

Umowa Najmu nr
dotycząca automatów do sprzedaży napojów gorących.

zawarta w dnia roku pomiędzy:

..... z siedzibą pod adresem:, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS, NIP:, reprezentowaną w niniejszej umowie przez:

.....
zwanym dalej **Najemcą**

i

Akademickim Centrum Stomatologii i Medycyny Specjalistycznej Sp. z o.o. z siedzibą w Bytomiu przy Plac Akademicki 17, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000236838, o kapitale zakładowym 2 956 000,00 złotych, NIP 6341006053, REGON 272215818, reprezentowaną przez :
mgr Dorotę Puka – Prezesa Zarządu
zwaną dalej **Wynajmującym**

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest *użytkownikiem* budynku położonego w **Bytomiu (41-902)** przy placu Akademickim 17 oraz uzyskał zgodę właściciela nieruchomości na podnajem części nieruchomości o powierzchni 2m² na potrzeby posadowienia tam urządzenia typu vending, zwanego dalej „Urządzeniem”, co najmniej przez okres jej obowiązywania.
2. Najemca oświadcza, że jest *właścicielem* urządzenia typu vending, zwanego dalej „Urządzeniem”.

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem ok. 2 m² zaakceptowanej przez obie strony powierzchni użytkowej budynku, o którym mowa w par. 1 ust. 1, na której to powierzchni Najemca zainstaluje Urządzenia typu vending.
2. Najemca zainstaluje urządzenia w terminie 5 dni roboczych od daty zawarcia umowy. Odbiór nastąpi na podstawie protokołu odbioru, stanowiącego załącznik nr ... do niniejszej umowy, podpisanego przez obie Strony umowy.
3. Najemca zapewnia, że urządzenie, o którym mowa powyżej oraz serwowane produkty i jednorazowe naczynia wykorzystywane do ich sprzedaży spełniają wszystkie wymagania higieniczno - sanitarne, zdrowotne i są dopuszczone do eksploatacji i sprzedaży zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dla wykazania powyższych wymagań Najemca złoży stosowne dokumenty na każde wezwanie Wynajmującego.
4. Dochód ze sprzedaży przysługuje Najemcy.
5. Najemca może na własny koszt doprowadzić instalację wodną lub elektryczną w zakresie koniecznym do uruchomienia urządzenia **wyłącznie** po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu planowanych działań i zakresu ingerencji w wynajmowaną powierzchnię oraz zatwierdzeniu przez Wynajmującego zakresu

działań oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wynajmujący nie wyraża zgody na przeróbki instalacji wodno-kanalizacyjnych.

6. Najemca przedstawi Wynajmującemu dokumentację techniczno – ruchową urządzeń instalowanych.
7. Wynajmujący wyraża zgodę na dostęp do pomieszczeń, w których zainstalowano urządzenia vendingowe, pracownikom Najemcy w celach związanych z instalacją, konserwacją i serwisem zainstalowanych urządzeń, naprawą, wymianą produktów, naczyń, odbiór pieniędzy po uprzednim zgłoszeniu się upoważnionego przedstawiciela w Dziale Administracyjno-Technicznym lub u Portiera. Wykaz imienny upoważnionych pracowników zostanie przedstawiony odrębnym pismem. O każdej zmianie pracownika Najemca powiadomi Wynajmującego pisemnie. Dostęp do Urządzenia możliwy jest wyłącznie w godzinach pracy Wynajmującego tj. od 07:00 do 19:00 od poniedziałku do piątku.
8. Wynajmujący nie odpowiada za jakiegokolwiek uszkodzenia Urządzenia, nie ponosi również konsekwencji finansowych w razie kradzieży lub zniszczenia urządzenia vendingowego.
9. Wynajmujący nie jest odpowiedzialny za jakąkolwiek stratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu i/lub materiałów należących do Najemcy lub wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie - w szczególności w sytuacji, kiedy taka strata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (jak działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna powódź, itp.), a także zdarzenia będącego następstwem przestępstwa lub wykroczenia, pożaru, zalania, zawilgocenia.
10. Za czas, w którym Najmujący nie mógł normalnie korzystać z przedmiotu najmu z przyczyn zależnych od Wynajmującego, dłuższym niż 7 dni, opłaty/czynsz dzierżawny oraz energia elektryczna/ będą pomniejszone proporcjonalnie za dni wyłączone w stosunku do pełnej stawki miesięcznej za każde wyłączone urządzenie vendingowe.
11. W przypadku uszkodzenia urządzeń z powodów takich zdarzeń jak działanie osób trzecich, pożar lub kradzież Wynajmujący powiadomi o tym Najemcę i o ile to możliwe, zabezpieczy urządzenie przed dostępem innych osób do czasu przybycia osoby upoważnionej przez Najmującego.
12. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich korzystających z Urządzenia oraz nieprawidłowości w jego działaniu.
13. Najemca zainstaluje Urządzenia na własny koszt. Z instalacji Strony sporządzą pisemny Protokół, który stanowić będzie integralną część umowy.
14. Najemca powstrzyma się od sprzedaży substancji zmieniających świadomość, produktów zawierających alkohol lub substancje pobudzające, negatywnie wpływających na organizm, leków oraz innych preparatów medycznych (nie dotyczy kawy). W przypadku naruszenia w/w zobowiązania Najemca zobowiązuje się do wycofania w trybie natychmiastowym produktu, który wskaże Wynajmujący.
15. Po zakończeniu okresu najmu Najemca zobowiązany jest do demontażu urządzeń w terminie do ostatniego dnia obowiązywania umowy, z którego Strony sporządzają pisemny Protokół, który stanowić będzie integralną część umowy. W przypadku konieczności doprowadzenia powierzchni dzierżawy do stanu sprzed zainstalowania urządzeń, Najemca zobowiązany jest do pomalowania ścian przy której urządzenia były ustawione, przy użyciu farby o zbliżonej kolorystyce/odcieniu, po wcześniejszej akceptacji Wynajmującego.
16. W przypadku zwłoki w wywiązaniu się Najemcy z zapisów ust. 15 Szpitalowi przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 10 % miesięcznego czynszu dzierżawnego za:
 - 1) każdy rozpoczęty dzień zwłoki od daty, w której demontaż miał być dokonany, do daty odbioru urządzenia przez Dzierżawcę,
 - 2) każdy rozpoczęty dzień zwłoki od daty, w której powierzchnia dzierżawy miała być doprowadzona do stanu sprzed zainstalowania urządzeń, do daty wykonania.
17. Kara umowna płaćna jest na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wynajmującego i płaćna w terminie 7 dni od daty wystawienia noty.

18. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wymagań higieniczno-sanitarnych określonych w Ustawie o bezpieczeństwie żywności i żywienia z dnia 25.08.2006r. (wraz z przepisami wykonawczymi oraz do przestrzegania regulaminów i instrukcji ustalonych przez Wynajmującego w jego obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a związanych z wykonaniem umowy.
19. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób nie powodujący utrudnień i uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości.
20. Najemca zobowiązuje się przez cały okres trwania niniejszej umowy posiadać polisę potwierdzającą jego ubezpieczenie, w zakresie odpowiedzialności cywilnej w związku z wykonywaną działalnością, także w zakresie szkód, jakie mogłyby być wyrządzone w przedmiocie dzierżawy na kwotę nie niższą niż 20 000,00 zł której kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem przedkłada Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
21. W terminie 7 dni przed wygaśnięciem aktualnej polisy ubezpieczeniowej Najemca zobowiązany jest, bez wcześniejszego wezwania ze strony Wynajmującego przedłożyć Wynajmującemu kopię nowej polisy na okres nie krótszy niż jeden rok lub do końca trwania umowy. Brak przedłożenia polisy ubezpieczeniowej może stanowić podstawę do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz naliczenia stosownej kary umownej w wysokości miesięcznego czynszu najmu.

§3

1. Z tytułu najmu powierzchni pod instalację automatu Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz, płatny z góry, w wysokości zł brutto (słownie złotych: 00/100) w tymzł netto oraz podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 23% w wysokościzłoty za jedno urządzenie.
2. W przypadku, jeżeli umowa trwa niepełny miesiąc wynagrodzenia będzie naliczane proporcjonalnie do stawki miesięcznej określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. W sposób odrębny od czynszu regulowane są przez Najemcę na rzecz Wynajmującego świadczenia z tytułu zużycia mediów, czyli energii elektrycznej w zryczałtowanej ilościkWh/dobę za urządzenie wg ceny dostawcy za 1 kWh z faktury dotyczącej miesiąca rozliczeniowego, płatne z dołu w okresie obowiązywania umowy.
4. Cena 1 kWh będzie naliczana na podstawie faktury rozliczeniowej od dostawcy energii elektrycznej za dany miesiąc rozliczeniowy.
5. W przypadku, jeżeli urządzenie będzie również pobierać wodę z sieci Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest założyć licznik. Zużycie mediów w postaci wody będzie rozliczane na zasadach określonych w ust. 3 i 4 odpowiednio.
6. Przy świadczeniu usług, o których mowa w §3 ust. 1, 3 przyjmuje się, iż okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
7. Za usługi wykazane w § 3 ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu wynagrodzenie płatne z góry na podstawie faktury VAT, wystawionej do 15 dnia miesiąca za dany miesiąc, z 14 dniowym terminem płatności liczoną od dnia wystawienia faktury VAT.
8. Za usługi wykazane w § 3 ust. 3 i 5 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu wynagrodzenie płatne z dołu na podstawie faktury VAT, wystawionej do 15-go dnia następnego miesiąca za miesiąc poprzedni, z 14 dniowym terminem płatności liczoną od dnia wystawienia faktury VAT.
9. W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu, opłat z tytułu świadczeń dodatkowych, Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
10. Zmiana stawki za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący nie ma obowiązku powiadamiania Najemcy o każdej zmianie cen, jeżeli one wynikają z zawartych umów z dostawcami energii elektrycznej. Nowa cena zostaje ujęta w fakturze automatycznie bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.

11. Zapłata nastąpi przelewem na konto Wynajmującego wskazane na fakturze.
12. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
13. Wysokość stawki czynszu co roku będzie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zmiana taka nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi od 1 stycznia 2024 r.

§ 4

1. Wynajmującemu nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanego Urządzenia. Urządzenie to nie może być przez Wynajmującego w szczególności:
 - przeniesione w inne miejsce bez zgody Najemcy,
 - zmienione pod względem wyglądu zewnętrznego.
2. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić niezwłocznie Najemcę w przypadku planowanej zmiany otoczenia Urządzenia, mającej istotny wpływ na jego dostępność lub funkcjonowanie.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zawiadomienia Najemcy w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu Urządzenia drogą mailową lub telefonicznie
4. Osobą upoważnioną do kontaktowania się z Wynajmującym ze strony Najemcy jest :
..... - tel. (....)
5. Osobą upoważnioną do kontaktowania się z Najemcą ze strony Wynajmującego jest:
.....

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia, począwszy od dnia jej podpisania. Najemcy lub Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez drugą stronę istotnych warunków umowy, w szczególności niedotrzymania zobowiązań zawartych w §3 lub § 4 pkt 1.
2. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, złożonego drugiej Stronie na piśmie, przed upływem terminu, o którym mowa w §5 pkt 1.

§ 6

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o zmianach miejsca ich siedziby. W przypadku niedopełnienia powyższego, korespondencję wysłaną pod ostatni wskazany adres uważa się za skutecznie doręczoną.
4. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca