

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
ul. Wieniawskiego 1, 61-712 Poznań  
tel: 61 829-43-42, 44-10

**ZASADY I OCZEKIWANIA**  
**Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu**

przy wynajmie lokalu w budynku Collegium Novum  
przy al. Niepodległości 4 w Poznaniu  
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej

Poznań 18 września 2023 roku

## **I. Zamawiający:**

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, ul. Wieniawskiego 1, 61-712 Poznań.

## **II. Przedmiot umowy:**

1. Przedmiotem umowy będzie najem lokalu o łącznej powierzchni 90,37 m<sup>2</sup>, przeznaczonego na prowadzenie działalności gastronomicznej, usytuowanego w budynku Collegium Novum, przy al. Niepodległości 4 w Poznaniu.
2. Wykorzystanie budynku Collegium Novum nie jest równomierne. W okresie od lipca do września trwa przerwa wakacyjna i w obiekcie przebywają głównie pracownicy dydaktyczni, naukowcy i administracja.
3. Lokal, o którym mowa w ust. 1 nie jest wyposażony i wymaga wyposażenia na koszt najemcy.
4. Celem przetargu ofertowego jest wyłonienie osoby fizycznej lub prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, prowadzącej działalność gospodarczą, w celu zawarcia umowy najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej, polegającej na przygotowywaniu posiłków oraz świadczeniu usług cateringowych wraz z profesjonalną obsługą.
5. Każdy z zainteresowanych oferentów ma możliwość dokonania wizji lokalnej pomieszczeń po uprzednim uzgodnieniu terminu z Kierownikiem Collegium Novum p. Konradem Jackiem, tel. 61 829 37 35, kom. 539 191 669.

## **III. Podstawowe oczekiwania, które należy uwzględnić w ofercie na prowadzenie działalności gastronomicznej.**

Oferent zobowiązany jest do:

1. Prowadzenia działalności gastronomicznej polegającej m.in. na przygotowywaniu i podaniu posiłków. Oferent zobowiązany będzie również na zlecenie Władz Uniwersytetu, do obsługi gastronomicznej uczestników zebrań, konferencji naukowych i innych uroczystości, także poza godzinami funkcjonowania lokalu.
2. Oferent uprawniony będzie również do świadczenia usług gastronomicznych podmiotom zewnętrznym oraz do świadczenia usług cateringowych.
3. Zlecenia na własny koszt przeglądów urządzeń będących na wyposażeniu pomieszczeń.
4. Dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie zakupu mebli, sprzętów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów w czasie trwania umowy i po jej rozwiązaniu.
5. Wykonywania we własnym zakresie remontów i napraw najętych pomieszczeń.
6. Utrzymania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach i w ich najbliższym otoczeniu.
7. Ponoszenia czynszu najmu (wraz z podatkiem od nieruchomości według stawek uchwalonych przez Radę Miasta Poznania obowiązujących na terenie Miasta Poznania) i opłat za pobór energii elektrycznej, zimnej wody, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie lokalu, wywóz nieczystości stałych.

## **IV. Ofertę mogą złożyć oferenci, którzy:**

1. Posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności gastronomicznej.

2. Posiadają niezbędną wiedzę oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonywania usługi na terenie budynku Collegium Novum.
3. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej prowadzenie działalności gastronomicznej i doposażenie lokalu.
4. Posiadają wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej – min. 3 lata.
5. Posiadają aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, z rozszerzeniem o OC najemcy oraz OC z tytułu wprowadzenia produktu do obrotu (żywności) z minimalną sumą gwarancyjną 100.000,- zł.
6. Wybrany oferent będzie zobowiązany do przedłożenia opłaconej polisy, przed podpisaniem umowy najmu.

**V. Opis sposobu przygotowania oferty i dokumenty, jakie winien dołączyć do oferty oferent w celu spełnienia ww. warunków.**

