

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu2021 roku pomiędzy:

Wyższą Szkołą Bankową w Poznaniu z siedzibą i adresem w Poznaniu, przy ul. Powstańców Wielkopolskich 5, zarejestrowaną w Ewidencji Uczelni Niepublicznych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego pod liczbą porządkową „47”, posiadającą numer NIP: 778-10-28-941, reprezentowaną przez:

Wicekanclerza WSB w Poznaniu – Annę Hołubowską,

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

XXX reprezentowaną przez:

XXX - zwanego dalej **Najemcą**

PRZEDMIOT UMOWY

§1

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni budynku Wydziału Ekonomicznego w Szczecinie Wyższej Szkoły Bankowej w celu prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
 - a) Wynajmujący oddaje niniejszym Najemcy do używania, a Najemca niniejszym przyjmuje do używania pomieszczenie o powierzchni 12,46 m² przeznaczone na prowadzenie Bufetu (dalej również „Lokalem”).
 - b) Wynajmujący oddaje Najemcy do używania urządzenia i wyposażenie Lokalu, służące prowadzeniu działalności gastronomicznej szczegółowo wskazane w Załączniku nr 1 do Umowy, zwane dalej „Wyposażeniem”.
 - c) Wynajmujący zleca Najemcy świadczenie usługi w postaci prowadzenia w Lokalu Bufetu dla studentów WSB według szczegółowych ustaleń pomiędzy Stronami,
 - d) Działalność w Lokalu prowadzona będzie w następującym przedziale czasowym:
7:30 - 16:00/19:00 sobota
7:30 - 16:00/19:00 niedziela,
 - e) Dopuszcza się także działalność w dniach poniedziałek - piątek w godzinach 7:30-20:00.
2. Wydanie przedmiotu umowy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego w terminie do 21 dni od zawarcia umowy. Protokół zdawczo odbiorczy określi, z jakiego wyposażenia gastronomicznego pozostającego własnością Wynajmującego, Najemca będzie korzystać.

OŚWIADCZENIA STRON

§2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku przy ul. Śniadeckich 3 w Szczecinie (dalej również „Budynek”) i posiada pełne prawa do dysponowania jego pomieszczeniami.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie jakiegokolwiek z mediów, tj. wody, prądu itp. z powodów leżących po stronie osoby trzeciej (w tym dostawców mediów). Wszelkie tego typu przerwy nie będą uważane za zakłócenie wykorzystania Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i lokalizacja Przedmiotu Umowy i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
4. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, na prowadzenie działalności usługowej - gastronomicznej.
5. Strony potwierdzą wydanie Przedmiotu Najmu poprzez podpisanie Protokołu zdawczo-odbiorczego, zgodnego z projektem stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.
6. Rozpoczęcie prowadzenia działalności gastronomicznej przez Najemcę może nastąpić po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń na prowadzenie takiej działalności, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym: prawa budowlanego oraz wymogami sanitarnymi. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli dokumentów Najemcy potwierdzających uzyskanie takich zezwoleń. Najemca zobowiązany jest do przedstawienia na każde żądanie Wynajmującego dokumentów , o których mowa powyżej, w terminie nie dłuższym niż 2 dni od dnia wystosowania wezwania.
7. Najemca przedstawi Wynajmującemu zestawienie asortymentu oferowanego w poszczególnych punktach gastronomicznych. Zestawienie to Najemca będzie przedstawiał Wynajmującemu przed rozpoczęciem każdego semestru akademickiego w formie mailowej na obowiązujący adres Kancelarii kancelaria@wsb.szczecin.pl email, 21 dni przed rozpoczęciem kolejnego semestru. W przypadku nieprzedstawienia zestawienia asortymentu na 21 dni przed rozpoczęciem semestru, obowiązuje zestawienie asortymentowe zgłoszone uprzednio. Najemca zobowiązuje się oferować między innymi dania na ciepło.
8. Najemca zobowiązuje się do przygotowania posiłków świeżych, przygotowanych w dniu świadczenia usługi, charakteryzujących się wysoką jakością produktów używanych do ich przyrządzenia. Produkty przetworzone będą posiadały termin przydatności do spożycia oraz będą serwowane w sposób gwarantujący utrzymanie ich w odpowiedniej temperatury i jakości potraw.
9. Najemca dokona instalacji urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności własnymi staraniami i na własny koszt, jednakże przed dokonaniem instalacji, poinformuje na piśmie pod rygorem nieważności, jakie urządzenia zamierza zainstalować.
10. Najemca może korzystać z urządzeń należących do Wynajmującego. Będzie jednak odpowiedzialny za ich serwisowanie i utrzymanie. Wynajmujący nie ma obowiązku naprawy Urządzeń Gastronomicznych pozostających jego własnością. Ewentualnej naprawy może dokonać Najemca na własny koszt. Najemca może zrezygnować z użytkowania urządzeń ze względu na ich wiek oraz zużycie bez ponoszenia kosztów.
11. Najemca oświadcza, że nie będzie rościł sobie praw do zwrotu kosztów nakładów do prowadzenia działalności na Przedmiocie Najmu.

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§3

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za żadne szkody spowodowane przez Najemcę.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za jakiegokolwiek szkody przez niego poniesione powstałe w szczególności w wyniku awarii instalacji elektrycznej, szkody spowodowanej działaniem Najemcy, osób trzecich lub siły wyższej.

§4

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot Najmu wyłącznie do prowadzenia działalności bufetu gastronomicznego. Jakakolwiek zmiana przeznaczenia Przedmiotu Umowy nie jest dozwolona, bez uzyskania wcześniejszej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego oraz wymaganych zezwoleń od właściwych władz. Niezbędne zezwolenia Najemca uzyska i będzie posiadał na własny koszt.
2. Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego czynsz oraz ponosić koszty, o których mowa w §5 poniżej.
3. Najemca nie ma prawa oddawać Przedmiotu Umowy w podnajem lub dzierżawę osobom trzecim lub do korzystania czy używania bez względu na podstawę prawną takiego działania i okoliczność czy oddanie w podnajem, korzystanie lub używanie byłoby odpłatne lub nieodpłatne.
4. Najemca zorganizuje własny kontener na śmieci i będzie indywidualnie dokonywał opłat za wywóz śmieci.
5. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania Przedmiotu Umowy w sposób niepowodujący zakłóceń dla innych użytkowników Budynku,
 - b) używania Przedmiotu Umowy zgodnie z wymogami technicznymi w sposób zapobiegający jego uszkodzeniu lub dewastacji z zachowaniem prawidłowej eksploatacji,
 - c) utrzymywania Przedmiotu Umowy w czystości,
 - d) zapewniania na własny koszt usług sprzątkowania Przedmiotu Umowy,
 - e) dbałość o estetykę,
 - f) wykonywania bez zbędnej zwłoki wszystkich drobnych napraw oraz bieżącego usuwania wszelkich awarii sprzętu służącego do prowadzenia Bufetu,
 - g) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich usterkach, innych defektach oraz uszkodzeniach Przedmiotu Umowy,
 - h) niewnoszenia oraz do niedopuszczania do wnoszenia na teren Przedmiotu Umowy wszelkich materiałów niebezpiecznych, których posiadanie lub przechowywanie jest zabronione przepisami prawa powszechnie obowiązującego,
 - i) organizacji czasu pracy bufetu w porozumieniu z Wynajmującym uwzględniając potrzeby wynikające z harmonogramu i planu zajęć wskazanego przez Wynajmującego. Czas pracy Bufetu może być aktualizowany przed rozpoczęciem roku

