

## UMOWA DZIERŻAWY POMIESZCZEŃ KUCHENNYCH

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ roku w Warszawie pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-22-48-481, reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, w imieniu którego działa ..... (*imię i nazwisko*) – Dyrektor ..... (*pełna nazwa i adres jednostki bez numeru NIP jednostki*), na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy nr ....., z dnia .....

zwanym dalej w treści umowy „Wydzierżawiającym”

a

....., zamieszkałym w ....., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: ....., ul. ...., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, PESEL: ....., NIP: ....., Regon: ....., działającym osobiście,

zwanym dalej w treści umowy „Dzierżawcą”

została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

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

### § 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest oddanie przez Wydierżawiającego do używania i pobierania pożytków przez Dzierżawcę lokalu użytkowego (stołówki, kuchni, zaplecza, wyposażenia gastronomicznego) oraz świadczenie usługi organizacji żywienia zbiorowego

2. Lokal użytkowy, będący przedmiotem dzierżawy, zajmuje powierzchnię \_\_\_\_\_ - plan pomieszczeń \_\_\_\_\_

3. Urządzenia i wyposażenie przedmiotu dzierżawy jest zgodne z protokołem wydania, stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.

4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał wyłącznie w celach związanych z przygotowaniem i wydawaniem posiłków dla uczniów i pracowników placówki Wydierżawiającego. Dopuszcza się wykorzystanie przedmiotu dzierżawy na cele komercyjne świadczone poza szkołą, pod warunkiem uprzedniej pisemnej zgody udzielonej przez Wydierżawiającego.

### § 3

1. Dzierżawca w ramach organizacji żywienia zobowiązuje się do przygotowywania i wydawania posiłków w stołówce Wydierżawiającego w godzinach od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_, według harmonogramu przedłożonego przez Wydierżawiającego, w ilościach

zamówionych/opłaconych przez rodziców/opiekunów prawnych uczniów oraz pracowników placówki Wydzierżawiającego, z wyłączeniem okresów wolnych od nauki szkolnej. Dzierżawca nie może prowadzić w wydzierżawionych pomieszczeniach innej działalności i usług niż określone w niniejszej umowie, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

2. W przypadku organizowania przez placówkę Wydzierżawiającego innych form zajęć dla uczniów w okresach wolnych od nauki szkolnej Dzierżawca zobowiązany jest świadczyć usługi żywienia zbiorowego wynikające z niniejszej umowy na warunkach w niej określonych. Wydzierżawiający powiadamia Dzierżawcę 14 dni przed organizowaną formą innych zajęć dla uczniów.

3. Zgodnie z wybraną w konkursie ofertą Dzierżawcy z dnia \_\_\_\_\_ ceny posiłków wynosić będą: \_\_\_\_\_.

4. Stawki wymienione w ust. 3 nie mogą ulec podwyższeniu w okresie obowiązywania niniejszej umowy.

5. Wydzierżawiający ustala z Dzierżawcą, że opłaty za posiłki ustalone w ust. 3 rodzice/opiekunowie prawni uczniów i pracownicy placówki Wydzierżawiającego wnosić będą przelewem, gotówką lub kartą w stołówce Wydzierżawiającego.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do przyjmowania wpłat za żywienie gotówką lub kartą na terenie stołówki Wydzierżawiającego.

7. Dzierżawca będzie prowadził weryfikację osób uprawnionych do korzystania z posiłków w oparciu o dowód zamówienia/wpłaty (żeton obiadowy, rachunek z kasy fiskalnej, potwierdzenie przelewu).

8. Dzierżawca dostarczał będzie do Dyrektora placówki do 15 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, którego dotyczy, miesięczny jadłospis wraz z podaniem składników i ich gramatury wchodzących w skład posiłku. Jadłospis na miesiąc wrzesień dostarczony będzie do dnia \_\_\_\_\_.

