

Umowa najmu Nr 90-DAG.262.....2023

zawarta w dniu .....2023 roku pomiędzy:  
**Uniwersytetem Mikołaja Kopernika w Toruniu, ul. Gagarina 11, 87-100 Toruń,**  
REGON: 000001324, NIP: 8790177291, reprezentowanym przez  
Tomasza Jędrzejewskiego – Kanclerza UMK,  
przy kontrasygnacie:  
Sławomira Głowackiego – Kwestora UMK,  
zwanym w treści WYNAJMUJĄCYM,  
a

.....  
(PESEL.....) zam. w..... przy ul. .... prowadzącym działalność  
gospodarczą pod nazwą ..... ul..... kod pocztowy.....  
miejscowość ..... KRS nr.....NIP ....., REGON .....,

zwaną/ym dalej NAJEMCĄ.

Na podstawie Zarządzenia Nr 152 JM Rektora z dnia 19 listopada 2015 roku w sprawie określenia zasad i trybu zbywania lub oddania do korzystania na podstawie umów cywilnoprawnych nieruchomości będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu ze zm., zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni **82,90 m<sup>2</sup>** mieszczącego się w obiekcie przy ul. Lwowskiej 1 w Toruniu, stanowiącego własność WYNAJMUJĄCEGO, na który składają się wyodrębnione pomieszczenia z przeznaczeniem na:

- 1) powierzchnia przeznaczona do bezpośredniej sprzedaży – 41,00 m<sup>2</sup>,
- 2) powierzchnia przeznaczona na zaplecze baru – 41,90 m<sup>2</sup>.

2. Wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej nie przekracza kwoty 2 000 000 zł.

§ 2

1. Z dniem **1 października 2023 roku** WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY w najem lokal wymieniony w § 1 umowy na czas określony **do dnia 30 września 2026 roku**.
2. Przekazanie lokalu NAJEMCY nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Kierownika Zespołu Administracyjno – Gospodarczego obiektu przy ul. Lwowskiej 1 (zwanego dalej Kierownikiem ZAG), który stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część.

§ 3

1. Strony umowy zgodnie postanawiają, że wynajęte powierzchnie będą przeznaczone na działalność gastronomiczną, prowadzoną w obiekcie przy ul. Lwowskiej 1 w Toruniu.
2. Lokal, o którym mowa w § 1, udostępniony będzie NAJEMCY w godzinach otwarcia obiektu, z wyłączeniem dni wolnych od pracy ustanowionych ustawowo oraz wolnych dla UMK, ustanowionych zarządzeniem Rektora UMK w sprawie organizacji roku akademickiego, bądź w sytuacji zamknięcia budynku z przyczyn technicznych.
3. NAJEMCA zawierając umowę oświadcza, że posiada wszelkie uprawnienia umożliwiające prowadzenie działalności gastronomicznej.
4. NAJEMCA przedłoży WYNAJMUJĄCEMU oryginał (do wglądu) oraz kserokopię dokumentacji poświadczającej uprawnienia do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej.
5. NAJEMCA zobowiązany jest zgłosić Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu (PPIS) w Toruniu zamiar rozpoczęcia działalności gastronomiczno-handlowej w lokalu oraz przed rozpoczęciem tej działalności dostarczyć WYNAJMUJĄCEMU pozytywną opinię organu.
6. W lokalu stanowiącym przedmiot umowy będzie sprzedawana:
  - 1) zdrowa żywność, spełniająca wymagania Światowej Organizacji Zdrowia odnośnie odżywiania,
  - 2) dania urozmaicone, przewidziane dla różnych diet i kuchni świata,
  - 3) dania barowe – przekąski, sałatki, zapiekanki, kanapki,
  - 4) asortyment dostosowany do potrzeb klientów, tj.: napoje gorące, napoje zimne w butelkach,

puszkach i opakowaniach kartonowych, wyciskane świeżo soki, zdrowe wyroby cukiernicze.

7. Żywność serwowana i sprzedawana w lokalu oraz warunki jej przygotowywania i przechowywania, muszą spełniać wymagania wskazane w obowiązujących przepisach prawnych z zakresu wymagań prawa żywnościowego oraz jakości zdrowotnej i higieny środków spożywczych.

#### § 4

1. Lokal będzie czynny w okresie od 1 października do 30 czerwca każdego roku akademickiego od poniedziałku do piątku w godzinach co najmniej 7:45 – 18:00 , w soboty i niedziele – według potrzeb – tzn. ewentualnych zjazdów studiów podyplomowych lub niestacjonarnych, natomiast w okresie od 1 lipca do 30 września każdego roku akademickiego w godzinach co najmniej 12:00 – 14:00. Wszelkie zmiany godzin otwarcia lokalu będą możliwe po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Kierownika ZAG.
2. NAJEMCA ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia w obrębie lokalu informacji dotyczącej prowadzonej działalności, wyłącznie w miejscach ustalonych z Kierownikiem ZAG.
3. Wszelkie wnioski kierowane do WYNAJMUJĄCEGO wymagają uzyskania uprzedniej, pisemnej akceptacji Kierownika ZAG.

#### § 5

1. Zaplecze nie jest wyposażone w meble oraz sprzęty niezbędne do funkcjonowania lokalu gastronomicznego.
2. NAJEMCA we własnym zakresie i na swój koszt, w porozumieniu z Kierownikiem ZAG:
  - 1) przystosuje przedmiot najmu na potrzeby prowadzonej działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, iż NAJEMCA dokona tego w uzgodnieniu z WYNAJMUJĄCYM,
  - 2) wyposaży przedmiot najmu w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej, z uwzględnieniem przepisów sanitarnych, bhp i ppoż. obowiązujących dla prowadzenia tego rodzaju działalności.
3. Działalność gastronomiczna przeznaczona będzie na potrzeby pracowników i studentów UMK oraz dla wszystkich zainteresowanych skorzystaniem z usług NAJEMCY.
4. NAJEMCA oświadcza, iż jest świadomy, że na mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub regulacji wewnętrznych mogą zostać wprowadzone zakazy lub ograniczenia związane z korzystaniem z przedmiotu najmu (np. ze względu na epidemie, stany klęski żywiołowej, itp.). W takiej sytuacji, Najemca zobowiązuje się do stosowania zakazów lub ograniczeń, a także uwzględnienia warunków funkcjonowania uczelni oraz ewentualnych zmian w trakcie trwania umowy, w części związanej z przedmiotem najmu.

#### § 6

1. NAJEMCA zobowiązuje się do użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z zachowaniem należytej staranności wymaganej od profesjonalisty oraz do przeprowadzania na własny koszt niezbędnych, bieżących napraw i utrzymania lokalu. NAJEMCA obowiązany jest na bieżąco usuwać usterki na zajmowanej powierzchni po uprzednim uzgodnieniu ich zakresu ze służbami WYNAJMUJĄCEGO.
2. NAJEMCA zobowiązuje się do utrzymania porządku i przestrzegania warunków sanitarno- higienicznych obowiązujących w działalności gastronomicznej (sprzątanie lokalu oraz zapewnienie czystości i higieny w lokalach należy do obowiązków NAJEMCY).
3. NAJEMCA obowiązany jest do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz ogólnych regulaminów obowiązujących w obiekcie przy ul. Lwowskiej 1, a także przestrzegania zakazu palenia tytoniu i spożywania napojów alkoholowych (w tym piwa).
4. Wszelkie zmiany substancji lokalowej i instalacji wewnętrznych będą wykonywane wyłącznie na koszt NAJEMCY i wymagają uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, po uzyskaniu uprzedniej akceptacji Kierownika ZAG.
5. Wniosek o wydanie zgody NAJEMCA składa do Kierownika ZAG, który uzgadnia możliwość dokonania z Działem Inwestycyjnym i z Działem Energetycznym WYNAJMUJĄCEGO.
6. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo, w obecności NAJEMCY i w terminie wcześniej przez strony uzgodnionym, do odczytywania stanów podliczników określających zużycie energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz do przeprowadzania kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu. W przypadku awarii lub innego zagrożenia, wymagającego natychmiastowej reakcji, WYNAJMUJĄCY ma prawo wejścia do lokalu, bez uprzedniego informowania NAJEMCY.
7. NAJEMCA, w kwestiach dotyczących przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, zobowiązany jest do:
  - 1) wyposażenia lokalu w odpowiednie gaśnice i utrzymywania ich w pełnej sprawności,
  - 2) zapewnienia niczym nieograniczonego dostępu do gaśnic i urządzeń przeciwpożarowych,
  - 3) zapoznania się z instrukcjami przeciwpożarowymi obowiązującymi w obiekcie przy ul. Lwowskiej 1,
  - 4) stosowania się do zakazów:

- a) użytkowania instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem albo warunkami określonymi przez producenta,
- b) użytkowania elektrycznych urządzeń grzewczych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym,
- c) składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczania przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych,
- d) zamykania drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie w przypadku pożaru lub innego zagrożenia powodującego konieczność ewakuacji.

## § 7

1. NAJEMCA zobowiązuje się do dokonywania comiesięcznych opłat na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, z następujących tytułów:

1) **z góry** czynsz z tytułu najmu w wysokości ..... zł (słownie złotych: ..... ) za 1m<sup>2</sup> naliczany od powierzchni **41,00 m<sup>2</sup>** + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą (w przypadku rezygnacji ze skorzystania z obniżenia);

**albo**

**z góry** czynsz z tytułu najmu w wysokości ..... zł (słownie złotych: ..... ) za 1m<sup>2</sup> naliczany od powierzchni **41,00 m<sup>2</sup>** + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą; przy czym w pierwszym roku funkcjonowania lokalu tj. od 1 października 2023 r. do 30 września 2024 r. będzie zastosowana obniżona stawka czynszu, zgodnie z §5 ust.1 Zarządzenia Nr 28 Rektora z dnia 5 marca 2020 r., który na dzień zawarcia umowy będzie wynosił ..... zł + należny podatek VAT, od 1 października 2024 r. czynsz z tytułu najmu będzie wynosił ..... zł + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą i Zarządzeniem Nr 28 Rektora z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie stawek opłat za korzystanie z nieruchomości oraz urządzeń będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu,

*(w umowie jeden z powyższych zapisów, w zależności od oferty złożonej przez Uczestnika postępowania)*

2) **z góry** czynsz z tytułu najmu w wysokości ..... zł (słownie złotych: ..... ) za 1m<sup>2</sup> naliczany od powierzchni **41,90 m<sup>2</sup>** + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą (w przypadku rezygnacji ze skorzystania z obniżenia);

**albo**

**z góry** czynsz z tytułu najmu w wysokości ..... zł (słownie złotych: ..... ) za 1m<sup>2</sup> naliczany od powierzchni **41,90 m<sup>2</sup>** + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą; przy czym w pierwszym roku funkcjonowania lokalu tj. od 1 października 2023 r. do 30 września 2024 r. będzie zastosowana obniżona stawka czynszu, zgodnie z §5 ust.1 Zarządzenia Nr 28 Rektora z dnia 5 marca 2020 r., który na dzień zawarcia umowy będzie wynosił ..... zł + należny podatek VAT, od 1 października 2024 r. czynsz z tytułu najmu będzie wynosił ..... zł + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą i Zarządzeniem Nr 28 Rektora z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie stawek opłat za korzystanie z nieruchomości oraz urządzeń będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu,

*(w umowie jeden z powyższych zapisów, w zależności od oferty złożonej przez Uczestnika postępowania)*

3) **z góry** opłatę za wywóz odpadów stałych - naliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i kosztów ponoszonych przez WYNAJMUJĄCEGO z tego tytułu, która na dzień zawarcia umowy wynosi **36,89 zł** + należny podatek VAT. NAJEMCA zobowiązany jest do korzystania z pojemnika do gromadzenia odpadów komunalnych zmieszanych. NAJEMCA ma obowiązek segregowania odpadów w sposób wymagany przez odbiorcę odpadów (szkło, metale i papier),

4) **z dołu** opłatę za zużycie energii cieplnej - naliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i według stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO, czyli opłata za zużycie energii cieplnej, która na dzień zawarcia umowy wynosi **160,55 zł** + należny podatek VAT,

5) **z dołu** opłatę za zużycie energii elektrycznej – naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i według stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 kWh, która na dzień zawarcia umowy wynosi **1,26 zł** + należny podatek VAT,

6) **z dołu** opłatę za zużycie zimnej wody - naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 m<sup>3</sup> wody, która na dzień zawarcia umowy wynosi **4,07 zł** + należny podatek VAT,

7) **z dołu opłatę** za odprowadzone ścieki – naliczaną na podstawie odczytu podliczników, o których mowa w pkt 6 i 8 i stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO, która na dzień zawarcia umowy wynosi **5,83 zł** + należny podatek VAT,

8) **z dołu** opłatę za zużycie energii cieplnej użytej na podgrzanie wody – naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i według stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> zimnej wody, która na dzień zawarcia umowy wynosi za 1m<sup>3</sup> wody użytkowej CWU **59,98 zł** + należny podatek VAT

2. Opłaty określone w ust. 1 NAJEMCA będzie wpłacał na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO w Banku Millennium S.A. Warszawa nr 43 1160 2202 0000 0000 6090 2062, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

## § 8

1. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo dokonywania zmian:

- 1) stawek czynszu najmu określonych w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2 – od stycznia każdego kolejnego roku obowiązywania umowy - podwyższając je o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za rok miniony i o wzrost podatku od nieruchomości, ustanawianego co roku uchwałą Rady Miasta Torunia, bez konieczności sporządzania odrębnego aneksu,
- 2) opłat eksploatacyjnych określonych w § 7 ust. 1 pkt 3-8 - dostosowując je do stawek opłacanych przez WYNAJMUJĄCEGO.

## **§ 9**

Stawki czynszu z tytułu najmu określone w ust. 1 pkt 1 i 2 zawierają również podatek od nieruchomości ponoszony w związku z prowadzoną działalnością NAJEMCY.

## **§ 10**

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. 2023, poz. 711 ze zm.) .

## **§ 11**

1. Wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na osobach lub mieniu, powstałe w wyniku i w związku z działalnością NAJEMCY ponosi do pełnej wysokości NAJEMCA.
2. NAJEMCA obowiązany jest do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC w związku z prowadzoną działalnością w najmowanym lokalu na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 100 000 zł i utrzymywania sumy ubezpieczenia na tym poziomie przez cały okres trwania najmu.

## **§ 12**

1. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami NAJEMCY.
2. WYNAJMUJĄCY nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec NAJEMCY za majątek NAJEMCY znajdujący się w lokalu.

## **§ 13**

NAJEMCA nie ma prawa do oddawania przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania, podnajmowania go ani oddawania do korzystania osobom trzecim w jakiegokolwiek formie.

## **§ 14**

1. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Ważną przyczynę w rozumieniu niniejszej umowy stanowi m. in. fakt, iż lokal okaże się niezbędny na potrzeby WYNAJMUJĄCEGO.
2. WYNAJMUJĄCEMU służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) zwłoki z zapłatą przez NAJEMCĘ należności lub ich części określonych w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2 Umowy, co najmniej za dwa okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty i udzieleniu dodatkowego 30-dniowego terminu płatności,
  - 2) opóźnienia z zapłatą innych należności, określonych w § 7 ust. 1 pkt 3-8 umowy, przewyższającego 30 dni,
  - 3) nieprzestrzegania przez NAJEMCĘ istotnych postanowień niniejszej umowy,
  - 4) utraty uprawnień do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej,
  - 5) używaniu przedmiotu najmu przez NAJEMCĘ w sposób sprzeczny w umowę,
  - 6) dokonywania zmian substancji przedmiotu najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
  - 7) zaniedbywania przedmiotu najmu, niedokonywania jego bieżących napraw i konserwacji, przez co może on być narażony na znaczne pogorszenie stanu technicznego,
  - 8) braku umowy ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością w najmowanym lokalu,

## **§ 15**

1. NAJEMCY w czasie trwania stosunku najmu ani po jego ustaniu, nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na ulepszenia i modernizacje oraz bieżące remonty przedmiotu najmu.
2. Nakłady poczynione przez NAJEMCĘ w przedmiocie najmu w taki sposób, że stały się częściami składowymi lub przynależnościami budynku, w którym lokal się znajduje, pozostają własnością WYNAJMUJĄCEGO.

3. Po zakończeniu umowy najmu, WYNAJMUJĄCY nie będzie zobowiązany do zwrotu NAJEMCY jakichkolwiek nakładów lub ulepszeń poniesionych przez niego w przedmiocie najmu, w tym w szczególności mających na celu jego przystosowanie do potrzeb NAJEMCY. Wszystkie nakłady lub ulepszenia poczynione w lokalu przechodzą nieodpłatnie na WYNAJMUJĄCEGO.

#### § 16

1. Po zakończeniu umowy najmu NAJEMCA zwróci lokal w terminie do trzech dni od dnia zakończenia stosunku najmu w stanie nie pogorszonym, w stosunku do stanu opisanego w protokole przekazania, określonym w § 2 ust. 2, na podstawie protokołu odbioru, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego użytkowania.
2. Jeśli NAJEMCA bezzasadnie odmówi zwrotu przedmiotu najmu w wyżej określonym terminie, nie stawi się na oznaczony odbiór lub odmówi podpisania protokołu odbioru, protokół zostanie podpisany jednostronnie przez WYNAJMUJĄCEGO, zaś NAJEMCĘ obciążać będą wszelkie skutki faktyczne i prawne wynikające z protokołu jednostronnie podpisanego przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. Zwracany przedmiot najmu winien zostać do dnia jego zwrotu opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych należących do NAJEMCY, pod rygorem ich usunięcia przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt i ryzyko NAJEMCY.

#### § 17

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy najmu wymagają pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem regulacji § 8 umowy najmu.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 18

Spór, mogący wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwemu sądowi powszechnemu w Toruniu.

#### § 19

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

#### Załączniki:

- 1) Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.