

Umowa najmu/dzierżawy nr [Projekt]
zawarta w Cieszynie w dniu 2015 roku pomiędzy:

Domem Spokojnej Starości w Cieszynie, ul. Mickiewicza 13, 43-400 Cieszyn, reprezentowanym przez Mieczysława Szczurka – dyrektora Domu Spokojnej Starości zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....
zwanym dalej **Najemcą**

CZĘŚĆ I – NAJEM

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia i magazyny bloku żywieniowego o powierzchni 193,1m².
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 **2162,72 zł netto + obowiązujący podatek VAT**, w terminie 14 dni od otrzymania faktury, na konto bankowe Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca jest zobowiązany zapłacić odsetki maksymalne za opóźnienie wg wyliczenia Wynajmującego.

§ 2

Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę do świadczenia usług w zakresie przygotowywania posiłków dla osób chorych i w podeszłym wieku. W ramach nominalnej zdolności wytwórczej kuchni, w zakresie przekraczającym zapotrzebowanie Domu Spokojnej Starości, Najemca może wykorzystywać przedmiot najmu w celu przygotowywania posiłków dla dowolnych odbiorców w liczbie wydawanych posiłków nie większej niż 100 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.

§ 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 w 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 naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji tych pomieszczeń i ulokowanych 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) umożliwienia 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 zużytą energię elektryczną 62% zużycia miesięcznego Domu Spokojnej Starości,
 - 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 Domu Spokojnej Starości do linii ciepłowniczej EC opłata ta wynosić będzie 5,50% miesięcznego zużycia gazu przez Dom Spokojnej Starości),
 - 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 następującym terminie: najpóźniej na dzień przed datą oznaczoną na fakturze przez dostawcę/odbiorcę mediów, jako termin zapłaty stosownych opłat przez Wynajmującego. Stosowne należności należy wpłacić na konto bankowe Wynajmującego.
4. Wynajmujący wystawiać będzie dokumenty rozliczeniowe za świadczenia dodatkowe za okresy miesięczne.

§ 6

Najemca zobowiązuje się do zawarcia niezależnych od Domu Spokojnej Starości 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.

CZEŚĆ 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

1. Dzierżawca używał będzie przedmiotu umowy z należytą starannością i zgodnie z przyjętymi w technologii warunkami.
2. W przypadku trwałego uszkodzenia któregośkolwiek z elementów wyposażenia kuchni, Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczenia nowego wyposażenia spełniającego przypisane dla niego wymagania.

§ 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 pisemnej 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 w ilości nie większej niż 100 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.

§ 12

Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu co miesiąc czynsz dzierżawny w jednorazowej kwocie w wysokości **3000 zł netto + obowiązujący podatek VAT**, w terminie 14 dni od wystawienia faktury na konto bankowe Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca jest zobowiązany zapłacić maksymalne odsetki za opóźnienie wg wyliczenia Wydierżawiającego.

§ 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia, w przeciwnym przypadku będzie zobowiązany do pokrycia

kosztów 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 2016 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 z dnia roku i wygasa automatycznie w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nr Umowa na najem i dzierżawę bloku żywieniowego Domu Spokojnej Starości nie może być kontynuowana jako samodzielna umowa.
4. Strony zgodnie ustalają, że potrącenie wzajemnych wierzytelności może obejmować także potrącenie świadczeń jeszcze niewymagalnych w momencie dokonywania zapłaty.

§ 15

Wszelkie spory pomiędzy stronami mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego/Wydzierżawiającego.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

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

NAJEMCA/DZIERŻAWCA

WYNAJMUJĄCY / WYDZIERŻAWIAJĄCY