9. Dzierżawca zobowiązuje się realizować żywienie uczniów i pracowników placówki w szczególności w oparciu o:

1) Art. 52c ust. 6 ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 roku o **bezpieczeństwie żywności i żywienia** (Dz. U. 2018 r., poz. 1541 z późn. zm.),

2) Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 roku w **sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach** (Dz. U. 2016 r., poz. 1154 z późn. zm.),

3) **obowiązujące normy i zalecenia dotyczące żywienia dzieci i młodzieży opracowane przez Instytut Żywności i Żywienia w Warszawie,**

4) zapisy zarządzenia nr 6244/2014 Prezydent m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2014 roku w **sprawie określenia zaleceń w zakresie organizacji żywienia w przedszkolach i szkołach, dla których organem prowadzącym jest m.st. Warszawa zmienionego zarządzeniem nr 6822/2014 z dnia 18 listopada 2014 roku.**

10. Dzierżawca zobowiązany jest do utylizacji odpadów pokonsumpcyjnych na własny koszt oraz do bieżącego utrzymywania w czystości najmowanych pomieszczeń (sali jadalnej, kuchni, zaplecza).

11. Dzierżawca zobowiązany jest do przygotowywania w całości posiłków wyłącznie w wydzierżawianych pomieszczeniach placówki. Wydzierżawiający ustali z Dzierżawcą formę udziału Dzierżawcy w kolportażu wśród uczniów placówki, w ramach organizacji żywienia zbiorowego, artykułów żywnościowych pochodzących z programów unijnych i ARR.

12. Pracownicy Dzierżawcy mogą przebywać na terenie placówki w dniach nauki w godzinach od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_. Przebywanie poza wyznaczonym okresem czasowym lub w dniach wolnych od nauki musi być zgłoszone i zaaprobowane przez Dyrektora placówki.

13. Wszelkie wyposażenie wniesione przez Dzierżawcę do lokalu musi odpowiadać przepisom BHP, przeciwpożarowym i być zgodne z wytycznymi zawartymi Polskich Normach oraz posiadać atesty dopuszczające do użytku w miejscach użyteczności publicznej i zakładach żywienia zbiorowego. Wszelkie produkty, materiały i narzędzi, niezbędne do realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt.

14. Płatność z tytułu dożywiania dzieci znajdujących się w szczególnej sytuacji materialnej lub szczególnych przypadkach losowych, finansowana ze środków budżetowych placówki oświatowej realizowana będzie w terminie 21 dni od dnia wystawienia rachunku bądź faktury przez Dzierżawcę, zgodnie z miesięcznym okresem rozliczeniowym.

#### § 4

Strony oświadczają, że niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia \_\_\_\_\_ do dnia \_\_\_\_\_

#### § 5

1. Dzierżawca od dnia obowiązywania umowy pokrywa wszelkie koszty utrzymania kuchni i zaplecza związane z ich poprawnym funkcjonowaniem (w tym sprawnością urządzeń, włączając system wentylacyjny, przeglądy techniczne urządzeń, stan techniczny pomieszczeń, zatrudnienie pracowników, zakup środków czystości, zakup produktów żywnościowych, utylizację odpadów, zużycie mediów, odpowiednie dopuszczenia przez wyspecjalizowane instytucje i służby, przepisy BHP i przeciwpożarowe).

2. Dzierżawca będzie obciążany opłatami z tytułu kosztów bieżącego utrzymania punktu zbiorowego żywienia (tj. w szczególności energia elektryczna, energia cieplna, woda zimna oraz ścieki) po otrzymaniu przez Wydierżawiającego rachunku/faktury wystawionego przez dostawców mediów. Termin płatności z tytułu ww. opłat to 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.

3. Oprócz opłat, o których mowa w ust. 2. powyżej, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu miesięcznego z tytułu przedmiotu dzierżawy określonego §2 umowy wynoszącego: netto \_\_\_\_\_, tj. brutto \_\_\_\_\_ (słownie: \_\_\_\_\_)

4. Dzierżawca dokonuje wpłaty czynszu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.

5. Czynsz za dzierżawę oraz koszty bieżącego utrzymania punktu zbiorowego żywienia Dzierżawca wpłacać będzie na konto Wydierżawiającego o nr \_\_\_\_\_.

6. W przypadku zalegania z płatnością czynszu Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

7. W dniu zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca jest zobowiązany do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) na rachunek bankowy Wydierżawiającego o nr: \_\_\_\_\_. Po zakończeniu umowy i podpisaniu przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę protokołu zwrotu przedmiotu dzierżawy kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi w terminie 30 dni kalendarzowych od daty podpisania przedmiotowego dokumentu.

8. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w Przedmiocie dzierżawy, pogorszenia stanu Przedmiotu dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu i opłat z tytułu kosztów bieżącego utrzymania, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy, kosztów rekompensaty, o której mowa w § 5 ust. 10 niniejszej umowy oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.

