

UMOWA nr

Zawarta w dniu 2024 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 151,54 m². Zestawienie pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy stanowi załącznik nr 4 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ), który jednocześnie stanowi integralną część niniejszej umowy.
2. **Dzierżawca** oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał na przygotowywanie i wydawanie posiłków (posiłki obiadowe na gorąco, oraz w miarę zainteresowania 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, w tym również dla osób z zewnątrz tj. m. in. osób nie będących pracownikami bądź niekorzystających z usług podmiotów mających siedzibę w budynku w Gdyni przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138, lub

2

w formie cateringu. 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. **Dzierżawca** jest zobowiązany do prowadzenia całorocznej stołówki czynnej codziennie w godzinach od godz. 8.00 do godz. 17.00 (w zależności od potrzeb i zainteresowania mieszkańców, dopuszcza się w niniejszej umowie możliwość zmiany godzin).
5. Do obowiązków **Dzierżawcy** należy również utrzymanie czystości i porządku na terenie jadalni (pow. 130,50 m²), oraz zapewnienie jadalni schludnego i estetycznego wyglądu w tym prania obrusów i firan. § 8, § 9 ust. 2, § 13, § 14 stosuje się do jadalni.
6. Postanowienia ust. 5 mają zastosowanie do pomieszczenia obok jadalni (pow. 61,55 m²), w przypadku gdy to pomieszczenie zostało okazjnie (po uzgodnieniu z **Wydierżawiającym**) użyzione **Dzierżawcy**.

§ 3

1. **Wydierżawiający** zapewni **Dzierżawcy** warunki niezbędne do prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy, w tym m.in. dostawę mediów (woda, c.w., c.o., energia el.) w zakresie zależnym od **Wydierżawiającego**, niezbędną konserwację i naprawę instalacji zasilających przedmiot dzierżawy, a w okresie zimowym odśnieżanie wejścia do budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy, w szczególności schodów i podjazdów.
2. **Wydierżawiający** zapewni **Dzierżawcy** i jego personelowi nieograniczony dostęp do przedmiotu dzierżawy przez całą dobę.
3. **Wydierżawiający** zapewni **Dzierżawcy** i jego personelowi możliwość korzystania z ciągów komunikacyjnych w celach związanych z prowadzoną działalnością.
4. **Wydierżawiający** zobowiązuje się do ubezpieczenia we własnym zakresie budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy, od pożaru, zalania i innych zdarzeń losowych.
5. **Wydierżawiający** oświadcza, a **Dzierżawca** przyjmuje do wiadomości, iż na terenie Spółdzielni nie ma wolnych miejsc do parkowania samochodów. **Wydierżawiający** zapewni **Dzierżawcy** możliwość wjazdu/wyjazdu w celach dowozu produktów żywnościowych itp. oraz w celach technicznych, z tym, że **Wydierżawiający** nie odpowiada za sytuacje gdy wjazd/wyjazd będzie utrudniony lub nie będzie możliwy z przyczyn niezależnych od **Wydierżawiającego** m. in. na skutek remontu drogi przez właściwe służby.
6. **Wydierżawiający** umożliwi **Dzierżawcy** bezpłatne umieszczanie szyldu bądź tablicy informacyjnej lub reklamowej na budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy, na zasadach zgodnych z przepisami prawa, w tym zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej. Każdorazowe umieszczenie szyldu bądź tablicy informacyjnej lub reklamowej, jego rozmiar i treść oraz miejsce umieszczenia na budynku wymagają uzgodnienia z **Wydierżawiającym**.

§ 4

1. **Dzierżawca** płacić będzie **Wydierżawiającemu** czynsz w wysokości:
 - 1) w wysokości **1,00 zł / m²** + podatek VAT miesięcznie tj. **151,54 zł (słownie: sto pięćdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt cztery groszy)** + podatek VAT miesięcznie, przez okres od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy do upływu **terminu przewidywanego uruchomienia działalności przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy (produkcja i sprzedaż posiłków w prowadzonej stołówce)**, określonego w § 7 ust. 3, tj. od dnia
..... 2024 roku do dnia 202... roku.
 - 2) w wysokości **zł / m²** + podatek VAT miesięcznie tj. **zł (słownie:)** + podatek VAT miesięcznie, od dnia następnego po upływie **terminu**

przewidywanego uruchomienia działalności przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy (*produkcja i sprzedaż posiłków w prowadzonej stołówce*) do upływu terminu przewidywanego dojścia stołówki do pełnej wydajności, określonego w § 7 ust. 4, tj. począwszy od dnia 202... roku do dnia 2025 roku.

- 3) w wysokości zł / m² + podatek VAT miesięcznie tj. zł (słownie:) + podatek VAT miesięcznie, **docelowo**, od dnia następnego po upływie terminu przewidywanego dojścia przez stołówkę do pełnej wydajności tj. począwszy od dnia 2025 roku.

2. Dzierżawca płacić również będzie następujące opłaty:

- opłatę stałą za CO i CW za m² dzierżawionej powierzchni (w wysokości ustalonej na podstawie cen Dostawcy),
 - opłatę za CO za m² dzierżawionej powierzchni w sezonie grzewczym (w wysokości ustalonej na podstawie cen Dostawcy),
 - opłatę za zimną wodę i ścieki zgodnie z odczytami liczników (w wysokości ustalonej na podstawie cen Dostawcy),
 - opłatę za podgrzanie CW zgodnie z odczytami liczników (w wysokości ustalonej na podstawie cen Dostawcy),
 - konserwację, nadzór nad dźwigiem towarowym (w wysokości ustalonej na podstawie cen Dostawcy/Wykonawcy) opcjonalnie,
 - za energię elektryczną – według oddzielnego opomiarowania (w wysokości ustalonej na podstawie cen Dostawcy).
3. Przed podpisaniem umowy **Dzierżawca** jest zobowiązany do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości trzymiesięcznego czynszu netto (tj. bez podatku VAT) liczonego według minimalnej możliwej stawki czynszu za metr kwadratowy określonej w punkcie 4.2. lit. c Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (10 zł za metr kwadratowy) czyli w zaokrągleniu w dół do pełnych 10 zł w wysokości **4.540,- zł** (słownie: **cztery tysiące pięćset czterdzieści złotych**) na rachunek bankowy Wydierżawiającego w **Banku PKO BP 49 1020 1853 0000 9402 0552 3420**.
4. 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.
5. **Dzierżawca** nie może żądać w okresie obowiązywania umowy dzierżawy pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
6. **Wydierżawiający** może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 4, na co **Dzierżawca** wyraża zgodę.
7. 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.
8. 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.

§ 5

1. Zapłata czynszu następować będzie z góry w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego w **Banku PKO BP 49 1020 1853 0000**

4

9402 0552 3420. Podstawę transakcji będzie stanowiła faktura VAT, którą **Wydierżawiający** wystawi na **Dzierżawcę**. Faktura za media (§ 4 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 2026 roku.
5. Opóźnienie w zapłacie czynszu stanowi podstawę do naliczenia przez **Wydierżawiającego** odsetek w ustawowej wysokości.

§ 6

Oprócz czynszu i opłat wskazanych w § 4 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 lub specjalistyczną firmą posiadającą niezbędne koncesje,
- za dzierżawę pojemników.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres **od dnia2024 roku (dzień rozpoczęcia obowiązywania umowy) na czas nieokreślony.**
2. Opłaty wskazane w § 4 ust.2 i § 6 płatne będą począwszy od dnia 2024 roku tj. od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy.
3. **Termin przewidywanego uruchomienia działalności przez Dzierżawcę (produkcja i sprzedaż posiłków w prowadzonej stołówce)** określa się na dzień - **202.. roku.**
4. **Termin przewidywanego dojścia stołówki do pełnej wydajności** określa się na dzień - **2025 roku.**

§ 8

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).

§ 9

1. **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu **Dzierżawcy** powstałe na skutek zdarzeń niezawinionych przez **Wydierżawiającego**.
2. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w mieniu **Wydierżawiającego**, w tym spowodowane niewłaściwym użytkowaniem wydierżawianych pomieszczeń.
3. Przedmiot dzierżawy wyposażony jest w stanowiące własność **Wydierżawiającego** sprzęt gastronomiczny, meble, sprzęt AGD, wymienione w **Protokole przekazania sprzętu i urządzeń kuchni**, który stanowi załącznik nr 4 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ). Powyższe urządzenia będą do dyspozycji **Dzierżawcy**, który powinien wykorzystywać je zgodnie z przeznaczeniem. Należność za korzystanie z tych urządzeń została uwzględniona przez **Wydierżawiającego** przy ustalaniu wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust.1. **Dzierżawca** zgłosił fakt posiadania urządzeń, dotyczy to urządzeń, które tego wymagają, 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 **Wydierżawiającego**. W przypadku gdyby odkupienie sprzętu i urządzenia tej samej klasy nie było możliwe lub było znacznie utrudnione **Dzierżawca** zwróci ich równowartość pieniężną **Wydierżawiającemu**.
5. **Dzierżawca** nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie sprzętu i urządzeń kuchennych wynikłe z ich bieżącej i prawidłowej eksploatacji.
6. Sprzęt i urządzenia kuchenne, które ulegną uszkodzeniu w trakcie bieżącej eksploatacji będą naprawiane przez **Dzierżawcę** na jego koszt, chyba, że wspólnie z **Wydierżawiającym** podejmą inne decyzje, które zostaną zapisane, w podpisany przez przedstawicieli stron, Protokole Uzgodnień.

