

UMOWA NAJMU NR/2026/SP (wzór dla Części I - Konin)

zawarta w dniuw Poznaniu,

pomiędzy:

Skarbem Państwa - Wielkopolskim Urzędem Wojewódzkim w Poznaniu al. Niepodległości 16/18, 61 – 713 Poznań, posiadającym NIP 7781012911, REGON 000514331, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

Pana Jacka Wiśniewskiego - Dyrektora Generalnego

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, zarejestrowaną w (nazwa rejestru, nr rejestru), z siedzibą w, ul., kod pocztowy:, posiadającym NIP: i REGON:, zwanym dalej **Najemcą**,

łącznie zwanymi Stronami, a każdy z osobna Stroną.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do zawarcia niniejszej umowy, ponieważ jako trwały zarządca gospodaruje zabudowaną nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa, położoną w Koninie przy Al. 1 Maja 7, w której znajduje się przedmiot najmu określony w § 2 ust. 1 oraz posiada zgodę wydaną przez właściwy organ na udostępnienie Najemcy części nieruchomości określonej w § 2 ust. 1.
2. W nieruchomości określonej w ust. 1 funkcjonuje delegatura Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem powierzchnię o wielkości **2 m²** znajdującą się w holu przyziemia (na parterze) budynku położonego w Koninie przy Al. 1 Maja 7, zwaną dalej **przedmiotem najmu**, z przeznaczeniem na świadczenia usługi polegającej na zainstalowaniu, uruchomieniu i obsłudze **dwóch automatów vendingowych** (dalej zwanych automatami lub urządzeniami) sprzedających i wydających produkty żywnościowe w okresie trwania niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu przed podpisaniem niniejszej umowy oraz stwierdza, że nie posiada on wad uniemożliwiających jego używanie zgodnie z przeznaczeniem.
3. Najemca ma obowiązek podjąć w przedmiocie najmu działalność, która będzie polegać na:
 - 1) zainstalowaniu i uruchomieniu automatów vendingowych,

- 2) dostarczaniu i uzupełnianiu produktów w urządzeniach, zgodnie z wymaganym zakresem oferty produktowej określonym w § 3 ust. 3 w celu zapewnienia ciągłości sprzedaży,
 - 3) zapewnianiu właściwego stanu technicznego i estetycznego wyglądu urządzeń zgodnie z warunkami określonymi przez przepisy sanitarne i wymagania higieniczne oraz zgodnie z normami bezpieczeństwa,
 - 4) zapewnianiu stałej obsługi serwisowej urządzeń, przez co rozumie się, przeglądy, usuwanie usterek, podejmowanie napraw a także wymianę niesprawnych automatów vendingowych, w terminie określonym w § 3 ust. 17, jeżeli ujawniona usterka uniemożliwia ich prawidłowe działanie,
 - 5) utrzymywaniu czystości automatów oraz przedmiotu najmu,
 - 6) zabezpieczeniu automatów i urządzeń z nimi współpracujących przed kradzieżą i zniszczeniem.
4. Czynności związane z przekazaniem przedmiotu najmu Najemcy oraz jego zwrotem Wynajmującemu zostaną potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym. W protokole zdawczo-odbiorczym należy zamieścić informacje o oznaczeniach identyfikujących urządzenia zainstalowane w przedmiocie najmu oraz ich danych technicznych.
 5. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1 i ust. 3 oraz zobowiązuje się do instalacji automatów i ich obsługi w godzinach funkcjonowania delegatury, tj. w godzinach od 7.30 do 15.30. Wstęp na teren nieruchomości, w której znajdują się automaty o innej porze, niż określono w zdaniu poprzedzającym, wymaga indywidualnego zgłoszenia do dyrektora delegatury i uzyskania jego zgody. Wynajmujący dopuszcza określenie innych godzin obsługi urządzeń wyłącznie po uzgodnieniu z dyrektorem delegatury (§ 8 ust. 2).
 6. Środki finansowe za produkty zakupione w automatach są własnością Najemcy.
 7. Najemca umożliwi następujące formy płatności za produkty zakupione w automacie vendingowym: gotówka, karta płatnicza, blik.
 8. Najemca odpowiada wobec osób (klientów) korzystających z automatu vendingowego za jakość świadczonych usług sprzedaży produktów żywnościowych, w tym za zgłoszone przez nich roszczenia za produkty zakupione w automatach, które przez automat, bądź automaty nie zostały wydane.
 9. Wynajmujący udostępni Najemcy przedmiot najmu w ciągu 3 dni roboczych (tj. w dniach od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni świątecznych) od daty zawarcia umowy najmu, w godzinach funkcjonowania delegatury w Koninie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu. Pierwszym dniem 3-dniowego okresu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym jest dzień następujący po dacie zawarcia umowy najmu. Nieobjęcie przez Najemcę przedmiotu najmu w powyżej określonym terminie nie zwalnia z obowiązku zapłaty czynszu najmu, który zostanie naliczony od ostatniego dnia 3-dniowego okresu.
 10. Okres najmu liczony jest od dnia zawarcia umowy najmu. Zawarcie umowy nastąpiło w siedzibie Wynajmującego w Poznaniu.

