

zawarta w dniu r. w Szczecinie/„umowa została zawarta w dniu złożenia podpisu przez ostatnią ze stron”,
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, który
reprezentuje:

– **Dyrektor Naczelny – dr hab. n. med. Konrad Jarosz**
zwanym dalej „Wynajmującym”

a:

....., reprezentowaną przez:

– -

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 w Szczecinie
i ul. Siedleckiej 2 w Policach, z przeznaczeniem na ustawienie automatów samosprzedających napoje
ciepłe, 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 ciepłe [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, w przypadku podjęcia takiej decyzji przestawienie urządzenia zleci Najemcy.
3. Łączna wielkość wynajmowanej powierzchni została określona w Załączniku Nr 1 do niniejszej umowy i według stanu na dzień podpisania umowy wynosi 9 m² na 9 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 ciepłych 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 pojemnika na odpady powstałe w związku z korzystaniem z automatów z przeznaczeniem na odpady komunalne zmieszane.
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, kartami płatniczymi.

§2

1. Z tytułu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości zł/1 m² (słownie: złotych .../100).
2. Strony zgodnie oświadczają, że Wynajmujący wystawi fakturę za realizację niniejszej umowy w formie faktury ustrukturyzowanej za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur KSeF (dalej „KSeF”) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (dalej „ustawa o VAT”) oraz przepisami wykonawczymi o ile zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zobowiązany do korzystania z tego systemu. Faktury przesłane i odebrane za pośrednictwem KSeF będą stanowić podstawę do rozliczeń pomiędzy Stronami.
3. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie 14 dni od dnia nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).
4. W ustrukturyzowanej fakturze elektronicznej Wynajmujący zobowiązany jest zawrzeć elementy wymagane ustawą o podatku od towarów i usług oraz dodatkowo podać informację dotyczącą odbiorcy płatności oraz wskazać umowę zamówienia, którego faktura dotyczy. Na fakturze należy wskazać numer umowy, numer zamówienia. Faktura może dotyczyć wyłącznie przedmiotowej umowy. Nazwa podana na fakturze musi być tożsama z nazwą określoną w opisie przedmiotu zamówienia znajdującym się w ogłoszeniu.
5. Dla faktur wystawionych w formie ustrukturyzowanej za pośrednictwem KSeF za datę otrzymania faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru identyfikującego w systemie KSeF, zgodnie z przepisami ustawy o VAT.
6. W przypadku konieczności wystawienia faktury korygującej z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, bieg terminu płatności rozpoczyna się od nowa, od dnia otrzymania przez Zamawiającego skorygowanej faktury VAT ustrukturyzowanej, tj. dzień przydzielenia jej numeru identyfikującego w systemie KSeF.
7. W przypadku wystąpienia awarii KSeF, Wynajmujący zobowiązuje się do wystawienia faktury elektronicznej oraz jej przesłania na adres e-mail:
8. Za datę zapłaty strony uznają dzień uznania rachunku Wynajmującego.
9. Kwota czynszu wskazana w ust. 1 jest kwotą netto i powiększona zostanie o należny w dniu wystawienia faktury podatek od towarów i usług (VAT).

10. Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu.
11. 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 2027 r. tj. po ogłoszeniu wskaźnika roku 2026 do roku 2025. 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,
 - 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 76,00 zł)
 - **obiekt przy Siedleckiej 2 w Policach:** ryczałt **80 kWh** za każdy automat (na dzień ogłoszenia postępowania (73,60 zł)
 - b. Najemca zapłaci zryczałtowaną opłatę miesięczną za wywóz odpadów, w wysokości:
 - **obiekt przy Unii Lubelskiej 1 w Szczecinie:** ryczałt 0,1 m³ – 36,12 zł netto/m-c za każdy kosz na odpady komunalne przy każdym automacie,
 - **obiekt przy Siedleckiej 2 w Policach:** ryczałt 0,1 m³ – 33,26 zł netto/m-c za każdy kosz na odpady komunalne przy każdym automacie,
3. Koszt zużytej przez automaty wody oraz podatek 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 rozpoczęcia obowiązywania, *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 **16.10.2026** r. do dnia **15.10.2028** 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. Strony dopuszczają możliwość zmiany Umowy w drodze pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności, w szczególności w zakresie:
 - 1) przedłużenia okresu obowiązywania Umowy;
 - 2) zmiany liczby automatów objętych Umową.

2. Wynajmujący jest uprawniony do wystąpienia do Najemcy z wnioskiem o zmianę Umowy w zakresie, o którym mowa w ust. 1. Zmiana Umowy następuje wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony.
3. Przedłużenie okresu obowiązywania Umowy może nastąpić na wniosek Zamawiającego złożony Wykonawcy. Przedłużenie może obejmować okres do 6 miesięcy, przy zachowaniu pozostałych postanowień Umowy, chyba że Strony postanowią inaczej w aneksie.
4. Wynajmujący może wystąpić z wnioskiem o zmianę liczby automatów w przypadku wystąpienia zmian organizacyjnych lub funkcjonalnych dotyczących działalności Szpitala, w szczególności w razie:
 - 1) rozbudowy lub przebudowy Szpitala;
 - 2) oddania do użytkowania nowych budynków, oddziałów lub innych pomieszczeń;
 - 3) zwiększenia zapotrzebowania na usługi świadczone za pomocą automatów.
5. Zwiększenie liczby automatów następuje na podstawie pisemnego aneksu do Umowy. W aneksie Strony określą liczbę dodatkowych automatów, ich lokalizację oraz termin ich uruchomienia, z uwzględnieniem możliwości technicznych wynikających z infrastruktury Szpitala.
6. Wykonawca zobowiązuje się do zainstalowania i uruchomienia dodatkowych automatów w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia podpisania aneksu. W uzasadnionych przypadkach Strony mogą uzgodnić dłuższy termin realizacji.
7. Zwiększenie liczby automatów skutkuje odpowiednim zwiększeniem czynszu należnego Wynajmującemu oraz opłat wyłącznie w zakresie wynikającym z liczby dodatkowo zainstalowanych automatów, przy zastosowaniu stawek jednostkowych określonych w Umowie, chyba że Strony postanowią inaczej w aneksie. Zmiana liczby automatów nie stanowi podstawy do zmiany pozostałych warunków Umowy.

§7

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 pojemnika 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 kaucji wniesionej przez Najemcę. Potrącenie jest możliwe w przypadku gdy Najemca nie zapłaci kary do dnia zakończenia obowiązywania umowy.

§ 8

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

§9

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 w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy, pod rygorem jej wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
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, kar umownych i odszkodowań. Najemca powinien uzupełnić kwotę kaucji w ciągu 7 dni od otrzymania zawiadomienia od Wynajmującego.

§10

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.

§11

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

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

§12

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/umowa została zawarta w formie elektronicznej.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik Nr 1
do Umowy Nr AG.2303.....r.

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

Obiekt	Ilość automatów /szt.	Powierzchnia /m ²
USK -1 PUM ul. Unii Lubelskiej 1 Szczecin	8	8,00
USK -1 PUM ul. Siedlecka 2 Police	1	1,00
		Razem: 9,00 m ²