9. W przypadku, gdy kaucja gwarancyjna nie pokryje wydatków określonych w ust. 8 Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia różnicy wynikającej z poniesionych przez Wydierżawiającego kosztów.

10. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż Wydierżawiającemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługuje od Dzierżawcy, bez wezwania, rekompensata, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 684 z późn. zm.).

11. Za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 200% stawki czynszu brutto określonego w § 5 ust. 3 niniejszej umowy.

## § 6

1. Posiłki i napoje oferowane uczniom w szkole powinny być przygotowane w odpowiednich warunkach higienicznych i mieć wartość energetyczną i odżywczą odpowiednią do wieku i potrzeb odbiorców. Powinny być przygotowane w dniu wydania do spożycia, w warunkach zabezpieczających przed rozwojem zanieczyszczeń mikrobiologicznych (odpowiedni sprzęt, temperatura obróbki i przechowywania).

2. Posiłki powinny być urozmaicone oraz powinny charakteryzować się dobrym smakiem, zapachem i konsystencją.

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

4. Dzierżawca zobowiązany jest do przygotowywania posiłków z produktów świeżych i najwyższej jakości, zgodnie z Polskimi Normami oraz systemem HACCP. Jadłospisy muszą uwzględniać zasady ich układania, w tym zalecenia dotyczące doboru produktów spożywczych i metody obróbki kulinarnej.

5. Wszyscy pracownicy Dzierżawcy, wyznaczeni do wykonywania przedmiotu umowy w obiekcie Wydierżawiającego, zobowiązani są do przestrzegania ogólnie obowiązujących norm współżycia społecznego oraz milej, życzliwej i kulturalnej obsługi. Na pisemny wniosek Wydierżawiającego zawierający uzasadnienie, Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania zmian personelu wyznaczonego do wykonywania niniejszej umowy.

6. Dzierżawca wyznaczy do wykonywania niniejszej umowy odpowiednią liczbę pracowników. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydierżawiającemu w formie pisemnej wykazu wszystkich pracowników wyznaczonych do wykonywania niniejszej umowy z podaniem stanowiska na jakim będą zatrudnieni oraz oświadczeniem Dzierżawcy, że są oni osobami niekaranymi oraz przeszkolonymi w zakresie obowiązujących przepisów BHP i przeciwpożarowych, a także posiadają aktualne badania lekarskie dopuszczające do pracy w zakładach żywienia zbiorowego. O każdorazowej zmianie pracownika na osobę nowozatrudnioną lub zatrudnieniu dodatkowych osób, Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydierżawiającego pisemnie, niezwłocznie przed przystąpieniem nowego pracownika do wykonywania zadań, wraz z oświadczeniem, o którym mowa powyżej.

7. Pracownicy kuchenni zobowiązani są do posiadania i noszenia ubioru ochronnego, czepka i identyfikatora.

## § 7

1. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:

a) nie przestrzega warunków niniejszej umowy, w szczególności nie przestrzega postanowień § 2 ust. 4; § 8 ust. 1 oraz § 9 niniejszej umowy;

b) nie rozpoczął świadczenia organizacji żywienia dla uczniów i pracowników placówki oświatowej do dnia \_\_\_\_\_

- c) przerwał świadczenie usługi organizacji żywienia na okres dłuższy niż 7 dni kalendarzowych (za wyjątkiem okresów wolnych od nauki szkolnej),
  - d) spowodował zatrucie będące skutkiem spożycia przygotowywanych przez niego posiłków,
  - e) nie spełnia wskazanych norm żywieniowych, nie stosuje ustalonych w ofercie konkursowej cen poszczególnych posiłków lub ich rodzajów,
  - f) nie spełnia wymaganych zasad higieny,
  - g) narusza zapisy Zarządzenia nr 6244/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 czerwca 2014 roku w sprawie określenia zaleceń w zakresie organizacji żywienia w przedszkolach i szkołach, dla których organem prowadzącym jest m.st. Warszawa zmienionego zarządzeniem nr 6822/2014 z dnia 18 listopada 2014 roku, narusza zapisy niniejszej umowy lub zachodzą przesłanki określone w przepisach ustawy z dnia 25 sierpnia 2016 roku o bezpieczeństwie żywności i żywienia (art. 52c i 52d oraz sankcje za nieprzestrzeganie ww. przepisów określone w art. 103).
2. Każda ze Stron umowy może rozwiązać niniejszą umowę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