§ 3

1. Najemca posadowi w przedmiocie najmu dwa automaty, w układzie uzgodnionym z dyrektorem delegatury Wynajmującego, zapewniającym swobodny dostęp klientom oraz Najemcy.

2. Przedmiot najmu jest wyposażony w sieciową instalację elektryczną o napięciu 230 V oraz gniazdo elektryczne. Określona powyżej instalacja jest wyposażona w uziemienie i posiada zabezpieczenie wynoszące 16-20 A. Instalacja elektryczna jest zgodna z obowiązującymi normami i poddawana obowiązkowym przeglądom technicznym.
3. Wynajmujący wymaga stałej dostępności następujących produktów żywnościowych:
 - 1) przekąski słone i słodkie w opakowaniach jednostkowych, tj. drobne ciastka i batony zawierające czekoladę i bez czekolady, wafle, chipsy, paluszki słone,
 - 2) napoje chłodzące (napoje zimne) gazowane i niegazowane: woda, soki itp.,
 - 3) napoje ciepłe:
 - a) kawa: czarna, z mlekiem, z cukrem, bez cukru oraz połączenia wymienionych wariantów,
 - b) herbata: czarna i / lub inne rodzaje herbat: z cukrem, bez cukru oraz połączenia wymienionych wariantów,
 - c) napój z czekolady / napój zawierający kakao.
4. Najemca umieści w widocznym miejscu - na produktach, na regałach sprzedażowych lub na każdym automacie cennik produktów oferowanych do sprzedaży, a w przypadku napojów także pojemność opakowania jednostkowego (np. kubka, butelki), nazwę producenta lub markę.
5. Najemca dostarczy na własny koszt i będzie uzupełniał kubki do napojów ciepłych.
6. Najemca obowiązany jest na swój koszt dostarczać wodę do automatu
7. Oferowanie produktów żywnościowych w automacie winno spełniać warunki określone przepisami prawa. Zabrania się Najemcy umieszczanie w automacie produktów żywnościowych, dla których minął termin przydatności do spożycia.
8. Wynajmujący oświadcza, że w przedmiocie najmu brak dostępu do sieci wody wodociągowej. W związku z tym Najemca obowiązany jest do zainstalowania automatu z wewnętrznym zasobnikiem (zbiornikiem) wody, monitorowania ubytku wody w zbiorniku oraz jej uzupełniania w celu zapewnienia ciągłości sprzedaży.
9. Zmiana lub rozszerzenie oferty produktowej poza zakres określony w ust. 3 w trakcie obowiązywania umowy najmu wymaga zgody Wynajmującego i może odbywać się także na jego wniosek. W uzasadnionych przypadkach zmiana oferty produktowej może wymagać zawarcia aneksu do umowy, a decyzja w tym zakresie należy do Wynajmującego.
10. Każdy automat powinien zostać doposażony przez Najemcę w sprzęt niezbędny do jego prawidłowego funkcjonowania. Automat i jego wyposażenie (urządzenia z nim współpracujące lub peryferyjne) muszą spełniać wszelkie wymagania sanitarne oraz posiadać niezbędne atesty i pozwolenia.
11. Najemca zainstaluje w przedmiocie najmu automaty o niskim zużyciu energii elektrycznej.
12. Najemcy nie wolno świadczyć usług reklamowych umieszczonych na automatach zainstalowanych w przedmiocie najmu na rzecz innych podmiotów. Wynajmujący wyraża zgodę na znakowanie powierzchni reklamowej na automatach wyłącznie własnymi znakami reklamowymi Najemcy, przy czym znaki reklamowe nie mogą godzić w wizerunek Wynajmującego. Znaki reklamowe, o których mowa w zdaniu poprzedzającym nie mogą być reklamami świetlnymi zużywającymi energię elektryczną.

13. Na potrzeby niniejszej umowy oznaczenia handlowe i oznaczenia producentów produktów żywnościowych znajdujących się w ofercie sprzedaży realizowanej przez automaty w przedmiocie najmu nie stanowią treści reklamowych.
14. Najemca ponosi odpowiedzialność w zakresie świadczonych usług w przedmiocie najmu za spełnienie wymagań określonych przepisami prawa, w tym wymagań określonych przepisami sanitarnymi, dotyczących mienia Najemcy zainstalowanego w przedmiocie najmu oraz osób wykonujących czynności obsługowe w automatach sprzedających produkty żywnościowe.
15. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania w przedmiocie najmu zasad bezpieczeństwa, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, a także zarządzeń i regulaminów wydanych przez Wynajmującego. Najemca ma obowiązek natychmiastowego zgłaszania Wynajmującemu wszelkich zauważonych nieprawidłowości dotyczących funkcjonowania automatów i przedmiotu najmu.
16. Najemca obowiązany jest zamieścić w widocznym miejscu na automacie numer telefonu, na który klienci będą mogli zgłaszać usterki i uwagi dotyczące jego funkcjonowania. W przypadku konieczności podjęcia interwencji przez Najemcę w przedmiocie najmu, ma on obowiązek zareagować na zgłoszone uwagi bez zbędnej zwłoki, najpóźniej w czasie do 3 godzin od chwili przyjęcia zgłoszenia. Do zgłaszania uwag dotyczących funkcjonowania automatów upoważniony jest także przedstawiciel Wynajmującego.
17. W przypadku niesprawności lub uszkodzenia automatu, Najemca w ciągu 3 dni roboczych dokona jego usprawnienia, naprawy bądź zamiany na inne urządzenie o takich samych funkcjonalnościach i takich samych lub zbliżonych parametrach technicznych, bez prawa żądania obniżenia czynszu najmu za okres niesprawności urządzenia lub urządzeń. Przekroczenie terminu określonego w zdaniu poprzedzającym będzie skutkowało nałożeniem na Najemcę kary w wysokości 5 % czynszu najmu brutto za każdy dzień przekroczenia.
18. Zamiana bądź wymiana automatu na inny w trakcie obowiązywania umowy najmu wymaga zgłoszenia złożonego przez Najemcę przedstawicielowi Wynajmującego określonego w § 8 ust. 2 oraz pisemnego potwierdzenia posadowienia urządzenia w przedmiocie najmu, z podaniem daty jego instalacji oraz cech identyfikujących urządzenie. Zdarzenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym winno być potwierdzone pisemną informacją podpisaną przez Strony lub ich przedstawicieli, którą należy załączyć do protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego na okoliczność przekazania przedmiotu najmu Najemcy.
19. W przypadkach określonych w ust. 17-18 oraz w przypadkach braku możliwości świadczenia usług sprzedaży z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje obniżenie czynszu najmu, do płatności którego jest obowiązany w związku z zawarciem niniejszej umowy.
20. Najpóźniej w terminie protokolarnego odbioru przedmiotu najmu Najemca przekaze przedstawicielowi Wynajmującego wykaz osób upoważnionych do wykonywania czynności serwisowych i obsługowych dotyczących automatów. Uprawnieniem Wynajmującego jest identyfikacja osób wykonujących wymienione czynności.

§ 4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu z góry czynsz najmu.

2. Okresem rozliczeniowym czynszu jest miesiąc kalendarzowy.
3. W przypadku, gdy okres zajmowania przedmiotu najmu jest krótszy niż okres rozliczeniowy, czynsz najmu zostanie rozliczony proporcjonalnie do okresu zajmowania przedmiotu najmu, zgodnego z treścią protokołu zdawczo-odbiorczego. Zasada określona w zdaniu poprzedzającym nie obowiązuje w sytuacji zajmowania przez Najemcę przedmiotu najmu po rozwiązaniu niniejszej umowy lub upływie okresu jej obowiązywania.
4. Miesięczny czynsz najmu za korzystanie z przedmiotu najmu określonego w § 2 ust. 1 wynosi zł (słownie:) netto plus podatek VAT w stawce aktualnie obowiązującej w kwocie: zł (słownie:), co stanowi kwotę wynoszącą zł (słownie:) brutto.
5. W przypadku zajmowania przez Najemcę przedmiotu najmu po upływie okresu obowiązywania umowy lub po jej rozwiązaniu, Najemca obowiązany jest wносить opłatę za korzystanie z części nieruchomości określonej w § 2 ust. 1 bez tytułu prawnego za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego jej zajmowania w wysokości 3-krotnej stawki czynszu najmu brutto obowiązującej w ostatnim okresie rozliczeniowym objętym umową najmu. Wnoszenie opłaty za bezumowne zajmowanie nieruchomości nie jest uwarunkowane prowadzeniem działalności przez Najemcę w związku z nieprawnie zajmowaną powierzchnią i osiąganiem przez niego przychodów.
6. Czynsz najmu określony w ust. 1-4 oraz opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości określona w ust. 5 są płatne na podstawie faktur VAT w ciągu 14 dni od daty ich wystawienia, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego określony w ich treści. Za dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego. Zgłaszane reklamacje nie wstrzymują obowiązku zapłaty czynszu. Zapłata należności po upływie terminu płatności spowoduje naliczenie odsetek za opóźnienie w zapłacie.
7. Wynajmujący będzie dostarczał Najemcy faktury VAT i noty księgowe dotyczące należności określonych w ust. 6 na adres określony w komparycji umowy, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Wynajmujący może, za zgodą Najemcy, przekazywać dokumenty określone w ust. 7 za pośrednictwem poczty elektronicznej. W tym celu, po zawarciu niniejszej umowy, Wynajmujący dostarczy Najemcy, na Jego wniosek, stosowne formularze oświadczeń, a Najemca po ich podpisaniu, zgodnie z reprezentacją określoną w rejestrze prowadzonej działalności gospodarczej, zwróci je Wynajmującemu.
9. W przypadku obowiązywania, w okresie trwania niniejszej umowy, przepisów ustawy o podatku od towarów i usług nakładających na Wynajmującego obowiązek wystawiania faktur w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF), faktury dokumentujące należności określone w ust. 6 będą wystawiane i udostępniane Najemcy za pośrednictwem KSeF, zgodnie z zasadami przewidzianymi w tej ustawie. Z chwilą objęcia Wynajmującego obowiązkiem wystawiania faktur w KSeF, tryby doręczeń określone w ust. 7-8 stosuje się wyłącznie w zakresie dopuszczonym przepisami prawa oraz w odniesieniu do dokumentów, których wystawienie poza KSeF jest prawnie dopuszczalne.
10. W przypadku awarii Krajowego Systemu e-Faktur uniemożliwiającej wystawienie lub udostępnienie faktury w systemie, Wynajmujący wystawi i przekaze Najemcy fakturę w trybie określonym w ust. 8, a jeżeli Najemca nie wyraził zgody na doręczanie dokumentów finansowych drogą elektroniczną – zgodnie z trybem określonym w ust. 7.

Po ustaniu awarii Wynajmujący spełni obowiązki przewidziane w przepisach dotyczących KSeF, o ile będą one miały zastosowanie.

11. Czynsz najmu za miesiąc kalendarzowy, w którym Strony podpisały umowę najmu, obowiązuje od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu Najemcy, przy czym nieobjęcie przez Najemcę przedmiotu najmu w powyżej określonym terminie nie zwalnia z obowiązku zapłaty czynszu, który zostanie naliczony od dnia określonego w § 2 ust. 9.

§ 5

1. Najemca obowiązany jest wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie oraz utrzymywać go w należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania regulaminów i zarządzeń Wynajmującego. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż na terenie całej nieruchomości obowiązuje zakaz palenia wyrobów tytoniowych, nowatorskich wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych. W przypadku nieprzestrzegania zakazu palenia określonego w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wynajmujący będzie przysyłał regulaminy i zarządzenia na adres poczty elektronicznej Najemcy określony w § 8 ust. 1.
3. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu bądź jej rozwiązania na skutek złożonych przez Strony oświadczeń woli, Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w takim stanie, w jakim go otrzymał, wyłączając normalne jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania, w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Zasada określona w zdaniu poprzedzającym dotyczy także przypadku bezumownego zajmowania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu.
4. Najemca obowiązany jest udostępniać przedmiot najmu na wezwanie Wynajmującego w celu przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów budowlanych i technicznych.
5. Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować, użyczać przedmiotu najmu, oddawać osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz wprowadzać ulepszeń i przeprowadzać jego modernizacji. Najemcę obowiązuje zakaz sprzedaży napojów alkoholowych w przedmiocie najmu. Naruszenie zakazów może skutkować rozwiązaniem umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. Jeżeli Najemca ulepszy przedmiot najmu, albo przeprowadzi jego modernizację za zgodą Wynajmującego, to wartość ulepszeń bądź modernizacji przechodzi nieodpłatnie na własność Wynajmującego. Jeśli Najemca ulepszy przedmiot najmu, albo przeprowadzi jego modernizację bez zgody Wynajmującego, to wedle uznania Wynajmującego, wartość działań Najemcy nieodpłatnie przechodzi na własność Wynajmującego, albo wykonane w ich ramach prace podlegają rozbiórce na koszt Najemcy.

§ 6

1. Umowę zawiera się na czas określony od dnia do dnia
2. Wcześniejsze rozwiązanie umowy może nastąpić w drodze zgodnego porozumienia Stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym:
 - 1) jeżeli mimo wezwania Najemca dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należnego czynszu za dwa okresy rozliczeniowe,

- 2) jeżeli Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
 - 3) w przypadku, gdy Najemca nie realizuje obowiązków określonych w umowie,
 - 4) w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 2 i ust. 5.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny Wynajmującemu do realizacji celów statutowych oraz w przypadku prowadzenia prac remontowo-budowlanych w nieruchomości określonej w § 1, bądź w przedmiocie najmu określonym w § 2 ust. 1, które będą uniemożliwiały bezpieczne korzystanie z przedmiotu najmu.

§ 7

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.
2. Na czas trwania umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu brutto, która podlega zwrotowi wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, po zakończeniu umowy oraz po dokonaniu ostatecznych rozliczeń.
3. Kaucja określona w ust. 2 będzie służyła jako zabezpieczenie pokrycia nieopłaconych przez Najemcę należności z tytułu oddania mu w najem przedmiotu najmu oraz mogących powstać ewentualnych szkód niespowodowanych zwyczajnym używaniem przedmiotu najmu.
4. W razie powstania szkód lub nieuregulowania wymaganych należności Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia z powyższej kaucji kwoty odpowiadającej wysokości szkody bądź należności, o czym pisemnie powiadomi Najemcę. Po potrąceniu Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o potrąceniu.

§ 8

1. Najemca oświadcza, że osobą / osobami do kontaktów w sprawie wykonywania niniejszej umowy jest: (imię i nazwisko, stanowisko), tel., e-mail:, adres do prowadzenia korespondencji:
2. Wynajmujący oświadcza, że osobą do kontaktów w sprawie wykonywania niniejszej umowy jest: Pan Jerzy Żukiewicz – Dyrektor delegatury w Koninie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, tel. 63/ 24 77 705, e-mail: del-konin@poznan.uw.gov.pl.
3. Zmiana osób określonych w ust. 1 – 2 nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. Dla zaistnienia zmiany wystarczające jest przesłanie stosownej informacji drugiej Stronie na adres e-mail określony w niniejszym paragrafie.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny w Poznaniu właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Regulaminu Konkursu ofert na najem powierzchni w celu świadczenia usługi polegającej na zainstalowaniu, uruchomieniu i obsłudze automatów vendingowych sprzedających i wydających produkty żywnościowe.
2. Informacja o prywatności