- akademickiego. W przypadku zaistnienia potrzeby aktualizacji zostanie sporządzony aneks do Umowy, a Wynajmujący poinformuje Najemcę o jego zmianie w terminie 14 dni przed datą obowiązywania tych zmian,
- j) zapewnienia wysokiej jakości oferowanych produktów oraz sprawnej organizacji obsługi,
 - k) dbania o pomieszczenia bufetu mając na uwadze przepisy o zbiorowym żywnieniu,
 - l) przestrzeganie zasad bezpieczeństwa pożarowego, bhp i innych zasad obowiązujących przy prowadzeniu działalności gospodarczej, oraz przepisów określających wymagania dla żywności wprowadzanej do obrotu,
 - m) Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie działania i zaniechania swoje oraz osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu niniejszej umowy za szkody spowodowane na osobach lub w mieniu powierzonym Najemcy,
 - n) Najemca będzie odpowiedzialny wobec Wynajmującego za szkody wyrządzone w Przedmiocie Umowy, Wynajmującemu, jego pracownikom, gościom, studentom, wykonawcom i podwykonawcom oraz innym osobom przebywającym w Budynku. Najemca ponosi odpowiedzialność za zachowania i zaniechania własne, jak również za zachowania i zaniechania swoich pracowników, współpracowników, osób pozostających z nim w stosunku cywilnoprawnym, gości, wykonawców oraz podwykonawców,
 - o) Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkód powstałych w wyniku działań Najemcy,
 - p) Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego od odpowiedzialności związanej z następstwami jakiegokolwiek naruszenia przez Najemcę zobowiązania wynikającego z Umowy,
 - q) Regularnego prowadzenia działalności gospodarczej w dniach i godzinach o których mowa w § 1 ust. 1pkt. a-d.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za, ani w związku z jakimkolwiek wypadkami, szkodami, uciążliwościami lub niewygodami doznany przez Najemcę, jego pracowników lub gości, wynikającymi z działań lub zaniechań jakiegokolwiek innego najemcy lub użytkownika jakiegokolwiek części Budynku lub sąsiednich nieruchomości.
7. Najemca oświadcza, że zawarł umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód jakie powstać mogą w związku z wykonywaniem przez niego niniejszej umowy najmu oraz w związku z jego działalnością w Budynku oraz że przedstawi ją na każde żądanie Wynajmującego.
8. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia Wynajmowanemu Przedmiotowi Umowy w celu usunięcia awarii.
9. Najemca oświadcza, że wszystkie urządzenia i sprzęty będące w jego użytkowaniu na terenie budynków są sprawne i będzie wykonywać ich bieżącą kontrolę wraz z właściwymi przeglądami.
10. Najemca oświadcza, że znane mu są wymagania przepisów prawnych z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska, jak również wymagania pozostałych przepisów prawnych, które mają zastosowanie dla jego działalności prowadzonej na terenie Wynajmującego, , zaznajomił swoich pracowników z ww. wymaganiami i zobowiązał do ich spełnienia oraz zapewnił pracownikom odpowiednie środki ochrony indywidualnej i zbiorowej, opiekę lekarską

i szkolenia, a także prowadzi swą działalność na terenie Wynajmującego zgodnie z ww. wymaganiami.

OPLĄTY

§5

1. Tytułem czynszu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu kwotę w wysokości XXX zł netto powiększoną o należny podatek VAT za każdy miesiąc korzystania z pomieszczeń. Ze względu na okres wakacyjny, w okresie od 1 lipca do 31 sierpnia każdego roku, Najemca będzie zwolniony z ponoszenia powyższej opłaty.
2. We wrześniu każdego roku, czynsz ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu za czas, w którym Najemca nie ma możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej z powodu braku zajęć.
3. W okresie najmu Najemca będzie ponosił koszty związane z wykorzystywaniem dla prowadzonej działalności: energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości
4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu dodatkowego w wysokości odpowiadającej opłatom o charakterze publicznym obciążającego Przedmiot najmu takich jak: podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego. Czynsz Dodatkowy będzie uiszczany przez najemcę w terminie wynikającym z dostarczonych przez Wynajmującego faktur Vat.
5. Strony ustalają następujący sposób zwrotu kosztów, o których mowa w ust. 2 powyżej: rozliczenie kosztów energii i wody nastąpi w okresie miesięcznym na podstawie odczytów podliczników, przy zastosowaniu cen za 1kWkh energii elektrycznej oraz cen dostawy 1m³ wody i odprowadzenia ścieków, opłat stałych, przesyłowych, wynikających z faktur za dany okres rozliczeniowy, które Wynajmujący otrzyma od dostawców mediów. Zwrot kosztów dostawy mediów dokonywany będzie na konto bankowe wskazane na fakturach.
6. Czynsz o którym mowa w ust. 1, Najemca uiszczać będzie w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry, bez dodatkowego wezwania do zapłaty (z tego tytułu będzie wystawiona na Najemcę faktura). Za dzień dokonanie płatności uznaje się dzień zaksięgowania środków na rachunku bankowym Wynajmującego.
7. Wynajmujący jest uprawniony do podwyższania stawki czynszu najmu, o której mowa w ust. 1, w drodze jednostronnego oświadczenia. Waloryzacja będzie następować jeden raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu usług cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszanych za poprzedni rok przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 1 stycznia 2023 roku o wskaźnik cen usług i towarów konsumpcyjnych za okres od 1 października 2021 do 31 grudnia 2022 roku.
8. Nieterminowe dokonanie płatności spowoduje naliczenie odsetek przez Wynajmującego w ustawowej wysokości.