1. Przystępujący do przetargu zobowiązani są do:
  - a) złożenia w terminie oferty zawierającej:
    - nazwę i adres oferenta, aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej w zakresie działalności gastronomicznej,
    - aktualne zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego, potwierdzających odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
    - proponowany cennik menu dla np. 30 osób.
    - szczegółową informację na temat dotychczasowej działalności gastronomicznej, potwierdzoną referencjami – minimum trzema referencjami w okresie ostatnich trzech lat.
    - proponowany czynsz najmu (składnik 1) – stawka za 1 m<sup>2</sup>/m-c netto (przy ustalaniu czynszu najmu należy wziąć pod uwagę okres letni tj. od lipca do września, w którym ze względu na nieobecność studentów dochody będą zdecydowanie niższe).
2. Wymienione wyżej dokumenty mogą być przedłożone w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta.
3. Oferta musi być złożona na kolejno ponumerowanych stronach, a numeracja stron musi rozpoczynać się od numeru 1, umieszczonego na pierwszej stronie oferty.
4. Oferta powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania oferenta i zaciągania zobowiązań.
5. Oferta musi być złożona w trwale zamkniętym opakowaniu z napisem: **„Oferta na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku Collegium Novum”**.
6. Oferta winna być dostarczona w zamkniętej kopercie, **w terminie do 9 października 2023 roku do godz. 12:00** do Sekcji Administracyjno-Gospodarczej pok. nr 3, Coll. Minus, ul. H. Wieniawskiego 1, 61-712 Poznań.

**VI. Przy ocenie oferty Zamawiający będzie brał pod uwagę:**

1. Wysokość czynszu najmu
2. Proponowane menu i jego wycenę.
3. Doświadczenie.

**VII. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.**

Poznań, dnia 18 września 2023 r.

Zatwierdził:

# UMOWA NAJMU NR ....SAG/23

zawarta w dniu ..... 2023 roku pomiędzy Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, ul. Wieniawskiego 1, NIP 7770006350, REGON 000001293, reprezentowanym przez:  
Z-cę Kanclerza ds. Logistyczno - Administracyjnych - mgr Marię Buzińską  
przy kontrasygnacie Kwestora mgr Agnieszki Palacz  
zwanym dalej Wynajmującym

a

Panem/Panią ..... zamieszkałą w..... przy ul. ...., prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, prowadzonej przez Urząd Miasta Poznania pod numerem ....., działającą pod nazwą ..... z siedzibą w Poznaniu przy ul. ...., NIP: .....  
zwanym dalej „Najemcą”

następującej treści:

## § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Collegium Novum, położonego przy ul. Grunwaldzkiej 6 w Poznaniu.

## § 2

Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal, o powierzchni łącznej 90,37 m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej.

## § 3

- Z tytułu najmu lokalu, Najemca będzie płacił na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu w kwocie ..... zł. netto, powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. W skład czynszu wchodzi:
  - składnik 1 – ..... zł netto,
  - składnik 2 – ..... zł netto – kwota odpowiadająca podatkowi od nieruchomości opisanej w § 1 w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w § 2, wg stawek uchwalonych przez Radę Miasta Poznania, obowiązujących na terenie Miasta Poznania.
- Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu w przypadkach:
  - składnik 1 – raz w roku z dniem 1 marca każdego roku o wskaźnik średnioroczny cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Przeliczenie będzie następowało automatycznie – pierwsze przeliczenie nastąpi z dniem 1 marca 2024 r.
  - składnik 2 – raz w roku z dniem 1 stycznia każdego roku na podstawie Uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie wysokości stawek w podatku od nieruchomości. Przeliczenie będzie następowało automatycznie – pierwsze przeliczenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2024 r.

## § 4

- Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacić będzie Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z:
  - energii elektrycznej wg wskazań podlicznika x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę energii elektrycznej,
  - centralnego ogrzewania tj. 46,37 m<sup>2</sup> x stawka PEC w sezonie grzewczym tj. od 01.10. do 30.04. każdego roku,
  - zimnej wody oraz odprowadzania ścieków – ryczałt w wysokości 3 m<sup>3</sup> x stawki jednostkowe stosowane przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków,
  - wywozu nieczystości stałych – ryczałt w kwocie 95,00 zł za odpady zbierane selektywnie.
- Wynajmujący w razie zmian stawek określonych w ust. 1 pkt. a-d niniejszej umowy uprawniony jest do ich stosowania bez dokonania zmian umowy w formie aneksu.
- Najemca zobowiązany jest do segregowania odpadów komunalnych wytworzonych w lokalu, o którym mowa w §2.

