

Umowa Nr 6/ADM/2024

w wyniku przetargu prowadzonego na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. 2022r. poz. 1360 tj.) – art. 70¹ – 70⁵

zawarta w dniu2023 r. w Łodzi pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Centralnym Szpitalem Klinicznym Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, 92-213 Łódź, ul. Pomorska 251, wpisanym do Krajowej Rejestru Sądowego pod nr 0000149790, NIP: 7282246128, REGON: 472147559

reprezentowanym przez:

.....
.....

zwanym dalej „**Wydierżawiającym**”

a

.....
.....
.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

łącznie zwani Stronami.

§ 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa powierzchni 7 m², w Łodzi w lokalizacji przy ul. Pomorskiej 251 oraz Pankiewicza 16, z przeznaczeniem na instalację automatów vendingowych do sprzedaży posiłków tj. kanapki, zestawy obiadowe, sałatki, jogurty w następujących lokalizacjach wydierżawiającego:

- 1) Centralny Szpital Kliniczny CKD, Budynek A1, ul. Pomorska 251, 92-213 Łódź
 - 2 automaty – poziom „01”, wejście B
 - 2 automaty – poziom „00”
- 2) Instytut Stomatologii, Budynek A3, ul. Pomorska 251, 92-213 Łódź
 - 1 automat – poziom „0”,
- 3) Uniwersyteckie Centrum Pediatrii im. Marii Konopnickiej, ul. Pankiewicza 16, 91-738 Łódź
 - 1 automat – poziom „0”, hol główny Szpitala, wejście A
 - 1 automat – poziom „0”, hol przy wejściu B

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na 36 miesięcy, od dnia do dnia

§ 3

1. Dzierżawca będzie płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł netto (słownie:.....), przy przyjęciu stawki zł netto za 1 m². Czynsz dzierżawny netto powiększany będą każdorazowo o należny podatek od towarów i usług w obowiązującej na dzień wystawienia faktury stawce VAT.

Łączna wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego do zapłaty wynosizł brutto (słownie:.....).

2. Kwota czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po opublikowaniu w Monitorze Polskim komunikatu w sprawie wysokości ww. wskaźnika. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku następującym po roku, w którym umowa zaczęła obowiązywać. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagała podpisania aneksu do umowy. W przypadku, gdy ogłoszony wskaźnik waloryzacji przyjmie wartość ujemną, stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za poprzedni okres.
3. W przypadku zmiany ustawowej wysokości podatku VAT, zmianie odpowiednio ulegnie wartość łączna należności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.

§ 4

1. Czynsz dzierżawny ustalony w § 3 niniejszej Umowy jest płatny z dołu w terminie do 15. dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionych przez Wydierżawiającego faktur, na rachunek bankowy: Bank Gospodarstwa Krajowego 70 1130 1163 0014 7148 0720 0001.
2. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania wpłat z tytułu czynszu w terminie określonym w ust. 1 niezależnie od terminu doręczenia faktury. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
4. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną wynikającą z niniejszej umowy stanowić będzie nadpłatę.
5. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu.
6. Czynsz dzierżawny wskazany w § 3 zawiera opłatę za zużyte media.

§ 5

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, dzierżawca przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał wpłaty kaucji w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy:
Bank Gospodarstwa Krajowego 59 1130 1163 0014 7148 0720 0005.
2. W przypadku wystąpienia zadłużenia, po bezskutecznym wezwaniu do jego uregulowania, kaucja podlega zaliczeniu na poczet zadłużenia. Kwota kaucji pomniejszona o dokonane z niej potrącenia na poczet zaległych płatności oraz koszty poniesione przez Wydierżawiającego związane z dochodzeniem należności, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet zadłużenia Dzierżawca zobowiązany jest do jej niezwłocznego uzupełnienia, nie później niż 14 dni od dnia otrzymania od Wydierżawiającego informacji w tym zakresie.

§ 6

1. Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie, przez Wydzierżawiającego, w sposób dorozumiany woli kontynuowania umowy dzierżawy. Oświadczenie woli Dzierżawcy i Wydzierżawiającego w powyższym zakresie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie lokalu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.

§ 7

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Po jego podpisaniu powyższy protokół będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zainstalowania energooszczędnych automatów vendingowych, spełniających wymogi polskich norm bezpieczeństwa oraz przepisów sanitarnych.
2. Dzierżawca na własny koszt zapewnia dostawę, podłączenie, obsługę, serwis i naprawę automatów, ciągłość uzupełniania asortymentu z aktualnym terminem ważności oraz utrzymanie automatów w czystości.
3. Pracownicy uzupełniający asortyment muszą posiadać aktualne badania sanitarno-epidemiologiczne.
4. Naprawy będą wykonywane w terminie do 2 dni roboczych od dnia zgłoszenia.
5. Urządzenia powinny posiadać wszystkie niezbędne atesty, które wybrany Dzierżawca zobowiązany będzie okazać na żądanie Wydzierżawiającego.
6. Automaty powinny umożliwiać dokonanie zakupu za pomocą wrzutu monet (dodatkowo Wydzierżawiający dopuszcza płatność kartami płatniczymi).
7. Dzierżawca przedstawi procedurę, którą należy zastosować w przypadku niewłaściwego rozliczenia gotówki bądź wydania towaru przez automat i będzie ponosił konsekwencje reklamacji klientów w tym zakresie.
8. Tabliczka informująca o danych osoby wyznaczonej do kontaktu z klientami wraz z numerem telefonu będzie znajdowała się w widocznym miejscu.
9. Automaty zostaną zainstalowane w miejscach wyznaczonych przez Kierowników obiektów i nie mogą być przenoszone w inne miejsce bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
10. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.

§ 9

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej Umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:

- 1) prawidłowego zabezpieczenia towaru i sprzętu przed kradzieżą i zdarzeniami losowymi,
- 2) przeciwpożarowego i przeciwporażeniowego zabezpieczenia automatów vendingowych,

- 3) utrzymania w należytych stanie technicznym i estetycznym przedmiotu dzierżawy oraz dokonywania na własny koszt remontów niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym,
- 4) uzupełnianie automatów vendingowych w asortyment z aktualnym terminem ważności,
- 5) wymiany towarów i produktów, których termin przydatności do spożycia niedługo upłynie oraz nie dopuszczenia do obrotu towarów i produktów, których termin przydatności do spożycia właśnie upłynął,
- 6) zapewnienia oferowanym produktom i towarom właściwych warunków ich przechowywania określonych przez producenta tychże produktów i towarów oraz do zapewnienia dotrzymania właściwych warunków przechowywania w czasie procesu transportu i dystrybucji oraz zaopatrzenia (w tym łańcucha chłodniczego),
- 7) rozpatrywania reklamacji klientów w zakresie obsługi automatów oraz ich niesprawności,
- 8) utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie dzierżawy,
- 9) dezynfekcji automatów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz zgodnie z instrukcją mycia i odkażania jednak nie rzadziej niż raz na kwartał lub w razie wystąpienia takiej potrzeby,
- 10) do bieżącego monitorowania stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, w tym dokonywania na własny koszt przeglądów wymaganych przepisami prawa budowlanego,
- 11) przestrzeganie obowiązujących przepisów ppoż., bhp oraz przepisów administracyjno-porządkowych obowiązujących na terenie Szpitala,
- 12) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, Dzierżawca odpowiada za prawidłowe wykorzystanie przedmiotu dzierżawy oraz ewentualne szkody powstałe w związku z prowadzeniem tamże swojej działalności,
- 13) prowadzenia działalności na dzierżawionej powierzchni w sposób nieuciążliwy dla funkcjonowania Szpitala,
- 14) prowadzenia działalności w sposób nie ograniczający świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków i nie kolidujących z działalnością struktury Szpitala oraz nie powodujący zagrożeń ani naruszeń obowiązujących przepisów Szpitala,
- 15) pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy,
- 16) ubezpieczenia na czas trwania niniejszej umowy na własny koszt swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania na swój koszt przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej z tytułu posiadania mienia objętego niniejszą umową oraz wszelkiej działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości. Data rozpoczęcia ubezpieczenia nie może być późniejsza niż pierwszy dzień obowiązywania umowy dzierżawy. Minimalna suma gwarancyjna wynosi nie mniej niż 700 000 zł (słownie: siedemset tysięcy złotych) na jeden i wszystkie wypadki ubezpieczeniowe w rocznym okresie ubezpieczenia (podlimity odpowiedzialności są dopuszczalne jedynie w przypadkach wyraźnie wskazanych w umowie). Ochrona w ramach polisy powinna również uwzględniać OC dzierżawcy nieruchomości z odpowiedzialnością Ubezpieczyciela do wysokości sumy gwarancyjnej.

2. Dzierżawca zobowiązany jest przed zawarciem umowy dzierżawy dostarczyć dokumenty ubezpieczenia zgodne z ust. 1 (kopie polis ubezpieczeniowych lub certyfikatów/ zaświadczeń) wraz z mającymi do nich zastosowanie warunkami, potwierdzające, że wymagane ubezpieczenie zostało zawarte i jest obowiązujące wraz z dowodami, że jest prawidłowo opłacane.
3. W przypadku, gdy płatność składki podzielona jest na raty, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu potwierdzenia zapłaty rat składki najpóźniej w terminie dnia ich płatności (zgodnie z polisą).
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczania Wydzierżawiającemu kopii aktualnego dokumentu ubezpieczenia przez cały okres trwania obowiązku, każdorazowo nie później niż 7 dni kalendarzowych przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.

§ 11

1. Sprzęt zainstalowany przez Dzierżawcę nie może w żaden sposób zakłócać pracy aparatury medycznej w Szpitalach Wydzierżawiającego.
2. W przypadku stwierdzenia i udokumentowania zakłócania pracy aparatury medycznej, Dzierżawca będzie zobowiązany do dokonania odpowiednich modernizacji automatów bądź natychmiast wycofać w/w z eksploatacji bez możliwości dochodzenia jakichkolwiek odszkodowań od Wydzierżawiającego. W przypadku przeprowadzenia modernizacji automat ten będzie wycofany z eksploatacji.

§ 12

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do zawiadomienia Dzierżawcy w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu automatów.
2. Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy wskazane powierzchnie oraz istniejące okablowanie w celu dokonania podłączenia energii elektrycznej.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się do dostarczania mediów: energii elektrycznej.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia, awarie, kradzieże lub włamania do automatów vendingowych, które zainstaluje Dzierżawca oraz za jakość produktów oferowanych przez Dzierżawcę.
5. Za wszelkie szkody w mieniu Wydzierżawiającego powstałe w okresie dzierżawy z winy Dzierżawcy, jego pracowników lub osób trzecich odpowiedzialność materialną i finansową ponosi Dzierżawca.
6. Wyłączną odpowiedzialność wobec klientów korzystających z automatów za wszelkie szkody ponosi Dzierżawca.

§ 13

1. Dzierżawca będzie zobowiązany ponosić we własnym zakresie wszelkie koszty związane z montażem, konserwacją, dokonywaniem wszelkich napraw automatów vendingowych oraz ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
2. Wszelkie nakłady Dzierżawcy w czasie trwania umowy na remonty i konserwacje automatów nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania dzierżawy, nie mogą stanowić podstawy do roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca będzie zobowiązany do informowania Wydzierżawiającego niezwłocznie o awariach instalacji i urządzeń należących do Wydzierżawiającego oraz innych szkodach i podejmowania działań w celu uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie dzierżawy.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego umieszczać reklam.

§ 14

Wydierżawiający dopuszcza zwiększenie liczby lokalizacji objętej umową dzierżawy w przypadku rozszerzenia przez Szpital skali działalności, przy czym stawka czynszu dzierżawnego dla powierzchni zajmowanych przez nowe automaty vendingowe podlegać będzie negocjacom, przy założeniu że czynsz za 1m² nowej powierzchni nie może być niższy niż aktualny czynsz za 1 m² powierzchni z podstawowego zakresu umowy.

§ 15

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) decyzji organu tworzącego Wydierżawiającego,
 - 2) zmian organizacyjnych po stronie Wydierżawiającego, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - 3) rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy,
 - 4) nieuzupełnienia kaucji zgodnie z § 5 ust. 1 pomimo dodatkowego 10-dniowego terminu wyznaczonego przez Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, a w szczególności gdy:
 - 1) Dzierżawca zmieni przeznaczenie przedmiotu umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 2) Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub wynajmie lub poddzierżawi,
 - 3) Dzierżawca zalegać będzie z zapłatą umówionego miesięcznego czynszu przez dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu nie dokona zapłaty w terminie, przy czym natychmiastowe rozwiązanie niniejszej umowy nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty zobowiązań umownych,
 - 4) Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy lub nienależycie wywiązuje się ze zobowiązań, o których mowa w § 9 umowy,
 - 5) złożony zostanie wniosek o otwarcie likwidacji lub upadłości Dzierżawcy lub gdy zostanie wszczęte wobec niego postępowanie naprawcze,
 - 6) prowadzenia działalności w sposób powodujący zakłócanie porządku lub dyskomfort osób przebywających na terenie szpitala,
 - 7) Wydierżawiający utraci prawo do nieruchomości.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wydierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości 100 zł dziennie za nieprzedłożenie którejkolwiek z umów (lub ich aktualizacji), o których mowa w § 10 niniejszej umowy bądź przedłożenie ich w terminie późniejszym niż określony w § 10.

§ 16

1. Po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo–odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. Z chwilą terminowego zakończenia umowy lub rozwiązania umowy Dzierżawca jest zobowiązany przekazać Wydierżawiającemu protokolarnie przedmiot umowy w terminie 3 dni licząc od dnia rozwiązania/zakończenia umowy. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy (powyżej 3 dni na zwrot przedmiotu dzierżaw) Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kary umownej w wysokości 200% dziennej stawki czynszu, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu braku zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu

§ 17

1. Cesja praw wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydierżawiającego o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy.

§ 18

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyłączeniem § 3 ust. 2 i 3.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20

Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wydierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji umowy przesłane listem poleconym.

§ 21

Umowa niniejsza została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca