

**Umowa nr ...../2010**

**na najem i dzierżawę bloku żywieniowego Domu Spokojnej Starości**

zawarta w Cieszynie w dniu ..... pomiędzy:

**Domem Spokojnej Starości w Cieszynie**

**43 – 400 Cieszyn, ul. Mickiewicza 13**

**Regon : 072319790; NIP: 548 – 22 – 51 - 073**

reprezentowanym przez

**Kazimierę Kawulok** – dyrektora Domu Spokojnej Starości

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym lub Wynajmującym**”

a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**XX – XXX XXXXXXXXXXX ul. XXXXXXX**

**Regon : XXXXXXX; NIP: XXXXXXX**

zwaną dalej „**Najemcą lub Dzierżawcą**”.

**CZĘŚĆ I - NAJEM**

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia i magazyny bloku żywieniowego o powierzchni 193,1m<sup>2</sup>.
2. Wydanie i zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stwierdzającego stan techniczny przedmiotu najmu.
3. Najemca będzie płacił Wynajmującemu co miesiąc czynsz w jednorazowej kwocie w wysokości **2021,76 zł netto + 22 % VAT (brutto 2466,55 zł** słownie: dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt sześć zł pięćdziesiąt pięć groszy), w terminie 14 dni od otrzymania faktury na konto bankowe Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca jest zobowiązany wyliczyć i zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie.

**§ 2**

Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę do świadczenia usług w zakresie przygotowywania posiłków dla osób chorych, w podeszłym wieku. W ramach nominalnej zdolności wytwórczej kuchni, w zakresie przekraczającym zapotrzebowanie DSS, Najemca może wykorzystywać przedmiot najmu w celu przygotowywania posiłków dla dowolnych odbiorców pod warunkiem, iż będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności z przepisami ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U. Nr 171, poz. 1225 z późn. zm.).

**§ 3**

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać zmian w rzeczy najętej. Zmiana przedmiotu najmu następować będzie w zakresie i na zasadach szczegółowo uzgodnionych odrębnym porozumieniem stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

#### § 4

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może rzeczy najętej oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia oraz część nieruchomości w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu przestrzegając przepisów prawa z zakresu ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, a także utrzymywać porządek i ład, jak również wykonywać drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji tych pomieszczeń i zlokowanych w nich urządzeń.

Wynajmujący zobowiązuje się do:

- a) udostępnienia energii elektrycznej,
  - b) udostępnienia gazu,
  - c) umożliwienia korzystania z nośników energii cieplnej,
  - d) udostępnienia poboru wody ciepłej, zimnej i odprowadzenia ścieków,
  - e) możliwości korzystania z jednego wewnętrznego numeru telefonicznego,
  - f) udostępnienia dojazdu do przedmiotu najmu.
2. Miesięczne rozliczenia za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 1 będą dokonywane w następujący sposób:
- a) za zużyta energię elektryczną 62% zużycia miesięcznego DSS,
  - b) za zużyty gaz wg wskazań zainstalowanego „podlicznika” i stawek GSG,
  - c) za ogrzewanie pomieszczeń 5,50% kosztów ogrzewania oraz konserwacji systemu ciepłowniczego (do czasu podłączenia DSS do linii ciepłowniczej EC opłata ta wynosić będzie 5,50% miesięcznego zużycia gazu przez DSS),
  - d) za zimną wodę – wg wskazań zainstalowanych „podliczników” i stawek Wodociągów Ziemi Cieszyńskiej Sp. z o.o.,
  - e) za ciepłą wodę - wg wskazań zainstalowanego „podlicznika” i stawek za ciepłą wodę EC,
  - f) za odprowadzanie ścieków - wg wskazań zainstalowanych „podliczników” zużycia wody i stawek Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o w Cieszynie
  - g) za konserwację urządzeń dźwigowych – 1/3 kosztów.
3. Należność z tytułu opłat określonych w ust. 2 Najemca będzie uiszczał w terminie 14 dni od daty wystawienia rachunku przez Wynajmującego na konto bankowe Wynajmującego.
4. Wynajmujący wystawiać będzie dokumenty rozliczeniowe za świadczenia dodatkowe za okresy miesięczne.

#### § 6

Najemca zobowiązuje się do zawarcia niezależnych od DSS umów na wywóz śmieci i odpadów pokonsumpcyjnych.

#### § 7

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się przywrócić przedmiot najmu do stanu pierwotnego uwzględniając zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji pomieszczeń oraz ulepszenia poczynione w uzgodnieniu z Wynajmującym.

## CZĘŚĆ II - DZIERŻAWA

#### § 8

1. Przedmiotem dzierżawy jest wyposażenie kuchni stanowiącej własność Wydierżawiającego

wymienione i opisane w załączniku do umowy stanowiącym jednocześnie protokół zdawczo – odbiorczy.

2. Wydanie i zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

### § 9

Dzierżawca używał będzie przedmiotu umowy z należytą starannością i zgodnie z przyjętymi w technologii warunkami.

### § 10

Konserwacja i remonty bieżące przedmiotów dzierżawy wykonywane będą przez Dzierżawcę na jego koszt z częstotliwością zgodną z technologią użytkowania maszyn i urządzeń.

### § 11

1. Dzierżawca może dokonywać przemieszczeń dzierżawionych przedmiotów wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego.
2. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jednakże Dzierżawca może wykorzystywać przedmiot dzierżawy w celu przygotowywania posiłków dla dowolnych odbiorców pod warunkiem, iż będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności z przepisami ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U. Nr 171, poz. 1225 z późn. zm.),

### § 12

Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu co miesiąc czynsz dzierżawny w jednorazowej kwocie w wysokości **1800 zł netto + 22 % VAT** (brutto **2196 zł** słownie: dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć zł), w terminie 14 dni od otrzymania faktury na konto bankowe Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca jest zobowiązany wyliczyć i zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie.

### § 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia, w przeciwnym przypadku będzie zobowiązany do pokrycia niezbędnej naprawy.
2. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu dzierżawy, koszty z tym związane ponosi dzierżawca.

## CZĘŚĆ III - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 14

1. Umowa obowiązuje do dnia 31 grudnia 2010 roku z możliwością jej rozwiązania przez Wynajmującego za uprzednim jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca.
2. W przypadku naruszenia postanowień umowy lub opóźnienia z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności Wynajmujący może umowę rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Umowa ta jest integralną częścią Umowy nr ...../2010 z dnia.....2010 roku i wygasa automatycznie w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nr ...../2010. Umowa na najem i dzierżawę bloku żywieniowego Domu Spokojnej Starości nie może być kontynuowana jako samodzielna umowa.

**§ 15**

Wszelkie spory wynikłe podczas wykonywania umowy strony będą rozstrzygać polubownie, a jeśli nie będzie to możliwe, spory te poddają pod rozstrzygnięcie sądowni właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

**§ 16**

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 17**

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

**NAJEMCA/DZIERŻAWCA**

**WYNAJMUJĄCY / WYDZIERŻAWIAJĄCY**