## § 5

- Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w §4 powiększone o podatek od towarów i usług VAT, w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury VAT, Najemca regulować będzie z dołu przelewem na konto bankowe Wynajmującego w Santander Bank Polska S.A. 77 1090 1362 0000 0000 3601 7903,

w terminie 14 – dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

2. W przypadku nieterminowej zapłaty należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

#### § 6

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 dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt remontów bieżących przedmiotu najmu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
  - a) malowania pomieszczeń, wykonywania napraw i bieżących konserwacji urządzeń będących wyposażeniu lokalu oraz ich wymiany,
  - b) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin,
  - c) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
  - d) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
  - e) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt należytej czystości i porządku w wynajmowanym lokalu i jego otoczeniu.
4. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
5. Najemca zobowiązany jest do zdeponowania w portierni (recepcji) w zalakowanej kopercie jednego kompletu kluczy od zajmowanych pomieszczeń.

#### § 7

1. Z czynności przekazania lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do zwrotu lokalu po zakończeniu najmu.

#### § 8

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w lokalu, o którym mowa w § 2 działalności gastronomicznej z należytą starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązuje się uzyskać i okazać Wynajmującemu wszelkie dokumenty potwierdzające uzyskanie zgody od właściwych organów na prowadzenie działalności gastronomicznej w najmowanym lokalu.

#### § 9

1. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług gastronomicznych w budynku Collegium Novum.
2. Najemca zobowiązuje się do tego, aby lokal wskazany w § 2 był czynny we wszystkie dni tygodnia w godzinach ustalonych przez Kierownika budynku Collegium Novum.
3. Każdorazowe zawieszenie działalności lokalu powinno być uzgodnione z Kierownikiem budynku Collegium Novum.
4. Najemca zobowiązany jest do świadczenia usług cateringowych na rzecz Wynajmującego oraz uprawniony jest do świadczenia usług gastronomicznych podmiotom zewnętrznym

#### § 10

1. Najemca jest zobowiązany do korzystania z lokalu gastronomicznego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz chronić go przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub utratą, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
2. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie niedobory powierzonych mu składników wyposażenia lokalu, stwierdzone w wyniku przeprowadzonej przez Wynajmującego inwentaryzacji, za wyjątkiem niedoborów nadzwyczajnych, spowodowanych zdarzeniami losowymi.
3. Najemca zobowiązany jest posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności z rozszerzeniem o OC najemcy oraz OC z tytułu wprowadzenia produktu do obrotu (żywność) z minimalną sumą gwarancyjną 100 000 zł.

#### § 11

1. Najemca zobowiązuje się do doposażenia przedmiotowego lokalu własnym staraniem i na własny koszt.
2. Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek przeróbek, ulepszeń i modernizacji pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
3. Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na przeróbki, ulepszenia i modernizacje pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, zarówno w okresie najmu jak i po jego zakończeniu, o ile Strony nie uzgodnią inaczej.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy ani prowadzić innej działalności gospodarczej niż wskazana.

5. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w całości lub części w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.

#### § 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, począwszy od dnia ..... 2023 roku.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym terminie za obustronną zgodą.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą należności, o których mowa w § 3 ust.1 i § 4 ust.1 za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych postanowień niniejszej umowy.
4. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron w drodze trzymiesięcznego wypowiedzenia.

#### § 13

W związku z realizacją niniejszej umowy Wynajmujący oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz.U. 2023, poz. 711 ze zm.).

#### § 14

1. Strony Umowy zobowiązują się do zapewnienia prawidłowego przetwarzania udostępnionych przez drugą stronę danych osobowych poprzez stosowanie odpowiednich organizacyjnych i technicznych środków ochrony tych danych, gwarantujących ochronę praw osób, których te dane dotyczą, zgodnie z przepisami i wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - RODO), zapisami Ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.) lub innymi przepisami prawa polskiego.
2. Dla celów związanych z wykonywaniem Umowy istnieje konieczność wzajemnego udostępnienia danych osobowych Stron Umowy, a jeżeli ma to zastosowanie, również ich przedstawicieli, osób wskazanych do kontaktu lub osób których dane będą przetwarzane w związku z realizacją przedmiotu Umowy.
3. Każda Strona oświadcza, że w celu wykonania obowiązków informacyjnych określonych w RODO osobom, których dane będą udostępnione, przedstawiona zostanie (do zapoznania się) treść klauzuli informacyjnej.
4. Każda ze Stron będzie przetwarzała udostępnione jej dane osobowe na własną odpowiedzialność i w zgodzie z przepisami prawa.

#### § 15

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

#### § 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 17

Właściwym do rozstrzygnięcia sporów mogących wyniknąć z realizacji niniejszej umowy jest sąd miejscowo i rzeczowo właściwy według siedziby Wynajmującego.

#### § 18

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca