

W Z Ó R U M O W Y

W dniu 2025 roku w Poznaniu, pomiędzy **Zakładem Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, ul. Szamocka 3, 5, 01-748 Warszawa, NIP 521-301-72-28, reprezentowanym przez: Pana Mirosława Drjańskiego –Dyrektora II Oddziału ZUS w Poznaniu, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa 479/2021 z dnia 25.03.2021 r. zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,**

a

firmą:

NIP:; REGON:

reprezentowaną przez:

.....

zwanego w dalszej treści umowy „Najemcą”,

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że zarządza w imieniu właściciela – Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie – budynkiem usytuowanym w Poznaniu przy ulicy Starołęckiej 31.

§ 2

1. Przedmiotem najmu będzie pomieszczenie nr 4 położone na parterze budynku wymienionego w § 1 umowy. Powierzchnia wynajmowanego pomieszczenia wynosi 13,61 m².
2. Wynajmujący oświadcza, a Najemca po zapoznaniu się z przedmiotem najmu przed podpisaniem umowy potwierdza, iż wynajmowana powierzchnia wyposażona jest w instalację elektryczną (4 szt. opraw oświetleniowych, gniazda elektryczne) posiada centralne ogrzewanie (1 grzejnik) oraz nawiewnik i wywiewnik instalacji wentylacyjnej.
3. Wynajmujący umożliwia Najemcy w ramach umowy swobodny dostęp do zimnej i ciepłej wody oraz toalet ogólnodostępnych na parterze.
4. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie na cele sprzedaży gotowych wyrobów cukierniczych, kanapek w opakowaniach jednorazowych i artykułów spożywczych ciepłych i zimnych, nie podlegających obróbce w miejscu sprzedaży. Punkt sprzedaży czynny będzie od poniedziałku do piątku, w godzinach co najmniej od 7⁰⁰ do 12⁰⁰.

§ 3

1. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi w tym względzie żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca nie będzie mógł dokonywać żadnych przeróbek adaptacyjnych przedmiotu najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu tytułem najmu miesięczną opłatę ryczałtową w wysokości zł brutto (słownie) w tym zł netto (słownie.....)+ podatek VAT 23%zł (słownie.....) za pow. użytkową określoną w § 2 ust. 1 umowy.
2. W opłatę wymienioną w ust. 1 wliczone są, oprócz czynszu najmu:
 - koszty centralnego ogrzewania podane w wyliczeniu stawki najmu,
 - koszty energii elektrycznej podane w wyliczeniu stawki najmu,
 - koszty wody i ścieków podane w wyliczeniu stawki najmu.
3. W przypadku zainstalowania urządzenia o większej mocy elektrycznej wynajmujący będzie zobowiązany do pokrycia różnicy w opłacie za zwiększoną moc elektryczną, niż przewidzianą w czynszu.
4. Opłata, o której mowa w § 4 ust. 1 płatna będzie z góry przelewem do 10-go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego
5. W przypadku opóźnienia uiszczenia opłaty, o której mowa w § 4 ust.1, zostaną naliczone ustawowe odsetki.
6. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

§ 5

1. Niniejsza umowa obowiązuje od dnia 2025 r. i zostaje zawarta na czas określony do dnia 2028 roku.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z uprzednim jednomiesięcznym okresem jej wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych przyczyn, w szczególności gdy wynajmowane pomieszczenie stanie się niezbędne dla Wynajmującego w celu realizacji jego zadań. W drodze porozumienia stron, stwierdzonego na piśmie, termin może zostać skrócony.
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia określonego w ust. 2 w przypadku gdy:
 - a) Najemca zalega z zapłatą opłaty, o której mowa w § 4, przez jeden pełny okres rozliczeniowy.
 - b) Najemca trzykrotnie zapłaci należności wynikające z niniejszej umowy po terminie umownym.
 - c) Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 umowy.
 - d) Najemca dopuści do zamknięcia punktu sprzedaży na okres dłuższy niż 30 dni w ciągu każdego roku.

- e) Najemca w inny sposób będzie rażąco naruszał postanowienia umowy najmu, w tym w szczególności:
- dopuści lub celowo zniszczy przedmiot najmu,
 - w inny sposób będzie zakłócał urzędowanie i porządek w ZUS,
 - będzie naruszał przepisy i zasady BHP i ppoż., higieniczno-sanitarne,
 - odda najmowany lokal lub jego wyposażenie o którym mowa w § 2 osobom trzecim wbrew postanowieniom § 6.
- f) Najemca spowoduje jakiekolwiek działania prowadzące do utraty zaufania społecznego Zakładu,
- g) Najemca będzie rozpowszechniał informacje wpływające negatywnie na reputację Zakładu,
- h) Najemca będzie publicznie oczerniał pracowników Zakładu lub negatywnie wypowiadał się na ich temat.

§ 6

1. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu najmu lub jego wyposażenia określonego w § 2 osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego używania.
2. W przypadku niedochowania zastrzeżenia, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania w wynajmowanym lokalu obowiązujących przepisów sanitarnych i higienicznych oraz przeciwpożarowych.
2. Zakazuje się Najemcy oddania przedmiotu najmu lub dzierżawy w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.
3. Stawka najmu podlegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
4. Najemca jest zobowiązany dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt sprzątnięcia pomieszczenia oraz bieżących napraw konserwacyjnych.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy dostępu do przedmiotu najmu od poniedziałku do piątku w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰, a także w soboty oraz niedziele w celu dostawy towaru.
6. Ubezpieczenie przedmiotu najmu od wszelkich typów ryzyka obciąża Najemcę.
7. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność cywilną w zakresie prowadzonej działalności gastronomicznej, w szczególności w przypadku zatruc pokarmowych.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku roszczeń klientów spowodowanych zatruciami pokarmowymi wywołanymi przez zakupione towary.
9. Najemca zobowiązuje się do sprzedawania tylko i wyłącznie towarów z aktualną datą ważności. Sprzedawania artykułów z przekroczoną datą ważności jest niedopuszczalne.

10. Najemca przedstawi na każde żądanie Wynajmującego, aktualne badania sanitarno-epidemiologiczne pracowników zgodnie z ustawą z dnia 5 grudnia 2008 roku o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. 2024, poz. 924).

§ 8

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt należytej czystości i porządku w wynajmowanym lokalu i jego otoczeniu.
3. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
4. Najemca zobowiązuje się uzyskać i okazać Wynajmującemu wszelkie dokumenty potwierdzające uzyskanie zgody od właściwych organów na prowadzenie działalności gastronomicznej w najmowanym lokalu.

§ 9

1. Po zakończeniu najmu Najemca w ciągu 3 dni zobowiązuje się opróżnić, opuścić wraz z osobami prawa jego reprezentującymi i oddać lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla ich ważności formy aneksu do umowy, z wyjątkiem waloryzacji opłaty, o której mowa w § 4, która zostanie określona w piśmie do Najemcy.

§ 11

1. Ewentualne spory wynikające z realizacji umowy rozstrzygane będą w drodze negocjacji, a w przypadku nie osiągnięcia porozumienia, sprawy będą rozstrzygane na drodze sądowej przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. W sprawach nie uregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1061) i ustawa z dnia 08 marca 2013 roku, o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. 2023 poz.1790)
3. Jako przedstawiciela Wynajmującego w sprawie realizacji umowy wyznacza się osoby:
 - Izabela Szmania - tel. 61 8745462 , adres e-mail: izabela.szmania@zus.pl;
 - Mariusz Gier - tel. 0618976112 , adres e-mail: mariusz.gier@zus.pl
4. Jako przedstawiciela Najemcy w sprawie realizacji umowy wyznacza się:

-

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący i jeden egzemplarz Najemca.

Wynajmujący

Najemca