

UMOWA nr

Zawarta w dniu 2021 r. pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową SENIOR im. dr Jadwigi Titz-Kosko z siedzibą w Gdyni przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138, 81-602 Gdynia

reprezentowaną przez

- 1) mgr inż. Piotra Killmana – Prezesa Zarządu
- 2) panią Ewę Senderską – Pełnomocnika Zarządu

zwaną w treści umowy „**Wydierżawiającym**”,

a

.....

(nazwa firmy)

z siedzibą w przy ul., NIP,
nr PESEL/REGON prowadzącym/-cą działalność na podstawie/
wpisanym/-ną do

reprezentowanym/-ną przez

zwanym/-ną w treści umowy „**Dzierżawcą**”,

łącznie zwanymi w treści umowy „**Stronami**”.

W wyniku dokonania przez Wydierżawiającego wyboru oferty w przetargu, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że upoważniony jest do dysponowania przedmiotem dzierżawy w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa następujących pomieszczeń znajdujących się w budynku w Gdyni przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138 w celu prowadzenia stołówki: wydzielonej części gastronomicznej o łącznej powierzchni m² i pomieszczeń magazynowych o łącznej powierzchni m² * (*- *niepotrzebne skreśl*). Opis pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał na przygotowywanie i wydawanie posiłków (*posiłki obiadowe na gorąco, śniadania, kolacje oraz ciepłe i zimne przekąski*) dla członków i pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej SENIOR im. dr Jadwigi Titz-Kosko w Gdyni (*zwanej dalej również jako Spółdzielnia*) przez siedem dni w tygodniu.

3. Dopuszcza się sprzedaż posiłków dla osób innych niż wymienione w ust. 2 m. in. dla pracowników oraz osób korzystających z usług Zakładu Rehabilitacji spółka z o. o. z siedzibą w Gdyni, a także innych podmiotów mających siedzibę w budynku w Gdyni przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138. Przygotowywanie i sprzedaż posiłków dla osób wskazanych w zdaniu powyżej, nie może powodować niewykonywania lub nienależytego wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy w stosunku do członków Spółdzielni.
4. Do obowiązków Dzierżawcy należy również utrzymanie czystości i porządku na terenie jadalni (pow. 90,56 m²) oraz zapewnienie w jadalni schludnego i estetycznego wyglądu w tym prania obrusów i firan. §7, § 8 ust. 2, § 13 stosuje się do jadalni.

§ 3

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz w wysokości złotych (słownie: złotych) brutto tj. z wliczonym podatkiem VAT miesięcznie.
2. Dzierżawca płacić również będzie następujące opłaty:
 - opłatę stałą za CO i CW za m² dzierżawionej powierzchni (*wg cen Dostawcy*),
 - opłatę za CO za m² dzierżawionej powierzchni (*wg cen Dostawcy*),
 - opłatę za zimną wodę i ścieki zgodnie z odczytami liczników (*wg cen Dostawcy*),
 - opłatę za podgrzanie CW zgodnie z odczytami liczników (*wg cen Dostawcy*),
 - konserwację, nadzór nad dźwigiem towarowym (*wg cen Dostawcy/Wykonawcy*),
 - za energię elektryczną – według oddzielnego opomiarowania (*wg cen Dostawcy*).
1. Przed podpisaniem umowy Dzierżawca jest zobowiązany do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości trzymiesięcznego czynszu na rachunek bankowy Wydierżawiającego w Banku Millenium nr **64 1160 2202 0000 0000 5426 8436**.
2. Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy w szczególności z tytułu szkód w przedmiocie dzierżawy, pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, zaległości Dzierżawcy w płatnościach czynszu i opłat wymienionych w ust. 2, kosztów napraw zniszczeń przedmiotu dzierżawy oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
3. Dzierżawca nie może żądać w okresie obowiązywania umowy dzierżawy pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
4. Wydierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 4, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 4, Dzierżawca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 3, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydierżawiającego pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.
6. Z zastrzeżeniem ust. 6 Wydierżawiający powinien zwrócić Dzierżawcy kaucję w terminie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. Zwrot kaucji obejmuje zwrot jej nominalnej kwoty tj. bez ewentualnych odsetek czy oprocentowania w/w kwoty.

§ 4

1. Zapłata czynszu następować będzie z góry w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego w Banku Millenium nr **64 1160 2202 0000 0000 5426 8436**. Podstawę transakcji będzie stanowiła faktura VAT, którą Wydierżawiający wystawi na Dzierżawcę. Faktura za media (§ 3 ust.2) będzie wystawiana na koniec miesiąca.

