

**UMOWA NAJMU UAP/.../2019**

zawarta w dniu .....2019 roku w Poznaniu pomiędzy:

**Uniwersytetem Artystycznym w Poznaniu** z siedzibą w Poznaniu przy al. Marcinkowskiego 29, 60 – 967 Poznań, NIP: 778-11-25-625, REGON: 000275808,

reprezentowanym przez: prof. dr hab. Wojciecha Horę prof. zw. UAP - Rektora  
zwanym w treści umowy Zamawiającym

a

.....  
reprezentowanym przez: .....  
zwanym w treści umowy Wykonawcą.

Umowa jest wynikiem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego w trybie zapytania ofertowego ozn. nr " UAP/ZO/30/2019.

**§1**

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje jemu prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu, przy ul. Marcinkowskiego 29, dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr P01P/00129122/5, zwanej dalej „Nieruchomością”.
2. Wynajmujący oświadcza, że Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami użytkowymi oznaczonymi jako budynek A oraz budynek B.
3. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot najmu nie stanowi przedmiotu jakichkolwiek postępowań, w szczególności postępowań administracyjnych lub sądowych, a także, że wobec niego nie zostały podniesione żadne roszczenia przez jakiegokolwiek osoby, czy inne organy.

**§2**

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal użytkowy stanowiący część budynku A posadowionego na Nieruchomości, wraz z wyposażeniem wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy, zwany dalej „Przedmiotem najmu”, a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz najmu wskazany w § 3 ust. 1 Umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 8 Umowy
2. Przedmiot najmu składa się z jednego pomieszczenia o o pow. 55,35 m<sup>2</sup>
3. Najemca jest uprawniony do korzystania z Przedmiotu najmu wyłącznie w celu świadczenia usług gastronomicznych polegających na prowadzeniu stołówki studenckiej.
4. Strony oświadczają, że Przedmiot najmu jest zdatny do umówionego użytku.

## §3

1. Najemca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz najmu w kwocie .....(słownie:.....) brutto, z zastrzeżeniem ust. 8 niniejszego paragrafu.
2. Płatność czynszu najmu następować będzie w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od ich odbioru przez Najemcę
3. Strony uzgodniły, iż czynsz będzie płatny na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany w treści wystawionej w tym celu faktury VAT.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych dotyczących wyłącznie, bezpośrednio Przedmiotu najmu, a mianowicie opłat za: internet, wodę, ścieki, śmieci, gaz, prąd i energię elektryczną.
5. Koszty eksploatacyjne będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni Przedmiotu najmu, na podstawie faktur VAT wystawianych na rzecz Wynajmującego przez dostawców i odbiorców mediów wskazanych w ust 4 niniejszego paragrafu.
6. Najemca zobowiązuje się regulować należności, o których mowa w ust. 5 powyżej w oparciu o refaktury wystawiane przez Wynajmującego, w terminie 7 dni od ich odbioru przez Najemcę, na rachunek bankowy każdorazowo w nich wskazany. Strony zastrzegają, że Najemca ma prawo wglądu do faktur, na podstawie których wystawiane są refaktury, o których mowa w niniejszym ustępie.
7. Koszty eksploatacyjne płatne są na rachunek bankowy wskazany każdorazowo w treści faktury Vat, o której mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu.
8. Czynsz najmu oraz pozostałe opłaty związane z korzystaniem z Przedmiotu najmu są należne Wynajmującemu za cały okres najmu z wyłączeniem okresu od dnia 1 lipca do dnia 30 września każdego roku.
9. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kwoty ..... (słownie: ) stanowiącej dwukrotność czynszu najmu określonego w § 3 ust 1 niniejszej Umowy tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu należności wynikających z Umowy.
10. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kaucji w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w treści wystawionego rachunku.

## §4

1. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 „Protokół przekazania. Okres najmu rozpoczyna się z dniem wydania Najemcy Przedmiotu Najmu. Począwszy od dnia rozpoczęcia okresu najmu, Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 3 ust. 1 i 4 Umowy.
2. Jeżeli z przyczyn leżących po stronie Najemcy nie dojdzie do wydania Przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu najmu począwszy od terminu wskazanego w ust. 1 tego paragrafu.
3. Najemca nie jest uprawniony do zgłaszania jakichkolwiek zastrzeżeń co do stanu Przedmiotu najmu, o ile nie zostaną one uwzględnione w protokole zdawczo-odbiorczym. Wyłączenie to nie



dotyczy wad ukrytych Przedmiotu najmu, później ujawnionych, bądź takich, do których stwierdzenia wymagane są wiadomości specjalne.

#### §5

1. Wynajmujący w szczególności, zobowiązany jest do:
  - a) oddania Najemcy Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku, zgodnie z celem jego przeznaczenia,
  - b) zapewnienia Najemcy możliwości niezakłóconego korzystania z Przedmiotu najmu przez cały okres trwania najmu.
2. Najemca w szczególności zobowiązany jest do:
  - a) udostępnienia na żądanie Wynajmującego Przedmiotu najmu celem sprawdzenia stanu technicznego Przedmiotu najmu, celem kontroli wykonania przez Najemcę obowiązków określonych w umowie, celem przestrzegania przez Najemcę zakazów określonych w ust. 3 poniżej,
  - b) udzielenia wyjaśnień, informacji, przekazania dokumentów, których Wynajmujący może żądać od Najemcy w związku z realizacją zobowiązań Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy lub Umowy o dofinansowanie, z wyłączeniem jednakże informacji i dokumentów, objętych klauzulą poufności, obowiązującą Najemcę,
  - c) dostosowania się do zaleceń pokontrolnych związanych z realizacją zobowiązań Wynajmującego wynikających z Umowy o dofinansowanie,
  - d) ponoszenia drobnych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu najmu,
  - e) niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach w Przedmiocie najmu, w szczególności o zniszczeniach, uszkodzeniach, awariach, kradzieży,
  - f) terminowego regulowania czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych,
  - g) zachowania Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowego używania,
  - h) przestrzegania wszelkich przepisów regulujących działalność gastronomiczną, w tym przepisów sanitarnych,
  - i) Ubezpieczenia Przedmiotu najmu od ognia i innych żywiołów, jak również kradzieży i zniszczenia.
3. Najemcy w szczególności nie wolno:
  - a) oddać Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej pod jakimkolwiek tytułem prawnym, w szczególności jako najem lub użyczenie,
  - b) zmieniać sposobu używania Przedmiotu najmu,
  - c) dokonywać nakładów innych, aniżeli wskazane w ust. 2 lit. d) niniejszego paragrafu, bez pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego.

#### §6

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej na rzecz Wynajmującego za naruszenie obowiązków wynikających z § 5 ust. 2 lit. a), b), c), e), h), i), co nie ogranicza ani nie wyłącza uprawnień Wynajmującego określonych w § 7 Umowy. Kara umowna nie przysługuje w sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Najemcy.

2. Wysokość kary umownej za jednorazowe naruszenie wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu Strony określają na kwotę równą dwukrotności miesięcznego czynszu najmu, wskazanego w § 3 ust. 1 Umowy.
3. Jeżeli wartość poniesionej przez Wynajmującego szkody przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej, Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego tę wartość.

#### §7

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia .....
2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych powodów.
3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Najemcę jakiegokolwiek zakazu lub obowiązku wskazanego w Umowie i utrzymywania się takiego stanu mimo pisemnego wezwania Najemcy do podjęcia należytego wykonywania określonych Umową obowiązków w terminie 3 (trzech) dni od dnia doręczenia wezwania.
4. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych za równowartość jednego okresu płatności.
5. Najemca może przedterminowo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia wskazanego w ust. 1 powyżej, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Wynajmującego jakiegokolwiek zakazu lub obowiązku wskazanego w Umowie i utrzymywania się takiego stanu mimo pisemnego wezwania Wynajmującego do podjęcia należytego wykonywania określonych Umową obowiązków w terminie 3 (trzech) dni od dnia doręczenia wezwania.
6. Najemcy przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy w przypadkach przewidzianych w ustawie.

#### §8

1. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi w terminie uzgodnionym wspólnie przez Strony, nie później jednakże niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego podpisanego przez obie strony.
2. W przypadku, gdy z przyczyn zależnych od Najemcy w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, nie doszło do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, Wynajmujący jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia tego dokumentu.
3. W terminie 7 dni od dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu Wynajmujący zobowiązany jest do zwrotu Najemcy uiszczonej przez niego kaucji w wartości nominalnej.
4. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca będzie uprawniony do zabrania z Przedmiotu najmu wszelkich stanowiących własność Najemcy ruchomości (towar, meble, kasy fiskalne, artykuły i urządzenia, oprawy oświetleniowe itp.), oraz zamontowanych przez niego w czasie trwania Umowy oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, innych ulepszeń Przedmiotu najmu.

5. Najemca nie odpowiada za pogorszenie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego jego użytkowania.

## §9

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Wszelkie zmiany do Umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. W zakresie nieuregulowanym Umową zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Gdyby jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy zostało uznane za nieważne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy. W takim przypadku postanowienia Umowy uznane za nieważne lub niewykonalne będą zastąpione analogicznie ważnymi i wykonalnymi taki sposób, który ułatwi w najszerszym zakresie zrealizowanie intencji Stron w nich wyrażonych, ekonomicznych i prawnych celów, które Strony pragnęły zrealizować przyjmując to postanowienie, które okazało się nieważne lub niewykonalne.
5. Wszystkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
6. Strony ustalają, że ewentualne spory mogące wynikać z niniejszej umowy strony starać się rozstrzygać na drodze polubownej. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia spory rozpoznawane będą przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu

**RADCA PRAWNY**  
*Bartosz Lisek*  
Pz-Ls/2551/09