

UMOWA Nr AG.2303.10.2024

PAKIET I

zawarta w dniu r. w Szczecinie, pomiędzy:

Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym nr 1 im prof. Tadeusza Sokołowskiego PUM w Szczecinie, z siedzibą: 71-252 Szczecin, ul. Unii Lubelskiej 1, ujawnionym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonym przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za nr KRS 0000009581, NIP: 852-22-11-119, REGON: 000288892, reprezentowanym przez:

– **Dyrektora – dr n. med. Konrada Jarosza**

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a:

.....

..... posiadająca NIP oraz REGON

Zwaną/ym dalej „**Najemcą**”

w wyniku rozstrzygnięcia postępowania, przeprowadzonego w trybie zapytania ofertowego, na najem powierzchni w obiektach USK - 1 zlokalizowanych przy ul. Unii Lubelskiej 1 oraz Broniewskiego 26 w Szczecinie i ul. Siedleckiej 2 w Policach, z przeznaczeniem na ustawienie automatów samosprzedających m. in. napoje zimne, artykuły delikatesowe, na podstawie notatki służbowej z dnia r., pomiędzy stronami zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem przez Najemcę części powierzchni użytkowej ciągów komunikacyjnych na terenie obiektów Wynajmującego, zgodnie z opisem stanowiącym Załącznik Nr 1 do umowy.
2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystana zostanie przez Najemcę wyłącznie w celu ustawienia na niej automatów samosprzedających napoje albo artykuły delikatesowe [dalej: **automaty**] oraz koszy na śmieci przy automatach. Zmiana lokalizacji automatu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do możliwości zmiany miejsca ustawienia automatów.
3. Łączna wielkość wynajmowanej powierzchni została określona w Załączniku Nr 1 do niniejszej umowy i według stanu na dzień podpisania umowy wynosi 10 m² na 10 automatów. Najemca potwierdza, że wynajmowana powierzchnia znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku.
4. Automaty służące do prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży napojów i przekąsek są własnością Najemcy i nie mogą być przez Wynajmującego

sprzedane, przeniesione w inne miejsce lub wykorzystane jako przedmiot rozliczeń z osobami trzecimi.

5. Najemca zobowiązany jest na koszt własny do postawienia przy każdym automacie sortera lub trzech pojemników na odpady powstałe w związku z korzystaniem z automatów z przeznaczeniem na odpady z tworzyw sztucznych, papier oraz odpady komunalne.
6. Najemca zobowiązany jest wstawić, w miejscach uzgodnionych z Wynajmującym, automaty bez większych śladów użytkowania, nie starsze niż trzyletnie (w odniesieniu do daty produkcji).
7. Najemca zobowiązany jest wstawić automaty umożliwiające różne formy płatności: monetami, banknotami i kartami płatniczymi.

§2

1. Z tytułu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości **zł/1 m²** (słownie: złotych .../100).
2. Kwota czynszu wskazana w ust. 1 jest kwotą netto i powiększona zostanie o należny w dniu wystawienia faktury podatek od towarów i usług (VAT).
3. Czynsz płatny jest w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
4. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu.
6. Strony ustalają, że Wynajmujący ma prawo raz w roku podwyższenia kwoty czynszu, o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi po dniu 01 lutego 2025 r. tj. po ogłoszeniu wskaźnika roku 2024 do roku 2023. Kolejne waloryzacje będą następowały odpowiednio po 01 lutego kolejnego roku. Zwaloryzowany czynsz będzie obowiązywał od 01 lutego danego roku. Waloryzacji będzie dokonywał Wynajmujący uwzględniając ją w wysokości czynszu począwszy od czynszu za luty danego roku. Waloryzacja przewidziana w niniejszym ustępie jest tylko waloryzacją dodatnią. W ramach waloryzacji nie będą uwzględniane obniżki czynszu.

§3

1. W związku z wynajmem powierzchni, o której mowa w §1, Wynajmujący zobowiązuje się względem Najemcy do świadczeń dodatkowych, tj.:
 - a. udostępnienia energii elektrycznej,
 - b. udostępnienia źródeł poboru wody w obiektach przy Unii Lubelskiej 1 w Szczecinie,
 - c. umożliwienia ustawienia kosza na śmieci przy każdym z automatów.
2. Rozliczenia za świadczenie dodatkowe, o których mowa w ust. 1, dokonywane będą w sposób następujący:
 - a. Najemca zapłaci zryczałtowaną opłatę miesięczną za pobraną energię elektryczną w wysokości:
 - **obiekt przy Unii Lubelskiej 1 w Szczecinie: ryczałt 80 kWh** za każdy automat (na dzień ogłoszenia postępowania 69,77 zł)