2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada NIP 586-10-87-353 i jest czynnym podatnikiem podatku VAT.
3. Dzierżawca oświadcza, że posiada NIP i jest czynnym podatnikiem podatku VAT.
4. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2022 roku.
5. Opóźnienie w zapłacie czynszu stanowi podstawę do naliczenia przez Wydierżawiającego odsetek w ustawowej wysokości.

§ 5

Oprócz czynszu i opłat wskazanych w § 3 ust.2, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania we własnym zakresie właściwym podmiotom następujących opłat:

- za gaz - według oddzielnego opomiarowania – na podstawie umowy na dostarczanie gazu, którą Dzierżawca zawrze z właściwym Rejonem Gazowniczym,
- za wywóz nieczystości stałych wg. odrębnej umowy, którą Dzierżawca zawrze z Urzędem Miasta Gdyni,
- za dzierżawę pojemników,
- konserwację, nadzór nad kotłami warzelnymi i windą -UDT.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres **od dnia2021 roku na czas nieokreślony.**
2. Czynsz i opłaty wskazane w § 3 ust.2 i § 5 **płatne będą począwszy od dnia 2021 roku** tj. od dnia 01 miesiąca w którym ma nastąpić przewidywane uruchomienie działalności przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy (*produkcja i sprzedaż posiłków w prowadzonej stołówce*).
3. Opóźnienia w zakresie uruchomienia działalności przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy (*produkcja i sprzedaż posiłków w prowadzonej stołówce*) pozostają bez wpływu na określony w ust. 2 termin rozpoczęcia płatności czynszu i opłat, o których mowa w § 3 ust.2 i § 5.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 umowy i przestrzegać przepisów bhp, ppoż, sanitarno-epidemiologicznych, porządkowych i budowlanych powszechnie obowiązujących oraz ustalonych przez Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania właściwego stanu sanitarnego i porządku także w otoczeniu przedmiotu dzierżawy oraz dokonywania wszelkich ustaleń z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Gdyni.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, zgodnie z technologią i przepisami sanitarnymi obowiązującymi w punktach zbiorowego żywienia.
4. W wydierżawianych pomieszczeniach obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu oraz podawania i spożywania alkoholu i napojów zawierających alkohol (*w tym piwa*).

§ 8

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Dzierżawcy.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w mieniu Wydierżawiającego, także spowodowane niewłaściwym użytkowaniem.

3. Przedmiot dzierżawy wyposażony jest w stanowiące własność Wydzierżawiającego sprzęt gastronomiczny, meble, sprzęt AGD, naczynia, sztućce, wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 10 ust. 1. Powyższe urządzenia będą do dyspozycji Dzierżawcy, który powinien wykorzystywać je zgodnie z przeznaczeniem. Należność za korzystanie z tych urządzeń została uwzględniona przez Wydzierżawiającego przy ustalaniu wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust.1. Dzierżawca zgłosi fakt posiadania urządzeń (*dotyczy to urządzeń, które tego wymagają w szczególności chodzi tu o kotły warzelne*) do właściwego Urzędu Dozoru Technicznego, a nadzór nad prawidłową eksploatacją zleci firmie posiadającej odpowiednie uprawnienia.
4. Dzierżawca będzie zobowiązany do ubezpieczenia mienia znajdującego się w dzierżawionych pomieszczeniach od kradzieży i innych zdarzeń losowych. W zamian za zgubiony, zniszczony lub skradziony sprzęt gastronomiczny i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, których strata lub zniszczenie nie została w całości pokryta z polisy ubezpieczeniowej, Dzierżawca zobowiązuje się odkupić sprzęt i urządzenia tej samej klasy lub zwrócić ich równowartość pieniężną zgodnie z wolą Wydzierżawiającego.

§ 9

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy ani też dokonywać w nim jakichkolwiek zmian (*w tym prac adaptacyjnych i modernizacyjnych*) bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego (*odpowiedni protokół*). Powyższe prace Dzierżawca wykonuje na swój koszt, a po zakończeniu umowy dzierżawy zobowiązany jest przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego lub pozostawić za pisemną zgodą Wydzierżawiającego zgodnie z ustaleniami w protokole.
2. Dzierżawca może doposażyć na własny koszt wydzierżawione pomieszczenia w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej przez okres trwania umowy, a po jej wygaśnięciu są one własnością Dzierżawcy.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do konserwacji przedmiotu dzierżawy oraz ponoszenia kosztów napraw i remontów urządzeń wydzierżawionych, z wyłączeniem awarii instalacji będących częścią budynku. Remonty bieżące i kapitalne urządzeń powinny być wykonywane przez Dzierżawcę z częstotliwością zgodną z technologią użytkowania tych urządzeń.

