

-Projekt-**UMOWA NAJMU NR 2020**

zawarta w Szczutowie, dnia grudnia 2020 r.

pomiędzy:

Powiatem Sierpeckim - Domem Pomocy Społecznej z siedzibą w Szczutowie przy ul. 3 Maja 116,
NIP 7761676252

reprezentowanym przez:

Marię Grażynę Topolewską – Dyrektora,
zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
..... NIP , REGON ,
KRS/nr wpisu do ewid.dział.gosp.

reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**”

§ 1. 1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 177,34 m², znajdujących się na parterze budynku Domu Pomocy Społecznej w Szczutowie zwanym dalej „Domem” z przeznaczeniem na prowadzenie kuchni i pomieszczeń kuchennych oraz wyposażenia kuchni, w związku z zawartą pomiędzy stronami umową Nr 2020 z dnia grudnia 2020r. na świadczenie usługi pn. **„Przygotowania i dystrybucji całodziennego wyżywienia dla mieszkańców Domu Pomocy Społecznej w Szczutowie”** polegającej na prowadzeniu kuchni, przygotowywaniu i dystrybucji posiłków u Wynajmującego, zwaną dalej „Umową”. Pomieszczenia kuchenne są własnością Powiatu Sierpeckiego. Pomieszczenia te oddane są w trwałą zarząd dla Domu Pomocy Społecznej w Szczutowie – jako jednostce organizacyjnej Powiatu Sierpeckiego.

2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym strony opiszą stan techniczny pomieszczeń, wynajmowanego wyposażenia kuchni oraz wskazania liczników.

§ 2. 1. Umowa najmu zostaje zawarta na okres obowiązywania umowy o świadczenie usługi przygotowywania i dystrybucji całodziennego wyżywienia dla mieszkańców Domu Pomocy Społecznej w Szczutowie wymienionej w § 1 ust.1 niniejszej umowy tj. od dnia 1 lutego 2021 r. do dnia 31 stycznia 2022 r.

2. Wykaz wyposażenia i sprzętu kuchni Domu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy wraz z załącznikami.

3. Najemca odpowiada za wynajmowane urządzenia i naczynia (m.in. za ich stan, czystość, prawidłową eksploatację, należyte przechowywanie i zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich) oraz uzupełnia na bieżąco braki w wynajmowanych zasobach i dokonuje niezbędnych bieżących napraw (przez bieżące naprawy rozumie się naprawy, których koszt nie przekracza 500,00 zł), w takim zakresie w jakim jest to konieczne do wykonywania przedmiotu zamówienia.

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

5. 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, co nie zwalnia Najemcy z obowiązku o którym mowa w zdaniu poprzedzającym tj. ust. 3. Wynajmujący obciąża za poniesioną z tego tytułu szkodę o wartość brakującego lub zniszczonego urządzenia lub jego naprawy. Jeżeli koszt bieżącej naprawy przekroczy 500,00 zł, (co wymaga udokumentowania przez Wynajmującego ekspertyzą niezależnego rzeczoznawcy na koszt Najemcy) Wynajmujący może wyrazić zgodę na partycypację w kosztach naprawy przekraczających kwotę 500,00 zł, o ile szkoda nie powstała z winy Najemcy.

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

§ 3. 1. Tytułem czynszu za najem pomieszczeń kuchennych o powierzchni użytkowej 177,34 m² oraz stałych elementów wyposażenia i sprzętu kuchni Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie kwotę 1.950,74 zł netto (słownie złotych: jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt złotych 74/100), powiększoną o kwotę podatku VAT; płatny w terminie do 21 dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, po otrzymaniu dokumentu obciążeniowego na konto bankowe Wynajmującego: Nr konta: 58 9015 0001 2005 0000 0909 0001.