§ 10

1. **Dzierżawca** nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy ani też dokonywać w nim jakichkolwiek zmian (w tym prac adaptacyjnych i modernizacyjnych) bez pisemnej zgody **Wydierżawiającego** (odpowiedni Protokół Uzgodnień podpisany przez Strony). 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 **Wydierżawiającego** zgodnie z ustaleniami w Protokole Uzgodnień.
2. Sposób rozliczenia nakładów i ulepszeń dokonanych przez **Dzierżawcę** na przedmiot dzierżawy, które stały się częścią składową przedmiotu dzierżawy, powinien być określony w Protokole Uzgodnień, pod rygorem braku możliwości ich dochodzenia od **Wydierżawiającego**.
3. **Dzierżawca** może doposażyć na własny koszt wydierżawione pomieszczenia w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej przez okres trwania umowy, a po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu są one własnością **Dzierżawcy**.
4. **Dzierżawca** jest zobowiązany do konserwacji przedmiotu dzierżawy oraz ponoszenia kosztów napraw i remontów urządzeń wydierżawionych, 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.

§ 11

1. Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez **Dzierżawcę** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Strony, którego załącznikiem będzie **Protokół przekazania sprzętu i urządzeń kuchni**, o którym mowa w § 9 ust. 3.

2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy **Dzierżawca** jest obowiązany do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia jej rozwiązania lub wygaśnięcia. **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad stopień wynikający z normalnej eksploatacji oraz w stanie uporządkowanym. Wszelkie uszkodzenia w przedmiocie dzierżawy zostaną naprawione przed jego zwrotem, który nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Strony którego załącznikiem będzie **Protokół przekazania sprzętu i urządzeń kuchni**. 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 przez **Dzierżawcę** z obowiązku wymienionego w ust. 2 zdanie drugie i trzecie **Wydzierżawiający** obciąży **Dzierżawcę** kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego z uwzględnieniem innych pisemnych ustaleń **Stron**, poczynionych w trakcie okresu dzierżawy, w szczególności w Protokółach Uzgodnień, podpisanych przez Strony.
4. Z zastrzeżeniem ust. 3, w razie niewykonania przez **Dzierżawcę** obowiązku określonego w ust.2 zdanie drugie i trzecie **Wydzierżawiający** może zlecić wykonanie remontu przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej na koszt i ryzyko **Dzierżawcy**.
5. Wraz z przekazaniem przedmiotu dzierżawy **Dzierżawca** winien oddać **Wydzierżawiającemu** wszystkie klucze do użytkowanych pomieszczeń. W innym wypadku **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo wstawienia nowych zamków na koszt **Dzierżawcy**.
6. Jeżeli po wydaniu lub opuszczeniu przedmiotu dzierżawy przez **Dzierżawcę**, w przedmiocie dzierżawy pozostaną rzeczy stanowiące jego własność, **Wydzierżawiający** może przechować je na koszt i ryzyko **Dzierżawcy**, a po upływie 6 miesięcy od dnia wydania przedmiotu dzierżawy bądź stwierdzenia jego opuszczenia przez **Dzierżawcę**, dokonać ich sprzedaży i z uzyskanej ceny zaspokoić swoje roszczenia przysługujące mu w stosunku do **Dzierżawcy** lub pozbyć się ich w inny sposób obciążając kosztami **Dzierżawcę**.
7. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy (powyżej okresu określonego w ust.2 zdanie pierwsze), **Wydzierżawiający** ma prawo dochodzenia od **Dzierżawcy** odszkodowania w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), liczonego według stawki określonej w § 4 ust. 1 pkt 3, plus opłaty dodatkowe określone w §4 ust. 2, w okresie od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do wydania przedmiotu dzierżawy.

