

UMOWA NAJMU NR /SAG/26

zawarta w dniu _____ 2026 r., pomiędzy Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, ul. Wieniawskiego 1, NIP 7770006350, REGON 000001293, reprezentowanym przez:

Z-cę Kanclerza ds. Logistyczno - Administracyjnych
przy kontrasygnacie Kwestora
zwanym dalej „Wynajmującym”

mgr. Artur Ratajszczak
mgr Agnieszki Palacz

a

zwaną dalej „Najemcą”
zwane dalej łącznie „Stronami”
zwana dalej „Umową” o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Collegium Historicum, położonego przy ul. Uniwersytetu Poznańskiego 7 w Poznaniu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal, o łącznej powierzchni 202,58 m² (sala konsumpcyjna – 136,18 m², bufet wydawczy – 16,5 m², zmywalnia – 7,5 m², kuchnia z przygotowalnią – 14,2 m², obieralnia z aneksem odkażania jaj – 4,1 m², magazyn warzyw – 2,6 m², magazyn produktów suchych z urzą. chłodniczymi – 8,4 m², WC personelu – 4,3 m², szatnia personelu – 4,4 m², komunikacja – 4,4 m²), znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Szczegółowy opis wyposażenia lokalu określa Załącznik, stanowiący integralną część Umowy.

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu, Najemca będzie płacił na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu w kwocie _____ zł (słownie: _____ złotych 00/100) netto, powiększony o podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
W skład czynszu wchodzi następujące składniki:
 - a) składnik 1 – _____ zł netto,
 - b) 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.
2. W miesiącach lipiec, sierpień i 1 - 15 września każdego roku, ze względu na przerwę wakacyjną, Najemca zwolniony jest z płatności 1 składnika czynszu, o którym mowa w ust. 1 pkt a).
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu w przypadkach:
 - a) 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 2027 r.
 - b) 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 2026 r.

§ 4

1. Z tytułu Umowy Najemca będzie płacić Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z:
 - a) energii elektrycznej wg wskazań podlicznika x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę energii elektrycznej,
 - b) zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków wg wskazań podliczników x stawki jednostkowe stosowane przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków,
 - c) koszty ogrzewania lokalu 136,18 m² x stawka PEC w sezonie grzewczym, tj. od 1 października do 30 kwietnia,
 - d) wywozu nieczystości stałych – ryczałt w kwocie 101,75 zł netto za odpady zbierane selektywnie.
2. Wynajmujący w razie zmian stawek określonych w ust. 1 pkt. a - d Umowy uprawniony jest do ich stosowania bez dokonania zmian Umowy w formie aneksu.
3. Najemca zobowiązany jest do segregowania odpadów komunalnych wytworzonych w lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1.
4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z czyszczeniem separatora tłuszczu. Wynajmujący będzie wystawiać Najemcy refaktury za usługi czyszczenia separatora. Separator tłuszczów należy czyścić według potrzeb, nie rzadziej niż raz w roku.

§ 5

1. 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 przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w Santander Bank Polska S.A. 32 1090 0105 0000 0001 5916 2584, 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 na 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 ust. 1 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 Historicum przy ul. Uniwersytetu Poznańskiego 7 w Poznaniu.
2. Najemca zobowiązuje się do tego, aby lokal wskazany w § 2 ust. 1 był czynny we wszystkie dni tygodnia w godzinach ustalonych przez Kierownika budynku dydaktycznego położonego w Poznaniu przy ul. Uniwersytetu Poznańskiego 7.
3. Każdorazowe zawieszenie działalności lokalu powinno być uzgodnione z Kierownikiem budynku.
4. Po zakończeniu okresu najmu Najemca jest zobowiązany przywrócić najmowany lokal do stanu pierwotnego, chyba, że Strony na piśmie uzgodnią inaczej.

§ 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 100 000,00 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 _____ 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 za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych postanowień Umowy.
4. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron w drodze trzymiesięcznego wypowiedzenia.

§ 13

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 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) 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. Klauzula informacyjna Wynajmującego zawierająca informacje na temat zasad przetwarzania danych osobowych w związku z zawarciem i wykonaniem Umowy dostępna jest na stronie www pod adresem: https://amu.edu.pl/data/assets/pdf_file/0025/586501/Klauzula-informacyjna-reprezentanci-stron-umowy-i-osoby-wskazane-do-kontakt.pdf.
5. Każda ze Stron będzie przetwarzała udostępnione jej dane osobowe na własną odpowiedzialność i w zgodzie z przepisami prawa.

§ 14

W związku z realizacją Umowy Wynajmujący oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz.U. 2023, poz. 1790).

§ 15

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

§ 16

W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17

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

§ 18

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

Wynajmujący

Najemca