### § 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, zgodnie z technologią i przepisami sanitarnymi obowiązującymi w zakładach żywienia zbiorowego.
2. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, w pełnej gotowości do użycia, zgodnie z załączonym protokołem wydania, stanowiącym **załącznik nr 2** do niniejszej umowy, w terminie 10 dni kalendarzowych od zakończenia umowy.
3. W przypadku niewywiązania się z obowiązku wymienionego w ust. 2 Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego.
4. Wygaśnięcie zwartej umowy nakłada na Dzierżawcę obowiązek pisemnego przekazania sprzętu i wyposażenia, w terminie określonym w ust. 2.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Dzierżawcy spowodowane awarią instalacji centralnego ogrzewania, wod-kan. i elektrycznej oraz kradzieżą lub włamaniem.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w użyczonym mieniu Wydierżawiającego spowodowane niewłaściwym użytkowaniem sprzętu i urządzeń lub następstwami takiego postępowania (pożar, zalanie itp.).

### § 9

Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

### § 10

W przypadku uszkodzenia przez Dzierżawcę urządzeń i wyposażenia będącego przedmiotem dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany odkupić lub przywrócić je do stanu poprzedniego.

### § 11

1. Prace adaptacyjne i modernizacyjne mogą być Wykonywane przez Dzierżawcę na jego koszt, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wydierżawiającego. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego lub pozostawić za zgodą Wydierżawiającego.
  2. Dzierżawca może wykonywać prace adaptacyjne i modernizacyjne w terminie od
-

3. Dzierżawca jest zobowiązany do konserwacji przedmiotu dzierżawy oraz ponoszenia kosztów bieżących napraw wynikających z jego eksploatacji.

## § 12

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli w przedmiocie dzierżawy, jakości posiłków oraz stanu technicznego (konserwacji) urządzeń przy udziale przedstawiciela Dzierżawcy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić pomieszczenia najmowane oraz umożliwić kontrolę jakościową posiłków na każde żądanie Wyzierżawiającego lub Urzędu m.st. Warszawy oraz zobowiązany jest do wprowadzenia sugerowanych zmian (zaleceń pokontrolnych).

3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do subiektywnej oceny jakości posiłków w zakresie dobrego smaku, zapachu i konsystencji.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia na każde życzenie Wyzierżawiającego wagi kuchennej oraz wydawanych posiłków celem doraźnej kontroli ich gramatury.

5. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia do wglądu na każde życzenie Wyzierżawiającego dokumentacji zakupowej produktów spożywczych (faktur) stosowanych do przygotowywania posiłków w ramach niniejszej umowy.

## § 13

1. Faktury oraz wszelkie pisma i oświadczenia związane z realizacją umowy będą doręczane na adres:

- Wyzierżawiający: \_\_\_\_\_

- Dzierżawca: \_\_\_\_\_

2. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu.

3. W przypadku zaniechania wypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2 przez którąkolwiek ze stron, faktury oraz wszelkie pisma i oświadczenia wysłane na ostatnio wskazany adres uznaje się za prawidłowo doręczone.

## § 14

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

## § 15

1. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Wszelkie spory powstałe na gruncie zawartej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego z uwagi na siedzibę Wyzierżawiającego.

## § 16

Spory mogące wynikać w związku z wykonaniem przedmiotu dzierżawy, Strony podają rozstrzygnięciu właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego sądu powszechnego.

## § 17

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2016 r., poz. 1764), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych, w zakresie obejmującym imię i nazwisko, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – również w zakresie firmy.

3. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnieniu, o którym mowa w ust. 1 nie będą podlegały informacje zawarte w niniejszej umowie stanowiące informacje techniczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą.

#### § 18

Umowa niniejsza sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz dla DBFO Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy.

#### § 19

Rodzaj i zakres, a także prawa i obowiązki stron niniejszej umowy dotyczące przetwarzania danych osobowych reguluje odrębna umowa.

**Wydierżawiający:**

**Dzierżawca:**

*Załączniki:*

- 1. Plan pomieszczeń kuchennych Szkoły*
- 2. Protokół wydania.*