprawdził pomieszczenia kuchenne, urządzenia i wyposażenie, sprawdził ich stan techniczny oraz funkcjonowanie i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu pomieszczeń, urządzeń oraz wyposażenia.

4. Wszelkie ulepszenia przedmiotów najmu, po rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca pozostawi nieodpłatnie Wynajmującemu.

5. Dzień zwrotu i godzina zwrotu przedmiotów zostaną określone przez Wynajmującego.

§ 17. 1. Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksu podpisanego przez obydwie strony.

2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. 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 Wynajmującego.

§ 18. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA