

Umowa najmu Nr 90-DA-G.262. .2025

zawarta w dniu2026 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 w treści „WYNAJMUJĄCYM”,

a

.....
.....
.....,
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 niżej wymienionych lokali użytkowych o łącznej powierzchni **46,36 m²** mieszczących się na Wydziale Filozofii i Nauk Społecznych UMK w budynku Instytutu Psychologii przy ul. Gagarina 39 w Toruniu (zwanego dalej „IP UMK”), stanowiących własność WYNAJMUJĄCEGO:

- 1) lokal o pow. 28,97 m² - przeznaczony na przygotowywanie i wydawanie posiłków,
 - 2) lokal o pow. 17,39 m² - przeznaczony na magazyny, biura i salę konsumpcyjną,
- zwanych dalej łącznie „lokałem” wraz z wyposażeniem.

2. Wartość rynkowa czynności prawnej nie przekracza kwoty 2 000 000 złotych.

§ 2

1. Z dniem **2026 roku** WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY w najem lokal wraz z wyposażeniem, na czas określony **do dnia 2027 roku**.
2. Przekazanie NAJEMCY lokalu wraz z wyposażeniem nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Kierownika Zespołu Administracyjno–Gospodarczego Wydziału Filozofii i Nauk Społecznych (zwanego dalej „Kierownikiem ZAG WFiNS”), który stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część.

§ 3

1. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w lokalu NAJEMCA będzie prowadzić działalność gastronomiczno-handlową.
2. Lokal, udostępniony będzie NAJEMCY w godzinach otwarcia budynku IP UMK, 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 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 (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) gorące posiłki (zupy, makarony, dania mięsne, rybne, wegetariańskie i wegańskie),
 - 3) asortyment dostosowany do potrzeb klientów, tj.: napoje gorące, napoje zimne w butelkach, puszkach i opakowaniach kartonowych, wyciskane świeżo soki, 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 żywieniowego oraz jakości zdrowotnej i higieny środków spożywczych.

§ 4

1. Lokal będzie czynny w dniach otwarcia obiektu IMW UMK, w godzinach **9.00 do 17.00** (od poniedziałku do piątku) każdego roku akademickiego, w tym również podczas sesji zimowej i letniej.
2. Wszelkie zmiany godzin otwarcia lokalu będą możliwe po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Kierownika ZAG IMW. NAJEMCA zapewni obsługę gastronomiczną imprez odbywających się na terenie IP UMK, po uprzednich uzgodnieniach z Kierownikiem ZAG WFiNS i Dyrektorem IP UMK.
3. NAJEMCA ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia w obrębie lokalu informacji dotyczącej prowadzonej działalności, wyłącznie w miejscach ustalonych z Dyrektorem IP UMK.
4. Wszelkie wnioski kierowane do WYNAJMUJĄCEGO wymagają uzyskania uprzedniej, pisemnej akceptacji Dyrektora IP UMK.

§ 5

1. NAJEMCA we własnym zakresie oraz na swój koszt doposaży lokal w meble i sprzęt niezbędne do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej.
2. Do dyspozycji NAJEMCY pozostają meble znajdujące się na sali konsumpcyjnej (stoliki i bufet), które stanowią własność WYNAJMUJĄCEGO. Zaplecze kuchenne jest wyposażone ciągiem szafek kuchennych, w zlewozmywaki oraz sprzęty. NAJEMCA odpowiada za wszelkie naprawy sprzętów w najmowanym lokalu.
3. NAJEMCA we własnym zakresie i na swój koszt, w porozumieniu z Dyrektorem IP UMK:
 - 1) przystosuje przedmiot najmu na potrzeby prowadzonej działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, iż NAJEMCA dokona tego w uzgodnieniu z WYNAJMUJĄCYM,
 - 2) doposaży lokal w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej, z uwzględnieniem przepisów sanitarnych, bhp i ppoż. obowiązujących dla prowadzenia tego rodzaju działalności.
4. Działalność gastronomiczno-handlowa przeznaczona będzie na potrzeby pracowników i studentów UMK oraz dla wszystkich zainteresowanych skorzystaniem z usług NAJEMCY.
5. 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 gastronomiczno-handlowej. Sprzątanie lokalu oraz zapewnienie czystości i higieny należy do obowiązków NAJEMCY.
3. NAJEMCA zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz ogólnych regulaminów obowiązujących w budynku IP UMK 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 WFiNS.
5. Wniosek o wydanie zgody NAJEMCA składa do Kierownika ZAG WFiNS, 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 lokalu, bez uprzedniego informowania NAJEMCY.
7. NAJEMCA, w kwestiach dotyczących przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, zobowiązany jest do:
 - 1) wyposażenia lokalu w odpowiednie gaśnice i utrzymywanie ich w pełnej sprawności,
 - 2) zapewnienia niczym nieograniczonego dostępu do gaśnic i urządzeń przeciwpożarowych,
 - 3) zapoznania się z instrukcjami przeciwpożarowymi obowiązującymi w obiekcie IP UMK,
 - 4) stosowanie 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 z zastrzeżeniem ust. 3 zobowiązuje się do dokonywania comiesięcznych opłat na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, z następujących tytułów:
 - 1) **z góry** - czynsz z tytułu najmu w wysokości (słownie złotych:) za 1m² powierzchni zaplecza kuchennego, zgodnie z Zarządzeniem nr 28 Rektora z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie opłat za korzystanie z nieruchomości oraz urządzeń będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, naliczany od powierzchni **28,97 m²** + należny podatek VAT oraz zgodnie ze złożoną ofertą,
 - 2) **z góry** - czynsz z tytułu najmu w wysokości.....(słownie złotych:) za 1m² powierzchni magazynów, toalety, sali konsumpcyjnej, zgodnie z Zarządzeniem nr 28 Rektora z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie opłat za korzystanie z nieruchomości oraz urządzeń będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu naliczany od powierzchni **17,39 m²** + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną ofertą,

- 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 zł + należny podatek VAT. NAJEMCA zobowiązany jest do segregowania odpadów w sposób wymagany przez odbiorcę odpadów (szkło, metale i papier) i korzystania z pojemnika do gromadzenia odpadów komunalnych zmieszanych,
 - 4) **z dołu** - opłatę za zużycie energii cieplnej - naliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i według stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO, opłata za zużycie energii cieplnej na dzień zawarcia umowy wynosi 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 + należny podatek VAT,
 - 6) **z dołu** - opłatę za zużycie zimnej wody - naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 m³ wody, która na dzień zawarcia umowy wynosi zł + należny podatek VAT,
 - 7) **z dołu** - opłatę za odprowadzane 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 zł + należny podatek VAT,
 - 8) **z dołu** - opłatę za zużycie energii cieplnej na podgrzanie wody – naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i według stawki uiszczanej 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.
 3. Strony postanawiają, że za okres pierwszych 7 (siedmiu) dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu NAJEMCY, czynsz najmu, o którym mowa w § 7 ust 1 pkt 1 i 2 umowy nie będzie naliczany ani pobierany, ze względu na konieczność przystosowania lokalu do prowadzenia działalności objętej umową.

§ 8

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 2027 r., 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 § 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. 2023, 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 na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 1.000.000,00 zł 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 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 jakiejkolwiek formie.

§ 14

1. 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 Umowy, co najmniej za dwa okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty i udzieleniu dodatkowego 30-dniowego terminu płatności,
 - 2) nieprzestrzegania przez NAJEMCĘ istotnych postanowień niniejszej umowy,
 - 3) utraty uprawnień do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej,
 - 4) używaniu przedmiotu najmu przez NAJEMCĘ w sposób sprzeczny w umowę,
 - 5) dokonywania zmian substancji przedmiotu najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - 6) zaniedbywania przedmiotu najmu, niedokonywania jego bieżących napraw i konserwacji, przez co może on być narażony na znaczne pogorszenie stanu technicznego,
 - 7) braku umowy ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością w najmowanym lokalu.
2. 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.

§ 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 i mających na celu jego przystosowanie do potrzeb NAJEMCY. Wszystkie 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 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 WYNAJMUJACEGO 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 WYNAJMUJACEMU w związku z realizacją umowy. Informacja na temat przetwarzania danych osobowych przez WYNAJMUJACEGO stanowi załącznik nr 2 do umowy.
5. Do bezpośrednich kontaktów w trakcie realizacji umowy strony upoważniają:
 - 1) ze strony WYNAJMUJACEGO – p. _____, tel. _____, e-mail: _____,
 - 2) ze strony NAJEMCY – p. _____, tel. _____, e-mail: _____.
 - 3) Zmiana osób, o których mowa w ust. 5, następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej strony i nie stanowi zmiany treści umowy.
6. 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.

Załączniki:

- 1) Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu
- 2) Informacja na temat przetwarzania danych osobowych przez WYNAJMUJĄCEGO

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