2. Czynsz za najem pomieszczeń 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.

3. 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 wskazaniem podlicznika, aktualnych stawek ustalanych przez dostawcę prądu oraz należny podatek VAT;
- 2) koszty zużycia zimnej wody oraz zrzutu ścieków wg ryczałtu zużycia miesięcznego w ilości 1,70m³ według poniższego wzoru:

$$W = (Z \times M) \times C_w \text{ tj. } (1,70\text{m}^3 \times 70) \times 2,25 \text{ zł} = 267,75 \text{ zł netto}$$

$$\acute{S} = (Z \times M) \times C_s \text{ tj. } (1,70\text{m}^3 \times 70) \times 3,30 \text{ zł} = 392,70 \text{ zł netto}$$

gdzie:

W – miesięczna kwota netto do zapłaty za zużycie wody;

Ś – 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. Nr 8 poz. 70);

M – przeciętna liczba mieszkańców w DPS w 2020r.,

C_w – cena jednostkowa netto za m³ zimnej wody na 2020r. (Uchwała NR XXXIII/166/2017 Rady Gminy Szczutowo);

C_s – cena jednostkowa netto za m³ ścieków na 2020r. (Uchwała NR XXIII/167/2017 Rady Gminy Szczutowo);

Powyższa opłata może ulec zmianie. Została wyliczona wg stawek na 2020 rok i będzie obowiązywać do dnia wydania Decyzji o zatwierdzeniu nowych taryf wodno-ściekowych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w bieżącym roku. 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 25,00 zł według wzoru:

$$B = (C \times M) \times C_p$$

$$(0,85\text{m}^3 \times 70) \times 25,00 \text{ zł} = 1.487,50 \text{ zł netto}$$

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;

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 700,00 zł netto.

6) za dozór techniczny 2 pieców olejowych – raz na dwa lata po otrzymaniu faktury z Urzędu Dozoru Technicznego;

7) za kontrole okresowe przeprowadzane przez Zamawiającego zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (na podstawie: t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) 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);

8) 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;

2. 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, zaś za energię elektryczną po odczycie licznika wg stanu na koniec danego miesiąca w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.

3. 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.

§ 4. Wymienione w § 3 ust. 1 koszty eksploatacyjne Najemca będzie płacił w terminach wskazanych wyżej Wynajmującemu na konto bankowe wskazane w dokumentach obciążeniowych od Wynajmującego.

§ 5. W przypadku nieterminowej płatności faktur 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 trwania 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 budynku 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 zarządzeń zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla budynku DPS-u 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 zobowiązuje się wykonywać na swój koszt okresowe badania wody. Protokoły z wymienionych przeglądów Najemca przekazuje Wynajmującemu niezwłocznie po ich wykonaniu.

5. Najemca ma obowiązek zachowania czystości pomieszczeń i sprzętów. Najemca ma obowiązek dokonywania odnowienia kuchni i pomieszczeń pomocniczych w tym do ich odmalowania co najmniej jeden raz w okresie trwania umowy w terminie i w zakresie uzgodnionym przez Wynajmującego.

6. 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 dokona odnowienia kuchni i pomieszczeń pomocniczych w tym ich odmalowania w terminie wskazanym przez Wynajmującego, a także nie opróżni separatora tłuszczu, Wynajmujący może dokonać wykonania zastępczego;

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

3) wyłączenia urządzeń elektrycznych za wyjątkiem sprzętu chłodniczego;

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

8. Wynajmujący zobowiązany jest do 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.

9. 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.

10. Najemca ma obowiązek każdorazowego powiadamiania Wynajmującego o awariach lub zniszczeniach przekazanego mu sprzętu w tym m.in. wodomierzy, 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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. Klucze do wynajmowanych pomieszczeń znajdują 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 bez zgody Najemcy wstępu do pomieszczeń wynajmowanych.

§ 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 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 niż o normalnym zużyciu. 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.

3. Wszelkie ulepszenia przedmiotów najmu, po rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca

pozostawi nieodpłatnie Wynajmującemu.

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

§ 17. 1. Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

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. Zmiana niniejszej umowy wymaga – pod rygorem nieważności – formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obydwie strony.

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

.....
Wynajmujący

.....
Najemca