

**UMOWA**  
**najmu pomieszczeń na prowadzenie kawiarnia studenckiej**  
**znajdujących się w Uniwersytecie Morskim w Gdyni przy ul. Morskiej 81-87**

W dniu ..... 2019 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:

.....

.....

zwanym dalej „Uniwersytetem” lub ”Uczelnią,,

**a**

.....

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie Stronami lub z osobna – Stroną,

w następstwie przeprowadzonego postępowania przetargowego na wynajem pomieszczeń na prowadzenie kawiarni studenckiej, została zawarta umowa o następującej treści [**Umowa**]:

**§ 1**

1. Uniwersytet powierza, a Najemca przejmuje na siebie obowiązek prowadzenia kawiarni studenckiej położonej w budynku Uniwersytetu przy ul. Morskiej 81-87, na zasadach określonych Umową oraz ofertą z dnia ....., która stanowi integralną część Umowy.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność i ryzyko wynikające z prowadzonych czynności.

**§ 2**

Najemca oświadcza, że posiada uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz zobowiązuje się do prowadzenia tej działalności w zakresie kawiarni studenckiej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w sferze żywienia oraz do bezwzględnego przestrzegania przepisów sanitarnych.

**§ 3**

1. Uniwersytet oddaje Najemcy na czas trwania Umowy do korzystania w celu prowadzenia kawiarni studenckiej pomieszczenia o powierzchni 50,43 m<sup>2</sup> [**Lokal**], którego szczegółowy wykaz pomieszczeń oraz powierzchnię określa załącznik nr 1 do Umowy stanowiący jej integralną część oraz sprzęt i meble znajdujące się w w/w pomieszczeniach.
2. Przekazanie pomieszczeń i sprzętu/mebli, o których mowa w ust. 1 nastąpi protokolarnie po podpisaniu Umowy, ze szczegółowym opisem lub rzutem pomieszczeń oraz wycenieniem tego sprzętu/mebli. Protokół przekazania stanowi integralną część umowy.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania Lokalu lub sprzętu i/lub mebli 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 oraz sprzętu i mebli w stanie wynikającym z normalnej eksploatacji. Z czynności wydania 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 opłat 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 Wynajmującego 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 Wynajmującego do oddania tych rzeczy na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.
8. Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o podaniu się rygorowi egzekucji w zakresie opuszczenia i opróżnienia Lokalu w trybie art. 777 kodeksu postępowania egzekucyjnego. Oświadczenia Stanowi załącznik numer 2 do Umowy.

#### § 4

1. Na czas trwania Umowy Najemca przejmuje materialną odpowiedzialność za przekazane pomieszczenia oraz sprzęt wyszczególnione w protokole.
2. Najemca może wyposażać Lokal na własny koszt w dodatkowe urządzenia i sprzęt, które uzna za niezbędne do prowadzenia działalności, z zastrzeżeniem, że urządzenia te muszą spełniać wymogi bezpieczeństwa i higieny pracy. Urządzenia te stanowiąć będą własność Najemcy i nie są ewidencjonowane w Uniwersytecie.

#### § 5

1. Najemca będzie korzystał z Lokalu wraz z wyposażeniem zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Uniwersytetu, a będące wynikiem nienależytej eksploatacji lub zaniedbań Najemca ponosi odpowiedzialność materialną. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do naprawienia powstałych w ten sposób szkód.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone również osobom trzecim będące wynikiem działania lub zaniechania Najemcy, pracowników, współpracowników lub osób działających w Jego imieniu lub interesie powstałe w związku z korzystaniem z pomieszczeń Uniwersytetu a związane z prowadzeniem kawiarni studenckiej.

#### § 6

Po zakończeniu Umowy Najemca przekazuje Uniwersytetowi pomieszczenia wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, po uwzględnieniu bieżącej eksploatacji na podstawie protokołu przekazania, a za braki lub uszkodzenia zapłaci Uniwersytetowi równowartość szkód.

## § 7

1. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek przeróbek i/lub modernizacji i/lub adaptacji w pomieszczeniach, urządzeniach i instalacjach kawiarni bez wcześniejszej zgody Uniwersytetu.
2. Uniwersytet zastrzega sobie prawo nieograniczonej kontroli pomieszczenia i sposobu jego wykorzystania, jak również sposobu eksploatacji urządzeń i sprzętu.
3. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność wynikającą z obowiązku przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej i warunków sanitarnych.

## § 8

Najemca zobowiązuje się wytwarzać i wydawać posiłki oraz prowadzić sprzedaż artykułów żywnościowych w dniach i godzinach zgodnie z regulaminem przetargu i złożoną ofertą.

## § 9

Należność za posiłki i produkty żywnościowe Najemca pobiera bezpośrednio od konsumenta.

## § 10

1. Obowiązki Uniwersytetu:
  - a. remonty pomieszczeń w wypadku gdy konieczność taka wynika z przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
  - b. zapewnienie na koszt Najemcy dostawy energii elektrycznej niezbędnej do funkcjonowania kawiarni studenckiej oraz innych pomieszczeń oddanych do użytku Najemcy zgodnie z Umową,
  - c. zapewnienie możliwości korzystania na koszt Najemcy z usług i urządzeń komunalnych oraz wywozu śmieci.
2. Uniwersytet zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy wyłączności na użytkowanie pomieszczeń określonych w Umowie oraz w okresie obowiązywania Umowy nie udostępniania tych pomieszczeń ich osobom trzecim.

## § 11

1. Do obowiązków Najemcy należy zapewnienie na Jego koszt:
  - a. utrzymania kawiarni w należyтым stanie higieniczno-sanitarnym oraz zachowanie staranności w używaniu pomieszczeń i wyposażenia,
  - b. wyposażenia kawiarni w celu przygotowywania posiłków w niezbędne urządzenia jeżeli nie znajdują się na wyposażeniu kawiarni zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy,
  - c. bieżącego wyposażenia kawiarni w sprzęt i wyposażenie niezbędne do prawidłowego jej prowadzenia,
  - d. bieżącego sprzątania przekazanych pomieszczeń,
  - e. bieżącego wyposażenia kawiarni w środki czystości i higieny osobistej pracowników,
  - f. posiadania wszelkich zgód i pozwoleń na prowadzenie żywienia na terenie kawiarni wynikających z zapisów prawa,
  - g. utrzymania czystości na sali konsumenckiej.
2. Najemca w związku z uczestnictwem w przetargu na korzystanie z Lokalu wpłacił Wynajmującemu wadium w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto, które pełni funkcję kaucji gwarancyjnej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego względem Najemcy. Wynajmującemu 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 Wynajmującego względem Najemcy.

3. Najemca zobowiązuje się w czasie obowiązywania Umowy uiszczać na rzecz Uczelni miesięcznie z góry czynsz najmu w wysokości.....[.....] zł netto, tj. w wysokości .....[.....] zł brutto.
4. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Uczelni opłaty za świadczenia dodatkowe określone 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 –..... m<sup>2</sup> x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT.
5. Czynsz najmu Najemca zobowiązuje się uiszczać w terminie wskazanym w fakturze VAT wystawianej przez Uczelnię.
6. Opłaty dodatkowe Najemca zobowiązuje się uiszczać każdorazowo w terminie wynikającym z doręczonej przez Uczelnię faktury VAT.
7. Najemca zobowiązuje się zapewnić wywóz nieczystości stałych z Lokalu zgodnie z zawartymi przez Najemcę odrębnymi umowami.
8. 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.

## **§ 12**

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 na terenie stołówki studenckiej,
  - c. książka skarg i wniosków konsumenta,
  - d. książka kontroli sanitarnej.

## **§ 13**

Najemca nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody Uniwersytetu powierzyć prowadzenia kawiarni w całości lub w części osobom trzecim lub przenieść na rzecz osób trzecich jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy. Naruszenie obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym jest bezskuteczne względem Uniwersytetu i uprawnia Uniwersytet do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## **§ 14**

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

## **§ 15**

Umowę zawarto na czas określony, od dnia ..... roku do dnia 31.08.2021 roku.

## **§ 16**

Każda ze Stron może rozwiązać Umowę z zachowaniem 2 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

### **§ 17**

1. Uniwersytet może rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym wypowiedzeniem w wypadku :
  - a. naruszenia przez Najemcę obowiązujących przepisów,
  - b. zawinionego niedopełnienia przez Najemcę warunków niniejszej umowy,
  - c. stwierdzenia przez przedstawicieli Uniwersytetu rażących uchybień w pracy kawiarni,
  - d. stwierdzenia przez przedstawicieli Uniwersytetu działania przez Najemcę na szkodę konsumentów.
2. Uniwersytet może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w wypadku stwierdzenia przez przedstawicieli Uniwersytetu, iż na skutek działania lub zaniechania Najemcy może wystąpić poważna szkoda dla Uniwersytetu.
3. Najemca może rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, jeżeli postępowanie Uniwersytetu jest niezgodne z niniejszą umową lub obowiązującymi przepisami oraz naraża Najemcę na wystąpienie znacznej szkody.

### **§ 18**

Wszelkie Spory mogące 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.

### **§ 19**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

**Uniwersytet**

**Najemca**