CZAS TRWANIA UMOWY I WYPOWIEDZENIE

§6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od XXX do XXX.

2. Najemca może rozwiązać umowę przed terminem ustalonym w ust. 1 powyżej w trybie trzymiesięcznego wypowiedzenia pod warunkiem, jeśli zapewni Wynajmującemu zastępczą obsługę bufetu przez inną firmę gastronomiczną. Firma zapewniająca ciągłość obsługi bufetu musi zostać zaakceptowana przez Wynajmującego.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy niniejszej umowy przez drugą stronę z ważnych powodów, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Ważnym powodem dla Wynajmującego może być w szczególności prowadzenie działalności w godzinach innych niż wskazane w §1 ust. 1, znaczne obniżenie jakości świadczonych usług lub ograniczenie asortymentu oferowanego w punkcie gastronomicznym,
4. Strona może wypowiedzieć umowę w całości.
5. Umowa może być rozwiązana za zgodą stron w każdym czasie.
6. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania za okres co najmniej dwóch pełnych okresów płatności z zapłatą którejkolwiek z należności określonych w § 5,
 - b) naruszenia § 4 ust. 3 niniejszej umowy,
 - c) zmiany przedmiotu dzielności, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego
 - d) rażącego naruszenia przepisów zbiorowego żywienia (np. wprowadzenie do sprzedaży alkoholu i innych używek).
7. Strony zgodnie ustalają, że w następnym dniu roboczym po wygaśnięciu Umowy Przedmiot Umowy zostanie wydany Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, bez konieczności uprzedniego wzywania Najemcy przez Wynajmującego. W tym samym dniu strony podpiszą Protokół zdawczo-odbiorczy, według wzoru określonego w Załączniku numer 1 do Umowy, opisujący stan techniczny Przedmiotu Umowy w dacie wydania oraz oszacowanie wszystkich opłat i kosztów związanych z naprawami i przywróceniem Przedmiotu Najmu do stanu z daty wskazanej w Protokole zdawczo- odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.
8. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku niewydania Przedmiotu Umowy na zasadach określonych w ust. 7 powyżej, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 100 % dotychczasowego czynszu określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w wydaniu.
9. Przedmiot Umowy po wygaśnięciu umowy zostanie oddany Wynajmującemu w stanie niepogorszonym i dokładnie posprzątanym.
10. W przypadku nieposprzątania Lokalu, Wynajmujący może zlecić posprzątanie lokalu i kosztami obciążyć Najemcę.

§7

1. Zmiana warunków niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony oświadczają, że podane poniżej adresy (w tym adresy email) są aktualne i służą do wszelkiej korespondencji. W przypadku zamiany adresu do korespondencji, strony zobowiązane są niezwłocznie, nie później niż 14 dni, poinformować o tym fakcie drugą stronę. W przypadku braku takiej informacji wszelkie pisma uważa się za skutecznie doręczone na adres wskazany w niniejszej umowie.
3. Adresy do kontaktu:
Wynajmujący
Najemca

4. Za datę skutecznego doręczenia przejmuję się datę drugiego awizowania, niezależnie od tego czy przesyłka została odebrana.

§8

Załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

Załącznik nr 1- Protokół zdawczo- odbiorczy przekazania lokalu

Załącznik nr 2 – Szczególny opis zamówienia

Załącznik nr 3 – Formularz ofertowy

Załącznik nr 4 – Zestawienie menu

Załącznik nr 5 - Ubezpieczenie

Załącznik nr 6 - Rzut I piętra WSB przy ul. Śniadeckich 3 w Szczecinie, wraz z zaznaczonym Przedmiotem Najmu

§9

Sądem właściwym dla sporów wynikłych na gruncie stosowania niniejszej umowy będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego w szczególności kodeksu Cywilnego.

§11

Umową sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdego ze stron.

Wynajmujący

Najemca