- **obiekt przy Broniewskiego 26 w Szczecinie:** ryczałt **80 kWh** za każdy automat, na dzień ogłoszenia postępowania 86,36 zł)
 - **obiekt przy Siedleckiej 2 w Policach:** ryczałt **80 kWh** za każdy automat, na dzień ogłoszenia postępowania 70,14 zł)
- b. Najemca zapłaci zryczałtowaną opłatę miesięczną za wywóz odpadów, w wysokości:
- obiekt przy Unii Lubelskiej 1 w Szczecinie: ryczałt 0,1 m³ – **34,56** zł netto/m-c za każdy kosz na odpady komunalne oraz 0,6 m³ - **27,00** zł netto/m-c za każdy kosz na odpady z tworzyw sztucznych przy automacie,
 - obiekt przy Broniewskiego 26 w Szczecinie: ryczałt 0,3 m³ - **42,12** zł netto/m-c za każdy kosz na odpady komunalne oraz 0,6 m³ - **29,16** zł netto/m-c za każdy kosz na odpady z tworzyw sztucznych przy automacie,,
 - obiekt przy Siedleckiej 2 w Policach: ryczałt 0,1 m³ – **30,24** zł netto/m-c za każdy kosz na odpady komunalne oraz 0,6 m³ - **71,28** zł netto/m-c za każdy kosz na odpady z tworzyw sztucznych przy automacie,
3. Koszt podatku od nieruchomości wliczony jest w czynsz.
 4. W przypadku zmian cen przez dostawców świadczeń dodatkowych, Wynajmujący ma prawo do zmiany opłat za wymienione w ust.2 świadczenia dodatkowe, proporcjonalnej do dokonanej przez dostawców tych świadczeń zmiany cen.
 5. Rozliczenie za świadczenia dodatkowe dokonywane będzie wraz z rozliczeniem czynszu, zgodnie z postanowieniami §2.

§4

1. Przekazanie powierzchni będącej przedmiotem niniejszej umowy nastąpi w terminie 5 dni od podpisania umowy, *protokołem zdawczo – odbiorczym*.
2. Koszty podłączenia automatów, w tym koszty koniecznych przeróbek lub adaptacji sieci elektrycznej oraz wodnej obciążają Najemcę, z tym zastrzeżeniem, że sposób wykonania takich przeróbek czy adaptacji musi być uzgodniony z Wynajmującym i pod warunkiem, że prace te nie pogorszą stanu technicznego tych miejsc.
3. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany jest wedle wyboru Wynajmującego do:
 - usunięcia wykonanych przyłączy i zwrotu najmowanych powierzchni w stanie zgodnym ze stanem stwierdzonym protokołem zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w ust. 1,
 - lub ich pozostawienia - w tym przypadku z dniem wygaśnięcia umowy wszelkie przyłącza przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.
4. W przypadku nieusunięcia wykonanych przyłączy lub zwrotu najmowanych powierzchni w stanie niezgodnym z protokołem zdawczo-odbiorczym, Wynajmujący ma prawo odmówić przyjęcia wynajmowanej powierzchni i podpisania protokołu. Strony wyznaczą wówczas termin na doprowadzenie wynajmowanej powierzchni do stanu zgodnego z umową. Jeżeli Najemca w wyznaczonym terminie nie doprowadzi wynajmowanej powierzchni do stanu zgodnego z umową, wówczas Wynajmujący może powierzyć wykonanie powyższego innej osobie, na koszt i ryzyko Najemcy.

§5

1. Umowa zawarta jest na czas określony od dnia**2024** r. do dnia**2026** r.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z ważnych przyczyn, a w przypadku Wynajmującego uprawnienie to będzie przysługiwać również z innych przyczyn, związanych z realizacją działań statutowych Wynajmującego, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym upływa okres wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - a) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności,
 - b) korzysta z wynajmowanej powierzchni w sposób niezgodny z przeznaczeniem,
 - c) automat/y nie spełniają wymogów sanitarno-higienicznych, a Najemca pomimo wezwania nie przywróci ich właściwego stanu sanitarno-higienicznego w określonym przez Wynajmującego terminie,
 - d) stan techniczny automatu/ów stanowi zagrożenie dla życia lub zdrowia pacjentów lub personelu Wynajmującego, a Najemca nie naprawi lub nie usunie uszkodzonego/ych automatu/ów w terminie wskazanym przez Wynajmującego,
 - e) Najemca w rażący sposób narusza inne postanowienia niniejszej umowy,
 - f) nie uiści w terminie kaucji.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i zwrócić wynajmowane powierzchnie, zgodnie z postanowieniami §4 ust. 3, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§6

