

**UMOWA NR / 2025 - projekt
DZIERŻAWY KUCHNI I STOŁÓWKI**

zawarta w dniu r. w Kołobrzegu, pomiędzy:

1. POWIATEM KOŁOBRZESKIM, Plac Ratuszowy 1, 78 -1 00 Kołobrzeg,
NIP 671-17-26-929, **ZESPOŁEM SZKÓŁ MORSKICH im. POLSKICH RYBAKÓW
I MARYNARZY W KOŁOBRZEGU**, ul. Arciszewskiego 21 78-100 Kołobrzeg,
reprezentowanym przez: Annę Walczak - Dyrektora Szkoły,
zgodnie z UCHWAŁĄ NR 601/2022 ZARZĄDU POWIATU z dnia 20.06.2022 r. w sprawie
udzielenia upoważnienia dyrektorowi Zespołu Szkół Morskich im. Polskich Rybaków
i Marynarzy Kołobrzegu do składania oświadczeń woli związanych z prowadzeniem bieżącej
działalności powiatu, zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM, a

.....
.....
zwaną w treści umowy „DZIERŻAWCĄ”.

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że właścicielem przedmiotu dzierżawy jest Powiat Kołobrzegi.
2. WYNAJMUJĄCY jako trwały zarządca oddaje w dzierżawę DZIERŻAWCY pomieszczenia stanowiące część kompleksu szkolnego - stołówkę i kuchnię wraz z zapleczem o powierzchni 465,86m² znajdującego się w internacie Zespołu Morskich im. Polskich Rybaków i Marynarzy w Kołobrzegu.

§ 2

1. DZIERŻAWCA będzie wykorzystywał dzierżawiony lokal zgodnie z jego przeznaczeniem na cele zbiorowego żywienia uczniów i pracowników szkoły oraz osób trzecich.
2. Posiłki będą przygotowywane w kuchni szkolnej i wydawane zgodnie z zasadami racjonalnego żywienia w formie ustalonej z zamawiającym, przez pięć dni roboczych w tygodniu z uwzględnieniem organizacji roku szkolnego.
3. DZIERŻAWCA nie będzie stosować żywienia dla młodzieży szkolnej i pracowników szkoły w formie cateringu.
4. Jedyną formą przygotowania posiłków będą posiłki gotowane na miejscu w dzierżawionej kuchni szkolnej.
5. Przygotowanie posiłków nie będzie powierzone innemu podmiotowi.
6. Wszelkie zmiany dotyczące czasu i terminów wydawania posiłków wymagają wcześniejszego uzgodnienia obu stron.
7. Posiłki przygotowywane w kuchni szkolnej i wydawane będą zgodnie z zasadami racjonalnego żywienia (z wartościami kalorycznymi) - przepisy dotyczące żywienia zbiorowego oraz wymogami sanitarno – epidemiologicznymi i z zachowaniem wszelkich przepisów BHP, P. POŻ. i HACCP, w formie ustalonej z zamawiającym, przez pięć dni roboczych w tygodniu.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony:
od 01 stycznia 2026 roku do 31 grudnia 2026 roku z wyłączeniem okresu wakacji letnich w roku 2026 roku.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. DZIERŻAWCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU **czynsz miesięczny za dzierżawę pomieszczeń** w wysokości zł **powiększoną o należny podatek VAT, która to stawka na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi 23% tj. kwotę brutto** ,
(słownie: zł 00/100)
na konto szkoły do 10 dnia po miesiącu rozliczeniowym.

- a. faktura sprzedaży wystawiona przez szkołę w imieniu Powiatu Kołobrzieskiego będzie zawierała następujące dane:

SPRZEDAWCA: Powiat Kołobrzieski
PL. Ratuszowy 1
78 - 100 Kołobrzeg
NIP 671-17-26-929

WYSTAWCA: Zespół Szkół Morskich w Kołobrzegu im. Polskich Rybaków i Marynarzy
ul. Arciszewskiego 21
78 - 100 Kołobrzeg.

