

U M O W A

zawarta w dniu 2016 r. pomiędzy:

Akademią Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego w Poznaniu,
ul. Królowej Jadwigi 27/39, 61-871 Poznań, NIP: 777-00-03-185, Regon:000327853
reprezentowaną przez:

mgr Stanisława Wiesława Kuhnerta – p.o. Kanclerza
przy kontrasygnacie mgr Elżbiety Rybińskiej – Kwestora

zwaną dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”

a

.....prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:
.....,
.....
działającą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej wydanej
przez..... pod nr REGON:..... posiadającym NIP:.....

zwaną dalej „NAJEMCĄ”

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu położonego w budynku głównym Zamiejscowego Wydziału Kultury Fizycznej z siedzibą w Gorzowie Wlkp. przy ul. Estkowskiego 13, posiadającego osobne wejście od ul. Moniuszki, o łącznej powierzchni **64 m²**, w tym:

- zmywalnia - 5,66 m²
- bufet - 11,42 m²
- zaplecze bufetu - 10,40 m²
- magazyn - 5,76 m²
- pom. socjalne - 6,48 m²
- korytarz - 4,42 m²
- pom. porządkowe - 3,61 m²
- magazyn - 9,11 m²
- przedsionek - 7,14 m²

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem lokal, o którym mowa w § 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności kulturalno-rozrywkowej dla studentów, zgodnie z ich oczekiwaniami i dobrą tradycją kultury studenckiej oraz działalności handlowo-gastronomicznej z zakazem sprzedaży piwa i innych napojów alkoholowych.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie uzgodnionym z pracownikiem Sekcji Administracyjno-Gospodarczej ZWKF.
3. Integralną część umowy stanowi oferta Najemcy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony licząc od dnia
2. Rozwiązanie niniejszej umowy może nastąpić:
 - 1) za porozumieniem stron - w każdym czasie,
 - 2) za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia – przez obie strony,

§ 4

1. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca zaniedbuje wynajmowany lokal i nie zagospodarowuje go w sposób należyty, zgodny z umową;
 - 2) Najemca nie utrzymuje porządku w wynajmowanym lokalu;
 - 3) bez zgody Wynajmującego Najemca odda przedmiot najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania;Rozwiązanie umowy wynajmu w w/w przypadkach następuje bez odszkodowania.
2. Czynność przekazania przedmiotu najmu będzie potwierdzona protokołem zdawczo - odbiorczym. Za ten okres Najemca będzie uiszczał opłatę w wysokości dotychczasowej.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do przestrzegania ogólnie obowiązujących zasad porządkowych, p.poż., bhp;
 - 2) działalności, zgodnie z przedstawioną ofertą;
 - 3) dokonywania wszystkich zgłoszeń i uzyskania niezbędnych pozwoleń do prowadzenia działalności, ponosi odpowiedzialność przed odpowiednimi służbami;
 - 4) dokonywania na swój koszt wszelkich napraw i czynienia niezbędnych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu umowy wynajmu;
 - 5) niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich awariach i o konieczności dokonania napraw, które obciążają Wynajmującego;
 - 6) utrzymania porządku i czystości w przedmiocie wynajmu, salę konsumentów, jak również w części z wejściem do lokalu oraz jego otoczeniu i przy wejściu do lokalu od strony ul. Moniuszki zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 13 września 1996 r.

- o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., poz.391) w szczególności w zakresie unieszkodliwiania odpadów komunalnych stałych i płynnych;
- 7) udostępniania Wynajmującemu przedmiotu wynajmu w każdym czasie w celu przeprowadzenia kontroli wykonania niniejszej umowy. Kontrole będą się odbywały przy obecności obu stron;
 - 8) prowadzenia działalności gospodarczej w taki sposób, aby nie został zmieniony charakter przeznaczenia lokalu;
 - 9) udostępniania nieodpłatnie lokalu na organizację imprez studenckich w porozumieniu z Samorządem Studenckim. W tej sytuacji odpowiedzialność za organizację i przeprowadzenie imprezy ponosi organizator, tj. Samorząd Studencki;
 - 10) płacenia czynszu dzierżawy w wysokości określonej w § 6 niniejszej umowy;
 - 11) zawarcia na własny koszt stosownej umowy odpowiedzialności cywilnej za wszelkie szkody powstałe na terenie przedmiotu umowy, w tym szkody na mieniu znajdującym się w posiadaniu, w pieczy lub pod kontrolą Najemcy, na terenie objętym przedmiotem umowy. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Wynajmującego o zawarciu powyższej umowy ubezpieczenia, załączając jej kserokopie.
 - 12) Najemca może organizować w lokalu przyjęcia okolicznościowe. Zorganizowanie przyjęcia wymaga uzgodnienia warunków i uzyskania zgody Kanclerza.
 - 13) Naruszenie przez Najemcę postanowień zawartych w ust. 1 lub 2 upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości **zł netto** (słownie:.....), powiększony o należny podatek VAT. Czynsz wraz z podatkiem od towarów i usług płatny jest miesięcznie z góry w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca na konto: **PKO 60 1020 4027 0000 1102 1271 5225**.
2. Strony ustalają, że wysokość czynszu korygowana będzie automatycznie raz w roku o współczynnik inflacji ogłaszany przez GUS.
3. Nieuregulowanie w/w należności w terminie powoduje jej ściągnięcie wraz z odsetkami za zwłokę, ustalonymi w ustawowej wysokości.
4. Strony oświadczają, że wysokość czynszu została ustalona przy uwzględnieniu następujących okoliczności:
 - 1) prowadzenie działalności kulturalno-rozrywkowej oraz handlowo-gastronomicznej w budynku Uczelni jest pożądane przez Wynajmującego ze względu na oczekiwania studentów i pracowników Wynajmującego, a także tradycję i kulturę studencką;
 - 2) Najemca zobowiązał się do samodzielnego wyposażenia lokalu w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności kulturalno-rozrywkowej oraz handlowo-gastronomicznej, wymienione w protokole stanowiącym załącznik nr 1 do umowy;

§ 7

1. Wysokość czynszu określona w § 6 ust.1 może ulec zmniejszeniu do kwoty **zł netto** (słownie:) miesięcznie powiększony o należny podatek VAT w okresie miesięcy: lipca, sierpnia i września każdego roku, w przypadku przerwy w zajęciach dla studentów Wynajmującego, na wniosek Najemcy.
2. Wysokość zmniejszonej stawki podlegać będzie podwyższeniu na zasadach określonych w § 6 ust.2.
3. Najemca zobowiązuje się do regulowania należności, którą będzie obciążany na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.

§ 8

Do czynszu najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1, będą ponadto doliczane następujące opłaty, których wysokość wynika z obciążeń Wynajmującego:

- 1) koszty wywozu śmieci w wysokości **50,00** zł miesięcznie + należny podatek VAT wg obowiązującej stawki;
- 2) opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wg stanu licznika pomiaru zużycia wody pomnożonego przez cenę jaką płaci Wynajmujący dostawcy wody;
- 3) opłaty za zużycie energii elektrycznej wg stanu licznika pomiaru zużycia energii elektrycznej na zasadzie: ilość zużytych kW/h razy średnia cena 1kW/h. Średnia cena 1kW/h jest podana na rachunku jaki Wynajmujący otrzymuje każdego miesiąca od dostawcy energii elektrycznej;
- 4) koszty ogrzewania w wysokości **2,25** zł brutto za m². Koszty te będą korygowane automatycznie bez dalszych uzgodnień między stronami w przypadku zmian cen urzędowych energii cieplnej.

§ 9

Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego, każdego roku obowiązywania umowy, niezależnie od czynszu najmu, kwoty stanowiącej równowartość podatku od nieruchomości i gruntu za wynajmowane pomieszczenie, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. Nr 849 ze zm.) oraz wydanej na tej podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Gorzowa Wlkp. Należność o której mowa w niniejszym postanowieniu płatna jest proporcjonalnie poprzez jej doliczenie 1/12 jej części do czynszu najmu do każdego miesiąca.

§ 10

1. Najemca ma prawo do wyposażenia lokalu we własne meble, inne niż wskazane w protokole stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, po uprzednim zgłoszeniu w formie pisemnej listy wprowadzanych mebli do lokalu Wynajmującego. Najemca może wykorzystać sprzęt i meble udostępnione przez Wynajmującego.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w lokalu powstałe na skutek naturalnego zużycia.

3. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, dokonywać w lokalu jakichkolwiek zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku, w którym mieści się lokal. W przypadku nie zastosowania się, Najemca stanie obciążony kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu lokalu w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego budynku po uprzednim ustaleniu terminu spotkania przez Strony.
5. W związku z tym, że Wynajmujący posiada gwarancję Wykonawcy na roboty budowlane i materiały dotyczące przedmiotu wynajmu w przypadku pojawienia się wad i usterek Najemca zobowiązany jest powiadomić pisemnie Wynajmującego.

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszystkich przepisów prawnych, które warunkują prawidłową działalność gastronomiczną, szczególnie tych, których prawidłowość kontrolują pozauczelniane organy kontrolne.
2. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za jakość przygotowywanych posiłków.
3. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za stan sanitarny lokalu przed organami sanitarno-epidemiologicznymi oraz zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w obrębie wynajmowanego lokalu.

§ 12

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Przed opróżnieniem obiektu Najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan przedmiotu najmu.

§ 13

Poczynione przez Najemcę nakłady trwale związane z obiektem, po zakończeniu najmu lub rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron stają się własnością Wynajmującego i nie podlegają rozliczeniu z Najemcą.

§ 14

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom przebywającym na terenie przedmiotu wynajmu oraz w mieniu Najemcy.

§ 15

W kwestiach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na następujące adresy:
 - 1) Wynajmujący: Akademia Wychowania Fizycznego im. E. Piaseckiego w Poznaniu, Zamiejscowy Wydział Kultury Fizycznej z siedzibą w Gorzowie Wlkp., ul. Estkowskiego 13, 66-400 Gorzów Wlkp.,
Najemca:
.....
.....
 - 2) Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania się o dokonanej zmianie adresu.
3. Nadzór nad prawidłową działalnością z ramienia Wynajmującego sprawuje Pani Renata Szulżyk pracownik Sekcji Administracyjno-Gospodarczej Zamiejscowego Wydziału Kultury Fizycznej w Gorzowie Wlkp.

§ 17

Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP:, nadany przez Jednocześnie upoważnia Akademię Wychowania Fizycznego im. E. Piaseckiego w Poznaniu do wystawiania faktur VAT z tytułu płatności czynszu dzierżawy bez swojego podpisu i przesyłanie ich na w/w adres.

§ 18

Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 19

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA