

Umowa najmu Nr 90-DA-G.262.29.2025

zawarta w dniu2025 roku pomiędzy:

Uniwersytetem Mikołaja Kopernika w Toruniu, ul. Gagarina 11, 87-100 Toruń,
REGON: 000001324, NIP: 8790177291, reprezentowanym przez:

.....,
przy kontrasygnacie:

Radosława Wilskiego –Kwestora UMK,
zwanym dalej w treści „WYNAJMUJĄCYM”,

a

.....
.....
zwaną/ym dalej „NAJEMCĄ”.

Na podstawie Zarządzenia Nr 152 JM Rektora UMK 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 niżej wymienionych lokali użytkowych (zwanym dalej łącznie „lokalami”), o łącznej powierzchni **26,86 m²** mieszczących się w budynku Instytutu Medycyny Weterynaryjnej UMK (zwanego dalej „IMW”) przy ul. Szosa Bydgoska 13 w Toruniu, stanowiących własność WYNAJMUJĄCEGO:

- 1) lokal przeznaczony do przygotowywania i wydawania posiłków o powierzchni 14,88 m²,
 - 2) lokal przeznaczony na magazyny, biura i salę konsumpcyjną o powierzchni 11,98 m² (zwany dalej „lokałem”).
2. Wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej nie przekracza kwoty 2 000 000 złotych.

§ 2

1. Z dniem **2025 roku** WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY w najem lokale na czas określony do dnia **2028 roku**.
2. Przekazanie lokali NAJEMCY nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Zastępcę kierownika Zespołu Administracyjno– Technicznego obiektu przy ul. Lwowskiej 1, wykonującego obowiązki służbowe w budynku IMW (zwanego dalej „Zastępcą kierownika ZAT”), który stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część.

§ 3

1. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w lokalach NAJEMCA prowadzić będzie działalność gastronomiczno-handlową.
2. Lokale udostępnione będą NAJEMCY w godzinach otwarcia budynku IMW, z wyłączeniem dni wolnych od pracy ustanowionych ustawowo oraz wolnych dla WYNAJMUJĄCEGO, ustanowionych zarządzeniem Rektora UMK w sprawie organizacji roku akademickiego, bądź w sytuacji zamknięcia budynku IMW z przyczyn technicznych.
3. NAJEMCA zawierając umowę oświadcza, że posiada wszelkie uprawnienia umożliwiające prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej.
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 w Toruniu zamiar rozpoczęcia działalności gastronomiczno-handlowej w lokalach 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 do odżywiania,
 - 2) gorące posiłki (zupy, pierogi, makarony, dania mięsne, rybne, wegetariańskie),
 - 3) asortyment dostosowany do potrzeb klientów, tj.: napoje gorące, napoje zimne, soki owocowe 100%, zdrowe wyroby cukiernicze, opakowane artykuły spożywcze,
 - 4) przekąski i dania na wynos,
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 żywienia oraz jakości zdrowotnej i higieny środków spożywczych.

§ 4

Lokal będzie czynny w dniach otwarcia obiektu IMW, w godzinach **08.30** do **16.30** (od poniedziałku do piątku) w trakcie roku akademickiego, a w okresie od 1 lipca do 30 września w godzinach od **12:00** do **14:00** (od poniedziałku do piątku).

Wszelkie zmiany godzin otwarcia lokalu będą możliwe po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Zastępcy kierownika ZAT. NAJEMCA zapewni obsługę gastronomiczną imprez odbywających się na terenie IMW po uprzednich uzgodnieniach z Zastępcą kierownika ZAT i Dyrektorem IMW.

NAJEMCA ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia w obrębie lokali informacji dotyczącej prowadzonej działalności, wyłącznie w miejscach ustalonych z Zastępcą kierownika ZAT.

Wszelkie wnioski kierowane do WYNAJMUJĄCEGO wymagają uzyskania uprzedniej, pisemnej akceptacji Zastępcy kierownika ZAT.

§ 5

1. NAJEMCA we własnym zakresie oraz na swój koszt wyposaży lokale w meble i sprzęt niezbędne do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej.
2. NAJEMCA we własnym zakresie i na swój koszt, w porozumieniu z Zastępcą kierownika ZAT przystosuje przedmiot najmu na potrzeby prowadzonej działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. wyposaży przedmiot najmu w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej, z uwzględnieniem przepisów sanitarnych, bhp i ppoż. obowiązujących dla prowadzenia tego rodzaju działalności.
3. Działalność gastronomiczno-handlowa przeznaczona będzie na potrzeby pracowników i studentów UMK oraz dla innych osób zainteresowanych skorzystaniem z usług NAJEMCY.
4. Najemca oświadcza, że jest świadomy, iż 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 lokali zgodnie z ich przeznaczeniem, z zachowaniem należytej staranności wymaganej od profesjonalisty oraz do przeprowadzania na własny koszt niezbędnych, bieżących napraw, konserwacji i utrzymania lokali w należytym stanie. NAJEMCA obowiązany jest na bieżąco usuwać usterki na zajmowanej powierzchni, po uprzednim uzgodnieniu ich zakresu ze służbami WYNAJMUJĄCEGO.
2. NAJEMCA zobowiązuje się do utrzymywania w lokalu porządku i przestrzegania warunków sanitarno-higienicznych obowiązujących w działalności gastronomiczno-handlowej. Sprzątanie lokali należy do obowiązków NAJEMCY.
3. NAJEMCA zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz ogólnych regulaminów obowiązujących w budynku IMW 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 Zastępcy kierownika ZAT
5. Wniosek o wydanie zgody NAJEMCA składa do Zastępcy kierownika ZAT, który uzgadnia możliwość dokonania zmiany 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 lokali, bez uprzedniego informowania NAJEMCY.
7. NAJEMCA, w kwestiach dotyczących przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, zobowiązany jest do:
 - wyposażenia lokali w odpowiednie gaśnice i utrzymywanie ich w pełnej sprawności,
 - 1) zapewnienia niczym nieograniczonego dostępu do gaśnic i urządzeń przeciwpożarowych,
 - 2) zapoznania się z instrukcjami przeciwpożarowymi obowiązującymi w obiekcie IMW i stosowania się do nich,
 - 3) stosowania się m.in. 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.
8. 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)

§ 7

NAJEMCA zobowiązuje się do dokonywania comiesięcznej zapłaty czynszu najmu i następujących opłat na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, płatnych:

- 1) **z góry** - czynsz z tytułu najmu w wysokości (słownie złotych:.....00/100) za 1m² naliczany od powierzchni **14,88 m²** + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą; w pierwszym roku funkcjonowania lokalu w okresie od 1 października 2025 r. do 30 września 2026 r. będzie zastosowana obniżka stawki czynszu, zgodnie z § 5 ust. 1 Zarządzenia Nr 28 Rektora UMK z dnia 5 marca 2020 r., który na dzień zawarcia umowy będzie wynosił zł + należny podatek VAT. Od 1 października 2026 r. czynsz z tytułu najmu będzie wynosił.... zł + należny podatek VAT, zgodnie z Zarządzeniem Nr 28 Rektora UMK z dnia 5 marca 2020 r., w sprawie stawek opłat za korzystanie z nieruchomości oraz urządzeń będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu,
- 2) **z góry** - czynsz z tytułu najmu w wysokości (słownie złotych: 00/100) za 1m² naliczany od powierzchni **11,98 m²** + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą; w pierwszym roku funkcjonowania od 1 października 2025 r. do 30 września 2026 r. będzie zastosowana obniżka stawki czynszu, zgodnie z § 5 ust. 1 Zarządzenia Nr 28 Rektora UMK z dnia 5 marca 2020 r., który na dzień zawarcia umowy będzie wynosił zł + należny podatek VAT. Od 1 października 2026 r. czynsz z tytułu najmu będzie wynosił zł + należny podatek VAT, zgodnie z Zarządzeniem Nr 28 Rektora UMK z dnia 5 marca 2020 r., w sprawie stawek opłat za korzystanie z nieruchomości oraz urządzeń będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu,
- 3) **z góry**- opłaty za wywóz odpadów stałych - naliczanej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i kosztów ponoszonych przez WYNAJMUJĄCEGO z tego tytułu, która na dzień zawarcia umowy wynosi zł + należny podatek VAT,
- 4) **z dołu** - opłaty za zużycie energii cieplnej - naliczanej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i według stawki regulowanej przez WYNAJMUJĄCEGO, opłata za zużycie energii cieplnej na dzień zawarcia umowy wynosi zł + należny podatek VAT,
- 5) **z dołu** - opłaty za zużycie energii elektrycznej – naliczanej na podstawie odczytu podlicznika i według stawki regulowanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 kWh + należny podatek VAT, która na dzień zawarcia umowy wynosi,

- 6) **z góry** - opłatę zryczałtowaną za zużycie.....m³ wody - naliczaną podstawie stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 m³ wody, która na dzień zawarcia umowy wynosi zł + należny podatek VAT,
 - 7) **z góry**- opłatę zryczałtowaną za....m³ odprowadzane ścieki – naliczaną na podstawie stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 m³ ścieków, która na dzień zawarcia umowy wynosi zł + należny podatek VAT,
 - 8) **z góry** – opłaty zryczałtowanej za zużycie energii cieplnej zużytej na podgrzanie.....m³ wody – naliczanej na podstawie zużycia i według stawki regulowanej przez WYNAJMUJĄCEGO za podgrzanie 1 m³ zimnej wody, która na dzień zawarcia umowy wynosi za 1m³ wody użytkowej CWU..... 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, począwszy od stycznia 2026 r - podwyższając je o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za rok miniony ogłaszanych przez Prezesa GUS i o wzrost podatku od nieruchomości, ustanawianego co roku uchwałą Rady Miasta Torunia,
 - 2) opłat eksploatacyjnych określonych w § 7 ust. 1 pkt 3-8 - dostosowując je do stawek opłacanych przez WYNAJMUJĄCEGO.
2. Zmiana stawek czynszu lub opłat eksploatacyjnych, stosownie do postanowień ust. 1, nie wymaga sporządzania aneksu do umowy. O zmianie Najemca zostanie powiadomiony poprzez przesłanie bieżącej faktury, określającej nową stawkę

§ 9

Stawki czynszu najmu określone § 7 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. z 2023 r. poz. 1790.) .

§ 11

1. Wyłącznie 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 i okazywania polisy na żądanie WYNAJMUJĄCEGO.

§ 12

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

§ 13

NAJEMCA nie ma prawa do oddawania przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania, podnajmowania go ani oddawania do korzystania osobom trzecim w jakiejkolwiek 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 lokale okazały się niezbędne na potrzeby WYNAJMUJĄCEGO.
2. WYNAJMUJĄCEMU służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
opóźnienia z zapłatą przez NAJEMCĘ należności lub ich części określonych w § 7 ust. 1 Umowy, co najmniej za dwa okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty i udzieleniu dodatkowego 30-dniowego terminu płatności,
nieprzestrzegania przez NAJEMCĘ istotnych postanowień niniejszej umowy,
utruty uprawnień do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej,
używaniu przedmiotu najmu przez NAJEMCĘ w sposób sprzeczny w umowę,
dokonywania zmian substancji przedmiotu najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
zaniedbywania przedmiotu najmu, niedokonywania jego bieżących napraw i konserwacji, przez co może on być narażony na znaczne pogorszenie stanu technicznego,
braku umowy ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością w najmowanym lokalu,

§ 15

- 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.
- Nakłady poczynione przez NAJEMCĘ w przedmiocie najmu w taki sposób, że stały się częściami składowymi lub przynależnościami budynku, w którym lokal się znajduje, stają się własnością WYNAJMUJĄCEGO.
- Po zakończeniu umowy najmu, WYNAJMUJĄCY nie będzie zobowiązany do zwrotu NAJEMCY jakichkolwiek nakładów lub ulepszeń poniesionych przez niego w przedmiocie najmu i mających na celu jego przystosowanie do potrzeb NAJEMCY. Wszystkie ulepszenia poczynione w lokalu przechodzą nieodpłatnie na WYNAJMUJĄCEGO.

§ 16

- Po zakończeniu umowy najmu NAJEMCA zwróci lokal w terminie do trzech dni roboczych licząc 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.
- Jeśli NAJEMCA bezzasadnie odmówi zwrotu przedmiotu najmu w wyżej określonym terminie, nie stawia 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.
- 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, chyba że postanowienia niniejszej umowy stanowią inaczej.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony zobowiązują się do przestrzegania przepisów dot. ochrony danych osobowych.
4. NAJEMCA zobowiązuje się, w imieniu WYNAJMUJĄCEGO, do przedstawienia informacji na temat przetwarzania danych osobowych w stosunku do swoich pracowników lub innych osób, którymi NAJEMCA posłuży się do realizacji umowy, i których dane osobowe zostaną ujawnione WYNAJMUJĄCEMU w związku z realizacją umowy. Informacja na temat przetwarzania danych osobowych przez WYNAJMUJĄCEGO stanowi załącznik nr 2 do umowy.
5. Do bezpośrednich kontaktów w trakcie realizacji umowy strony upoważniają:
 - 1) ze strony WYNAJMUJĄCEGO – p., tel., e-mail:@umk.pl,

- 2) ze strony NAJEMCY – p., tel., e-mail:@.....,
6. Zmiana osób, o których mowa w ust. 5, następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej strony i nie stanowi zmiany treści umowy.

§ 18

Spór, mogący wyniknąć w związku lub przy okazji realizacji 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:

Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu,

Informacja na temat przetwarzania danych osobowych przez WYNAJMUJĄCEGO.