§ 10

1. Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Strony, którego załącznikiem będzie spis z natury przekazanych środków trwałych i wyposażenia.
2. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym. Zwrot nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Strony. W przypadku niepodpisania protokołu przez Dzierżawcę (*np. odmowa lub brak kontaktu z Dzierżawcą*) zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego wyłącznie przez Wydzierżawiającego.
3. W przypadku nie wywiązania się z obowiązku wymienionego w ust. 2 zdanie pierwsze Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego.

§ 11

1. Dzierżawca będzie przygotowywał posiłki zachowując wymogi sanitarno-epidemiologiczne w zakresie personelu i warunków produkcji oraz ponosi wyłączną odpowiedzialność za ich przestrzeganie.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do przygotowywania posiłków o najwyższym standardzie, na bazie produktów najwyższej jakości i bezpieczeństwem, zgodnie z Polskimi Normami oraz systemem HACCP.
3. Posiłki pod względem gramatury i kaloryczności powinny odpowiadać wymaganiom w stosunku do potrzeb grup wiekowych osób dorosłych (*w szczególności chodzi o osoby starsze*) wymienionych w zaleceniach Instytutu Żywności i Żywienia w Warszawie.
4. Wymogi co do przygotowania i jakości posiłków określone są również w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i wiążą Strony. Jadłospis nie może być gorszy (*mniej atrakcyjny, mniej urozmaicony*) od przykładowego jadłospisu dołączonego przez Dzierżawcę do Oferty.
5. Średnia dzienna cena dwudaniowego obiadu, na dzień podpisania umowy, wynosi: złotych brutto.
Cena śniadania wynosi złotych brutto.
Cena kolacji wynosi złotych brutto.
6. Do zapłaty ceny obiadu oraz ceny za wszelkie inne serwowane posiłki oraz przekąski są zobowiązani ich nabywcy tj. osoby wymienione w § 2 ust. 2 i 3. Wyzierżawiający nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.
7. Jadłospis na dany dzień powinien być ustalany w systemie tygodniowym i podawany do wiadomości członków Spółdzielni przez wywieszenie informacji.

§ 12

Dzierżawca nie może zawrzeć umowy poddzierżawy, podnajmu lub oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do korzystania (*w tym również bezpłatnego*) bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie dzierżawy wyrządzone w mieniu Wyzierżawiającego i osób trzecich oraz za ewentualne następstwa nieszczęśliwych wypadków osób korzystających z przedmiotu dzierżawy.
2. Załącznikiem do niniejszej umowy jest polisa lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że Dzierżawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności obejmującej między innymi zdarzenia losowe (*w tym zatrucia pokarmowe*). W przypadku upływu okresu na jaki obowiązywała polisa lub innych dokument ubezpieczenia, Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia aktualnej polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia.

§ 14

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron na zasadach i warunkach ustalonych przez strony.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15

1. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wyzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże Wyzierżawiający powinien wcześniej uprzedzić

Dzierżawcę i wyznaczyć mu dodatkowy odpowiedni termin do zapłaty zaległego czynszu.

2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień §7, § 9 ust. 1 i 3, §11 ust. 1, 2, 3 i 4, §12 umowy;
 - 2) istotnego naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień umowy lub;
 - 3) uzasadnionych zastrzeżeń członków i władz Spółdzielni co do świadczonych przez Dzierżawcę usług.
1. Ponadto Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku szczególnie rażącego naruszenia postanowień umowy przez Dzierżawcę (*np. zatrucie pokarmowe*).
2. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku szczególnie rażącego naruszenia postanowień umowy przez Wyzierżawiającego.

§ 16

Strony zgodnie oświadczają, że integralną część umowy stanowi Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ), która została przygotowana przez Wyzierżawiającego do przetargu na prowadzenie stołówki. Postanowienia SIWZ mają moc obowiązującą między Stronami i określają ich prawa i obowiązki. Postanowienia SIWZ nie są sprzeczne z umową.

§ 17

Wszelkie zmiany umowy, w tym zmiana działalności prowadzonej w przedmiocie dzierżawy, wymagają aneksu do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

1. Wszelką korespondencję Strony będą doręczać na następujące adresy:
 - Wyzierżawiający - ulica Chwarznińska 136/136, 81-602 Gdynia,
 - Dzierżawca – ulica,
1. Korespondencję przesłaną listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebraną przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczoną.
2. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji lub siedziby oraz danych rejestrowych firmy lub osoby prowadzącej działalność gospodarczą, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Powiadomienie jest skuteczne od chwili potwierdzenia jego otrzymania przez Stronę, do której jest adresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres podany w ust. 1, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.
3. Zmiana adresu do korespondencji nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

§ 19

1. W sprawach nie uregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.
2. Ewentualne spory związane z umową Strony zobowiązują się rozwiązywać na mocy porozumienia , a w przypadku braku porozumienia spory rozstrzygać będzie polski sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 20

Umowa niniejsza sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY**DZIERŻAWCA**

.....

.....