§ 12

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. Dania obiadowe i inne posiłki **Dzierżawca** będzie przygotowywać na miejscu.
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 gorszy (mniej atrakcyjny, mniej urozmaicony) od przykładowego tygodniowego jadłospisu dołączonego przez **Dzierżawcę** do Oferty, jeśli taki jadłospis był dołączony do Oferty.
5. **Dzierżawca** jest zobowiązany zapewnić posiłki zastępcze w przypadku wystąpienia awarii technicznej uniemożliwiającej przygotowanie posiłków

6. Średnia dzienna cena dwudaniowego obiadu, na dzień podpisania umowy, wynosi: złotych brutto.
Cena śniadania wynosi złotych brutto.
Cena kolacji wynosi złotych brutto.
7. 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. **Wydierżawiający** nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.
8. **Dzierżawca** zobowiązany jest do sporządzania i publikowania (podawania do wiadomości członków Spółdzielni przez wywieszenie informacji) tygodniowych jadłospisów z podaniem kaloryczności, wyszczególnieniem składników odżywczych oraz alergenów.
9. **Wydierżawiający** ma prawo kontroli jakości przyrządzanych posiłków oraz zgłaszania uwag i zastrzeżeń. Prawo kontroli może być wykonywane przez upoważnionego przedstawiciela Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni. **Dzierżawca** jest zobowiązany uwzględnić uwagi i zastrzeżenia **Wydierżawiającego**, chyba że nie są uzasadnione – wówczas powinien się do nich ustosunkować.

§ 13

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

§ 14

1. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie dzierżawy wyrządzone w mieniu **Wydierżawiającego** i osób trzecich oraz za ewentualne następstwa nieszczęśliwych wypadków osób korzystających z przedmiotu dzierżawy.
2. **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie i mieniu powstałe w wyniku naruszenia przez **Dzierżawcę** zasad określonych w niniejszej umowie i Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) oraz za jakiegokolwiek szkody, wyrządzone przez **Dzierżawcę** osobom trzecim. Skutki i szkody usuwa **Dzierżawca** we własnym zakresie i na własny koszt. Odpowiedzialność ta obejmuje również szkody wyrządzone przez osoby działające w imieniu i na rzecz **Dzierżawcy**.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowi polisa lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że **Dzierżawca** jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności obejmującej między innymi zdarzenia losowe (w tym zbiorowe 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.

§ 15

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.
3. W przypadku wprowadzenia przez organy państwowe stanu epidemii lub zagrożenia epidemiologicznego, które wprowadzą poważne ograniczenia działalności **Dzierżawcy**, strony dopuszczają, że stawka czynszu w umowie zostanie ustalona na poziomie wynikającym z § 4 ust. 1 pkt 1 do czasu przywrócenia prawnej możliwości prowadzenia działalności przez **Dzierżawcę**.

§ 16

8

1. Jeżeli **Dzierżawca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, **Wydierżawiający** może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże **Wydierżawiający** powinien wcześniej uprzedzić **Dzierżawcę** i wyznaczyć mu dodatkowy odpowiedni termin do zapłaty zaległego czynszu.
2. **Wydierżawiający** może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) naruszenia przez **Dzierżawcę** postanowień §8, § 10 ust. 1 i 4, §12 ust. 1, 2, 3 i 4, §13 umowy, lub;
 - 2) istotnego naruszenia przez **Dzierżawcę** innych postanowień umowy.
3. Ponadto **Wydierżawiający** zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku szczególnie rażącego naruszenia postanowień umowy przez **Dzierżawcę** (zbiorowe zatrucie pokarmowe).
4. **Dzierżawca** zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) gdy przedmiot dzierżawy nie będzie pozwalał na realizację zobowiązań umownych z przyczyn leżących po stronie **Wydierżawiającego**. Jednakże przed rozwiązaniem umowy **Dzierżawca** powinien odpowiednio wcześniej uprzedzić **Wydierżawiającego** na piśmie i wyznaczyć mu dodatkowy termin na usunięcie przeszkód uniemożliwiających realizację zobowiązań umownych w przedmiocie dzierżawy, lub
 - 2) innego szczególnie rażącego naruszenia postanowień umowy przez **Wydierżawiającego**.

§ 17

Strony zgodnie oświadczają, że integralną część umowy stanowi Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ), która została przygotowana przez **Wydierżawiającego** 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.

§ 18

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

§ 19

1. Wszelką korespondencję **Strony** będą doręczać na następujące adresy:
 - **Wydierżawiający** - ulica Chwarznieńska 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.

§ 20

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 Wyzierżawiającego.

§ 21

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....