

Elementos del contrato de arrendamiento / sala de deshuesado Dijon

Compromisos :

La sociedad Abattoirs de Dijon ... se compromete a arrendar durante 5 años con matadero..... perteneciente a la sociedad por valor de 12000€ mensuales. Este contrato entrará en vigor el 01.03.2006.

Sin embargo, hay tres puntos que consideramos esenciales:

- el conjunto arrendado debe tener la homologación CEE
- las canales o cuartos de vacuno nunca estarán en contacto con canales porcinos
- frío adaptado al trabajo con los productos cárnicos

Edificio:

El edificio está compuesto por los siguientes elementos:

- oficinas (unos 30m²) en la zona administrativa del matadero
- 1 oficina de producción pendiente de construcción (unos 20m²)
- 2 vestuarios adaptados: capacidad de 30 personas para el vestuario masculino y de 20 personas para el vestuario femenino, ambos con aseos (pendientes de construcción)
- 3 muelles de uso común (temperatura máxima 6°C)
- 2 muelles de carga y túnel (temperatura máxima 6°C)
- 2 cámaras frigoríficas de almacenamiento de canales con rieles altos (temperatura 1°C)
- 1 sala de deshuesado (temperatura 6°C)
- 1 sala de preparación de pedidos (temperatura 2°C) con 3 cámaras frigoríficas adicionales (temperatura 1°C)
- 1 sala de almacenamiento seco
- 1 sala de lavado
- 1 cámara frigorífica de almacenamiento de productos frescos (temperatura 1°C)
- 2 cámaras frigoríficas de almacenamiento de productos congelados (temperatura -18°C)
- 2 túneles de congelación rápida (temperatura -40°C y ventilación 5m/s para obtener productos a -18°C en 24 horas)

Material :

Inventario del material, en buen estado de funcionamiento, puesto a disposición del arrendatario.

- buen funcionamiento de los rieles del conjunto del edificio
- instalación de una báscula de tipo "Bizerba" para pesaje de los cuartos con un riel delante para uso privado (muelle común)
- 2 armarios de acero inoxidable para proteger los ordenadores (muelle y salsa de despiece)

- 2 mesas de acero inoxidable (sala de despiece)
- 2 sierras de cinta (sala de despiece)
- lavabo para manos y esterilizador en buen estado (sala de despiece)
- elevadores de cuartos funcionando (sala de despiece)
- 1 cinta transportadora para carne y huesos funcionando, con mesas de despiece y diez soportes en estado (20 postes) (sala de despiece)
- instalación de dos salidas de aire comprimido para dos peladoras (sala de despiece al final de la cinta transportadora)
- enchufes trifásicos para las dos peladoras (sala de despiece)
- 1 ascensor para huesos entre la cinta transportadora de despiece y la toma para evacuación de huesos (sala de despiece)
- revisión del sistema de limpieza de la cinta transportadora de deshuesado
- 1 torniquete para carne al final de la cinta transportadora de despiece con revisión del motor de accionamiento (sala de despiece)
- bandejas perforadas para los productos destinados a la congelación (con inventario)
- 100 ganchos de cabeza doble en estado desconocido (de pesos idénticos) para sujetar los cuartos delanteros
- 200 ganchos en estado desconocido (de pesos idénticos) para colgar los cuartos traseros
- bandejas grandes que se pueden desplazar con carretillas (con inventario)
- carros de acero inoxidable para la congelación de los productos (con inventario)
- carros de acero inoxidable (1m x 1m / capacidad 200kg) (con inventario)
- 2 bandejas de plástico para huesos (« MER » Materiales Específicos de Riesgo)
- 1 embaladora automática en estado desconocido (sala de almacenamiento seco)
- estanterías de almacenamiento en la cámara de productos frescos y las dos cámaras de productos congelados.
- elevadores de los muelles para uso privado y uso común en buen estado de funcionamiento.
- Maquinillo de carga y descarga de cuartos en estado desconocido (muelle común)
- revisión de los extractores en el conjunto del edificio
- las puertas de todo el establecimiento deberán ser reparadas, así como la estanqueidad y el sistema interior/externo de apertura y cierre de esas mismas puertas ...
- conexión eléctrica y tomas de agua caliente en el conjunto de la fábrica para la limpieza
- 1 máquina para lavar las bandejas (sala de lavado)
- reparación y desplazamiento del armario de cuchillos a la sala de limpieza (sala de lavado)
- Limpiabotas, lavacuchillos y lavamanos (sala de lavado)

Compromisos varios del propietario hacia el arrendatario

- mantenimiento del sistema de refrigeración
- mantenimiento del sistema eléctrico
- mantenimiento de las conducciones de agua fría y caliente

- instalación de un contador de agua y electricidad para las zonas privadas
- entrega de dos raíles de uso exclusivo en los muelles comunes que vayan de la salida de la zona de los mayoristas a la báscula de pesajes « Bizerba » de los cuartos.
- construcción de un tabique entre los dos muelles privados y los 3 muelles de uso común
- construcción de un tabique abierto de unos 16 m en la sala de deshuesado a petición del arrendatario
- construcción de un despacho de 20 m² en la zona de producción a petición del arrendatario con acometida eléctrica y de cableado informático. Mientras tanto se pondrán a disposición del arrendatario unos despachos en el mismo lugar con las mismas infraestructuras.
- construcción de vestuarios adaptados: de una capacidad de 30 personas para el vestuario masculino y de 20 personas para el vestuario femenino, ambos con aseos. Mientras tanto, se pondrán a la disposición del arrendatario unos vestuarios masculinos y femeninos en el mismo lugar
- construcción de un raíl en la sala de deshuesado para facilitar el transporte de los cuartos a los puestos de despiece
- limpieza completa del edificio y de los conductos de refrigeración (desinfección)
- la máquina de vacío marca « Tiromat » se retirará del local.
- aislamiento entre las canales bovinas y las canales porcinas
- las canales deberán cortarse en cuartos en la zona llamada de mayoristas a la salida de las cámaras manteniendo la continuidad de la cadena de sacrificio
- la embaladora automática se podrá desplazar y reinstalar a petición del arrendatario
- instalación de cableado informático « categoría 5 » a petición del arrendatario

Mantenimiento :

- El mantenimiento del edificio será por cuenta del propietario pero el mantenimiento del material será por cuenta del arrendatario
- El arrendatario no está obligado a entregar al propietario el material en estado desconocido