

**UMOWA**  
**najmu pomieszczeń do prowadzenia bufetu studenckiego przy Al. Jana Pawła II 3 w Gdyni**

W dniu..... r. pomiędzy:

**Uniwersytetem Morskim w Gdyni**, posiadającym numer REGON: 0001415112, posiadającym numer NIP: 586-001-28-73, z siedzibą przy ul. Morskiej 81-87, 81-225 Gdynia, reprezentowanym przez:

**Filipa Malata - Kanclerz UMG**  
przy kontrasygnacie **Kwestora UMG - Eugeniusza P. Orzeszka**

zwanym dalej „Uniwersytetem” lub ”Uczelnią lub „Wynajmującym”,

**a**

.....

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie Stronami lub z osobna – Stroną,

w następstwie przeprowadzonego postępowania przetargowego na wynajem pomieszczeń w celu prowadzenia bufetu studenckiego, została zawarta umowa o następującej treści [**Umowa**]:

**§ 1**

1. Uniwersytet powierza, a Najemca przejmuje obowiązek prowadzenia bufetu studenckiego położonego w budynku Uniwersytetu przy Al. Jana Pawła II 3, na zasadach określonych Umową oraz ofertą z dnia..... r. oraz Regulaminem przetargu, które to dokumenty stanowią integralną część Umowy.
2. Najemca oświadcza, że znana mu jest lokalizacja, w której bufet ma być prowadzony, znany mu jest stan pomieszczeń bufetu oraz zobowiązuje się ponosić pełną odpowiedzialność i wszelkie ryzyka, w tym ryzyko gospodarcze związane z prowadzeniem bufetu.

**§ 2**

Najemca oświadcza, że posiada uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz zobowiązuje się do prowadzenia tej działalności w zakresie zgodnym z Umową oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w sferze żywienia, a nadto zgodnie z właściwymi przepisami sanitarnymi.

**§ 3**

1. Uniwersytet oddaje Najemcy na czas trwania Umowy do korzystania w celu prowadzenia bufetu studenckiego pomieszczenia o powierzchni 102,73m<sup>2</sup> [**Lokal**], którego szczegółowy

wykaz pomieszczeń oraz powierzchnię określa załącznik nr 1 Umowy stanowiący jej integralną część oraz sprzęt i meble znajdujące się w w/w pomieszczeniach.

2. Przekazanie pomieszczeń, sprzętu i mebli, o których mowa w ust. 1 nastąpi protokolarnie po podpisaniu umowy, ze szczegółowym opisem lub rzutem pomieszczeń oraz wyliczeniem sprzętu i mebli. Protokół przekazania stanowi integralną część umowy.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania Lokalu osobom trzecim w jakiegokolwiek formie do odpłatnego lub bezpłatnego korzystania bez uprzedniej pisemnej zgody Uczelni. Naruszenie obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym jest bezskuteczne względem Uniwersytetu i uprawnia Uniwersytet do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Lokalu w stanie wynikającym z normalnej eksploatacji. Z czynności wydania Lokalu Uczelni sporządzony zostanie protokół zdawczo – odbiorczy.
5. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca nadal korzysta z Lokalu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Uczelni odszkodowania w wysokości dwukrotności stawki czynszu najmu wynikającej z ostatniej wystawionej na rzecz Najemcy przez Uczelnię faktury. Niezależnie od obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym, Najemca zwróci Uniwersytetowi należności z tytułu dodatkowych opłat, w tym za korzystanie z energii elektrycznej lub wywóz nieczystości.
6. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy wszelkie dokonane przez Najemcę nakłady na Lokal, w szczególności nakłady adaptacyjne, stają się własnością Uczelni bez obowiązku zapłaty wynagrodzenia i/lub odszkodowania.
7. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca zobowiązuje się usunąć z Lokalu wszelkie wniesione przez Niego i stanowiące jego własność lub własność osób trzecich rzeczy ruchome. W wypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym Najemca upoważnia Uczelnię do oddania tych rzeczy na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.
8. Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy przedłożyć Wynajmującemu do akceptacji oświadczenie w formie aktu notarialnego o podaniu się rygorowi egzekucji w zakresie opuszczenia i opróżnienia Lokalu w trybie art. 777 kodeksu postępowania egzekucyjnego. W wypadku nieprzedłożenia oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym lub ponownego przedłożenia oświadczenia niespełniającego wymagań Wynajmującego, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia.

#### § 4

1. Na czas trwania Umowy Najemca przejmuje materialną odpowiedzialność za przekazane pomieszczenia i/lub sprzęt wyszczególnione w protokole przekazania.
2. Najemca może wyposażyć bufet na własny koszt w dodatkowe meble i/lub urządzenia i/lub sprzęt, które uzna za niezbędne do prowadzenia działalności, z zastrzeżeniem, że urządzenia te muszą spełniać wymogi jakości i/lub bezpieczeństwa pracy przewidziane właściwymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

#### § 5

1. Najemca będzie korzystał z Lokalu wraz z wyposażeniem zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób niepowodujący dewastacji Lokalu. Naruszenie obowiązków opisanych w zdaniu poprzedzającym stanowi dla Wynajmującego podstawę do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Uniwersytetu a będące wynikiem nienależytej eksploatacji Lokalu lub zaniedbań związanych z prowadzeniem w Lokalu przez Najemcę

działalności Najemca ponosi odpowiedzialność materialną. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do naprawienia powstałych w ten sposób szkód w terminie zgodnie z wezwaniem Uczelni.

3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzeniem bufetu a stanowiące następstwo działania lub zaniechania Najemcy, Jego pracowników, współpracowników lub osób działających w Jego imieniu lub interesie.

## § 6

Po zakończeniu Umowy Najemca przekaze Uniwersytetowi Lokal wraz z wyposażeniem, w tym sprzętem i/lub meblami w stanie niepogorszonym, po uwzględnieniu bieżącej eksploatacji na podstawie protokołu przekazania. W przypadku stwierdzenia braków, ubytków lub uszkodzeń Najemca zapłaci Uniwersytetowi równowartość szkód w terminie zgodnie z wezwaniem Uczelni.

## § 7

1. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek przeróbek i/lub modernizacji i/lub adaptacji w Lokalu i/lub sprzęcie i/lub meblach bez wcześniejszej pisemnej zgody Uniwersytetu. Naruszenie przez Najemcę obowiązku uzyskania zgody, o którym mowa z danie poprzedzającym stanowi podstawę do wypowiedzenia Umowy przez Uniwersytet bez wypowiedzenia.
2. Uniwersytet zastrzega sobie prawo nieograniczonej kontroli Lokalu i sposobu korzystania z niego, jak również sposobu eksploatacji sprzętu oraz mebli stanowiących własność Uczelni.

## § 8

1. Obowiązki Uniwersytetu:
  - a. remonty pomieszczeń w wypadku gdy konieczność taka wynika z zaleceń odpowiednich organów wydanych zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa,
  - b. zapewnienie na koszt Najemcy dostawy energii elektrycznej do Lokalu w zakresie niezbędnym do funkcjonowania bufetu studenckiego zgodnie z Umową,
  - c. zabezpieczenie Lokalu przed kradzieżą, pożarem.
2. Uniwersytet nie ponosi odpowiedzialności za szkodę powstałą w mieniu Najemcy a stanowiącą następstwo niewłaściwej obsługi sprzętu i/lub urządzeń przez Najemcę i/lub wynikającą z braku należytej staranności Najemcy.

## § 9

1. Do obowiązków Najemcy niezależnie od pozostałych postanowień Umowy należy zapewnienie na Jego koszt:
  - a. utrzymywania Lokalu w należyłym stanie higieniczno-sanitarnym oraz zachowanie staranności w używaniu pomieszczeń i wyposażenia,
  - b. wyposażenia bufetu w celu przygotowywania posiłków w niezbędne urządzenia jeżeli nie znajdują się na wyposażeniu bufetu zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy,
  - c. bieżącego wyposażenia bufetu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prawidłowego jego prowadzenia,
  - d. czystości w Lokalu, w tym na części przeznaczonej dla konsumentów oraz bieżącego sprzątnięcia przekazanych pomieszczeń,

- e. bieżącego wyposażenia bufetu w środki czystości i higieny osobistej pracowników oraz środki ochronne dla konsumentów zgodnie z przepisami lub zaleceniami właściwych organów sanitarno-epidemiologicznych,
  - f. wnoszenia opłat należnych organom kontrolnym za przeprowadzane przez nie czynności,
  - g. posiadania wszelkich zgód i pozwoleń, koncesji na prowadzenie żywienia na terenie bufetu wynikających z zapisów prawa.
2. Najemca w związku z uczestnictwem w przetargu na korzystanie z Lokalu wpłacił Uczelni wadium w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto, które pełni funkcję kaucji gwarancyjnej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Uczelni względem Najemcy. Uczelni przysługuje prawo potrącenia należności przysługujących mu względem Najemcy z wpłaconej kaucji. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy w wypadku braku roszczeń Uczelni względem Najemcy.
  3. Najemca zobowiązuje się w czasie obowiązywania Umowy uiszczać na rzecz Uczelni miesięcznie czynsz najmu w wysokości.....[..... zł ../100] zł netto, tj. w wysokości .....[..... zł ../100] zł brutto.
  4. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Uczelni opłaty za świadczenia dodatkowe określone w § 3 w wysokościach odpowiednio:
    - a. za energię elektryczną wg licznika x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT,
    - b. za wodę zimną wg. wskazań licznika x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT,
    - c. za wodę ciepłą wg. wskazań licznika x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT,
    - d. za ogrzewanie wg powierzchni –102,73 m<sup>2</sup> x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT.
  5. Czynsz oraz opłaty dodatkowe Najemca zobowiązuje się uiszczać każdorazowo w terminie wynikającym z doręczonej przez Uczelnię faktury VAT.
  6. Najemca zobowiązuje się zapewnić wywóz nieczystości stałych z Lokalu zgodnie z zawartymi przez Najemcę odrębnymi umowami.
  7. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu będzie waloryzowany raz do roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany treści Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Wysokość opłat za świadczenia dodatkowe może ulec podwyższeniu w wypadku wzrostu ich cen u dostawców.

## § 10

1. Uniwersytet ma prawo, poprzez upoważnione osoby, do przeprowadzenia kontroli prawidłowości wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z Umowy. Najemca zobowiązany jest w trakcie przeprowadzania kontroli udzielać wszelkich wyjaśnień oraz okazywać żądane dokumenty.
2. W udostępnionych Najemcy pomieszczeniach powinny znajdować się do wglądu organów kontroli w tym również uprawnionych przedstawicieli Uniwersytetu:
  - a. egzemplarz Umowy wraz z załącznikami stanowiącymi jej integralną część,
  - b. aktualne książeczki zdrowia osób pracujących w Lokalu,
  - c. książka skarg i wniosków konsumenta,
  - d. książka kontroli sanitarnej.

## § 11

1. Najemca nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody Uczelni do przeniesienia na rzecz osób trzecich jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy.

2. Naruszenie obowiązków opisanych w ustępie poprzedzającym jest bezskuteczne względem Uniwersytetu i uprawnia Uniwersytet do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### **§ 12**

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 13**

Umowę zawarto na **czas określony od dnia ..... r. roku do dnia .....roku.**

#### **§ 14**

1. Uniwersytet może rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym wypowiedzeniem w wypadku:
  - a. naruszenia przez Najemcę w związku z wykonywaniem Umowy obowiązujących przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
  - b. istotnego naruszenia przez Najemcę warunków Umowy lub dokumentów stanowiących jej integralną część,
  - c. stwierdzenia przez przedstawicieli Uniwersytetu działania przez Najemcę na szkodę konsumentów.
2. Uniwersytet może rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia z winy Najemcy w przypadku:
  - a) stwierdzenia przez przedstawicieli Uniwersytetu, iż na skutek działania lub zaniechania Najemcy w związku z korzystaniem z Lokalu może wystąpić poważna szkoda dla Uniwersytetu, w tym w szczególności poprzez narażenie przez Najemcę Uczelni na utratę dobrego wizerunku;
  - b) opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu najmu lub opłat dodatkowych za jeden pełny okres płatności;
  - c) innego rażącego naruszenia postanowień Umowy.

#### **§ 15**

Wszelkie Spory powstałe w związku z realizacją postanowień Umowy Strony zobowiązują się rozwiązać polubownie. W przypadku braku możliwości uzyskania porozumienia rozwiązanie sporu Strony poddają sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Uczelni.

#### **§ 16**

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

**Uniwersytet**

**Najemca**