2. Ponadto DZIERŻAWCA zobowiązuje się uiszczać opłat za media: gaz, energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę, oraz ścieki - na podstawie odczytów liczników i wystawianej refaktury, w terminie 14 dni po otrzymaniu refaktury,
a. refaktura sprzedaży wystawiona przez szkołę w imieniu Powiatu Kołobrzieskiego będzie zawierała następujące dane:

SPRZEDAWCA: Powiat Kołobrzieski
PL. Ratuszowy 1
78 - 100 Kołobrzeg
NIP 671-17-26-929

WYSTAWCA: Zespół Szkół Morskich w Kołobrzegu im. Polskich Rybaków i Marynarzy
ul. Arciszewskiego 21
78 - 100 Kołobrzeg.

3. W terminie 3 dni od podpisania niniejszej umowy DZIERŻAWCA zobowiązuje się uiścić na konto WYNAJMUJĄCEGO kaucję w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawy na poczet zabezpieczenia: zaległości w opłatach czynszowych, należności za media, naprawy i szkody powstałe w czasie trwania umowy. Rozliczenie kaucji nastąpi w terminie 30 dni od dnia opróżnienia lokalu oraz sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

1. Czynsz za dzierżawę i pozostałe opłaty DZIERŻAWCA będzie wpłacał na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO tj.....
...
2. Przez termin zapłaty rozumie się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek **WYNAJMUJĄCEGO**.
3. Za opóźnienie w płatności czynszu DZIERŻAWCA zapłaci WYNAJMUJĄCEMU odsetki ustawowe za opóźnienie liczone za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
4. Wywozu śmieci, odpadów kuchennych ulegających biodegradacji, tłuszczów jadalnych oraz czyszczenie separatorów (odstojników) tłuszczu, DZIERŻAWCA dokonywał będzie we własnym zakresie.

§ 6

1. Bez zgody WYNAJMUJĄCEGO, DZIERŻAWCA nie może lokalu w całości ani w części wynająć lub użyczyć osobie trzeciej.
2. Zgody WYNAJMUJĄCEGO wymagają wszelkie zmiany i ulepszenia przedmiotu dzierżawy.

§ 7

1. Lokal użytkowy został przekazany DZIERŻAWCY wraz z wyposażeniem określonym w protokole zdawczo - odbiorczym Nr z dnia r.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu umowy i że jest on w stanie przydatnym do umówionego użytku i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
3. Przystosowanie lokalu do odbioru sanitarno - epidemiologicznego, bieżące remonty lokalu oraz instalacji urządzeń technicznych obciążają DZIERŻAWCĘ, wszelkie inne zmiany wymagają zgody WYNAJMUJĄCEGO.
4. Naruszenie przez DZIERŻAWCĘ postanowienia ust. 3 uzasadnia roszczenie WYNAJMUJĄCEGO o przywrócenie stanu poprzedniego lub roszczenie odszkodowawcze. DZIERŻAWCY nie przysługuje zwrot kosztów nakładów poczynionych w przedmiocie dzierżawy.
5. DZIERŻAWCA ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność wobec odpowiednich organów administracji za skutki materialne i prawne naruszenia w lokalu użytkowym obowiązujących przepisów ochrony: sanitarnych, porządkowych, przeciw pożarowych itp.
6. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, BHP, P.POŻ. i HACCP oraz przepisów żywienia zbiorowego i prowadzenia działalności gospodarczej.
7. Wszystkie uchybienia w przestrzeganiu wymogów określonych przepisami obciążają DZIERŻAWCĘ.
8. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za wypadki na terenie szkoły związane z prowadzoną działalnością gospodarczą przez DZIERŻAWCĘ.
9. Po wcześniejszym zgłoszeniu przez Dyrektora Szkoły, DZIERŻAWCA będzie zobowiązany udostępnić szkole nieodpłatnie pomieszczenia stołówki na organizowanie imprez szkolnych, konferencji, egzaminów i innych związanych z działalnością dydaktyczną szkoły.
10. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewani, łączności i innych mediów spowodowanych przyczynami niezależnymi od niego.

1. DZIERŻAWCA będzie żywił uczniów szkoły oraz wychowanków internatu szkoły w cenie jednostkowej „wsadu do kotła” wynoszącej zł brutto, (słownie: zł.

W skład posiłku wchodzi:

- śniadanie w cenie: - zł
- obiad w cenie: - zł (dwudaniowy + surówka + kompot),
- kolacja w cenie: - zł.

Posiłki wydawane będą przez 5 dni w tygodniu z uwzględnieniem organizacji roku szkolnego.

2. DZIERŻAWCA będzie żywił pracowników szkoły (nauczyciele, pracownicy administracji i obsługi), w cenie jednostkowej „wsadu do kotła” wynoszącej brutto:

- obiad (zestaw: zupa + drugie danie + surówka + kompot/ w cenie zł
- z podziałem:
 - * zupa - zł brutto
 - * drugie danie - zł brutto (+ surówka + kompot).

4. Każdorazowa zmiana stawki żywieniowej dla uczniów szkoły, wychowanków internatu Szkoły oraz pracowników szkoły wymagała będzie pisemnej zgody Wynajmującego, na okoliczność czego sporządzony zostanie stosowny aneks do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. DZIERŻAWCA może prowadzić wyżywienie dla innym osób (osób trzecich) w cenie jednostkowej ustalonej przez siebie.

6. Dyrektor szkoły i kierownik internatu w czasie trwania roku szkolnego, ferii zimowych i wakacji mają prawo do kontroli jakości i wielkości porcji żywieniowych (masa brutto).

7. DZIERŻAWCA podpisze stosowne umowy z MOPS i GOPS na żywienie uczniów szkoły wspieranych przez te instytucje.

8. Działalność może odbywać się przez 7 dni w tygodniu w dowolnych godzinach z tym, że prowadzona działalność nie może zakłócać organizacji pracy szkoły oraz stać w sprzeczności z dobrym imieniem szkoły oraz zasadami współżycia społecznego.

9. DZIERŻAWCA będzie wspierał statutową działalność WYNAJMUJĄCGO.

§ 9

Niezależnie od uprawnień wynikających z przepisów prawa, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje w każdym czasie uprawnienie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli DZIERŻAWCA:

1. narusza postanowienia niniejszej umowy,
2. podejmie inną działalność niż wyszczególniona w § 2 pkt 1,
3. nieterminowo lub niezgodnie z wymogami sanitarnym i prawnymi będzie przygotowywać posiłki szkolne,
4. zalega z czynszem lub opłatami za media (§ 4 pkt. 2) za okres 2 miesięcy,
5. dopuszczania się dewastacji przedmiotu dzierżawy,
6. przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali znajdujących się w jego sąsiedztwie,
7. narusza istotne postanowienia umowy.

§ 10

Zmiany umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

1. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu DZIERŻAWCA zobowiązuje opuścić lokal w terminie 7 dni oraz opróżnić go na własny koszt z rzeczy będących jego własnością i tam wniesionych.
2. Ponadto DZIERŻAWCA zobowiązuje się zwrócić WYNAJMUJĄCEMU lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i normatywnego zużycia przedmiotu dzierżawy wynikającego z prawidłowej eksploatacji.
3. DZIERŻAWCA ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną za zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu dzierżawy wyrządzone przez DZIERŻAWCĘ, osoby działające w jego imieniu lub osoby trzecie używające przedmiotu dzierżawy w związku z działalnością DZIERŻAWCY.
4. DZIERŻAWCA nie będzie żądał zwrotu poniesionych nakładów finansowych za remonty, naprawy sprzętu, oraz zakupu wyposażenia stołówki zamontowanego na stałe w lokalu.
5. W przypadku, gdy DZIERŻAWCA nie wyda lokalu w terminie określonym w pkt. 1, Zobowiązany będzie do zapłaty WYNAJMUJĄCEMU odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości odpowiadającej podwójnemu czynszowi najmu za ostatni miesiąc trwania umowy (włącznie za media wyszczególnione w § 4 pkt. 2), licząc za każdy rozpoczęty miesiąc takiego korzystania z lokalu przez DZIERŻAWCĘ.
6. Zwrot lokalu musi być potwierdzony protokołem zdawczo - odbiorczym.

§ 12

1. Strony zastrzegają następujące adresy dla doręczeń:
Wynajmujący : Zespół Szkół Morskich ul. Arciszewskiego 21, 78-100 Kołobrzeg
tel. 94 351 80 82 e-mail sekretariat@zsmor.pl
Dzierżawca:
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadamianie jest skuteczne pod warunkiem wysłania go listem poleconym lub dostarczenia pocztą kurierską lub doręczenia osobistego.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Ewentualne spory, jakie mogą wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo ze względu na miejsce siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

§ 13

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla WYNAJMUJĄCEGO i jeden dla DZIERŻAWCY.

DZIERŻAWCA

WYNAJMUJĄCY
DYREKTOR SZKOŁY
ANNA WALCZAK