1. W przypadku braku realizowania lub nienależytego realizowania postanowień niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę następującymi karami umownymi:
 - 1) za brak zapewnienia przy automacie sortera lub trzech pojemników na odpady, stosownie do wymogu z § 1 ust. 5 niniejszej umowy – w wysokości 50,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt 00/100) za każdy stwierdzony przypadek;
 - 2) za wstawienie automatu starszego niż 3 lata – w wysokości 300,00 zł (słownie złotych: trzysta 00/100) za każdy stwierdzony przypadek;
 - 3) za brak utrzymania automatu w należytym stanie technicznym lub sanitarno-higienicznym, stosownie do wymogu § 9 ust. 2 niniejszej umowy – w wysokości 100,00 zł (słownie złotych: sto 00/100) za każdy stwierdzony przypadek;
 - 4) za brak zapewnienia serwisu w terminie określonym w § 9 ust. 4 niniejszej umowy – w wysokości 100,00 zł (słownie złotych: sto 00/100) za każdy stwierdzony przypadek;
 - 5) za brak usunięcia awarii w terminie określonym w § 9 ust. 5 niniejszej umowy – w wysokości 100,00 zł (słownie złotych: sto 00/100) za każdy stwierdzony przypadek;
 - 6) za brak uzupełnienia asortymentu w terminie określonym w § 9 ust. 7 niniejszej umowy – w wysokości 100,00 zł (słownie złotych: sto 00/100) za każdy stwierdzony przypadek.
2. Najemca wyraża zgodę na zapłatę kar umownych w drodze potrącenia z dowolnych należności przysługujących Najemcy. Potrącenie jest możliwe przed terminem wymagalności należności Najemcy.

§7

W przypadku braku zwrotu przedmiotu najmu w dacie wygaśnięcia umowy lub w terminie określonym zgodnie z §5 ust. 4 Wynajmujący obciąża Najemcę opłatą za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości trzykrotności stawki czynszu, określonej na podstawie §2 ust. 1 umowy.

§8

1. W celu zabezpieczenia pokrycia należności służących Wynajmującemu z tytułu najmu oraz świadczeń dodatkowych, kar umownych oraz ewentualnych szkód w obrębie najmowanych powierzchni przekraczających zakres zwyczajnego ich używania Najemca wniesie kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zwrotowi Najemcy w terminie miesiąca po zdaniu przedmiotu najmu i rozliczeniu ostatniego kosztu powstałego w toku korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu.
3. Z powyższej kaucji Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia zaległego i bieżącego czynszu oraz należnych opłat, świadczeń i odszkodowań. Najemca powinien uzupełnić kwotę kaucji w ciągu 7 dni od otrzymania zawiadomienia od Wynajmującego.

§9

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez automaty.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania automatów w należytym stanie technicznym i sanitarno – higienicznym.
3. Na każdym z automatów Najemca umieści informację o sposobie kontaktu z osobą odpowiedzialną za jego prawidłowe działanie.
4. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia serwisu w czasie nieprzekraczającym 8 godzin od czasu zgłoszenia problemu przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania automatów w stanie sprawnym i działających, a w przypadku wystąpienia awarii, do jej niezwłocznego usunięcia (najpóźniej w terminie 2 dni od zaistnienia awarii) bądź do wymiany wadliwego automatu na inny, przeznaczony do sprzedaży asortymentu tego samego rodzaju.
6. W przypadku braku realizacji obowiązku, o którym mowa w ust. 4, Wynajmujący może Najemcy wyznaczyć termin do wykonania działań tam opisanych, pod rygorem skutków określonych §5 ust. 3.
7. Najemca zobowiązany jest do bieżącego uzupełniania asortymentu w automatach, w szczególności Najemca zobowiązany jest do uzupełniania asortymentu w przypadku jego wyczerpania, na żądanie Wynajmującego, w terminie 24 godzin od powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o konieczności uzupełnienia.

§10

3. Najemca nie ma prawa, bez pisemnej zgody Wynajmującego, podnajmowania wynajmowanych powierzchni osobom trzecim.

4. Najemca nie ma prawa, bez pisemnej zgody Wynajmującego, do przenoszenia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na podmioty trzecie.

§11

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
2. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Ewentualne spory jakie wynikną w związku z realizacją niniejszej umowy Strony poddadzą pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik Nr 1

do Umowy Nr z dniar.

Wykaz powierzchni udostępnionej pod najem, z przeznaczeniem na ustawienie automatów samosprzedających napoje ciepłe i artykuły delikatesowe:

| Obiekt | Ilość automatów /szt. | Powierzchnia /m² |
|---|------------------------------|------------------------------------|
| USK - 1 ul. Unii Lubelskiej 1 Szczecin (jeden automat na zewnątrz przy budynku Św. Mikołaja) | 8 | 8,00 |
| USK - 1 ul. Broniewskiego 26 Szczecin | 1 | 1,00 |
| USK - 1 ul. Siedlecka 2 Police | 1 | 1,00 |
| | | Razem: 10,00 m² |