**UMOWA NAJMU Nr OA/…../2019**

**wraz ze zobowiązaniem do prowadzenie kuchni i stołówki studenckiej Akademii Pomorskiej w Słupsku**

zawarta w Słupsku, dnia …………………… 2019r.

pomiędzy:

**Akademią Pomorską w Słupsku**, ul. Arciszewskiego 22a, 76-200 Słupsk, NIP 839-10-28-460, REGON 000001459, reprezentowaną przez:

dr hab. inż. prof. nadzw. Zbigniew Osadowski - Rektor Akademii Pomorskiej w Słupsku,

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a **………………………..**, działającą/cym w oparciu o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod nazwą ………………………………………………….., ul. ……………………., ………………………………, NIP …………………….., REGON: ………………………………, reprezentowaną przez:……………………………….

Zwaną/ym w dalszej części umowy „**Najemcą”,** łącznie zwanymi „**Stronami**”,

o następującej treści:

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. **Przedmiotem umowy jest najem** przez Wynajmującego na rzecz Najemcy **pomieszczeń określonych niniejszą umową z przeznaczeniem na prowadzenie kuchni i stołówki studenckiej wraz z obowiązkiem Najemcy prowadzenia w tych pomieszczeniach stołówki** z uwzględnieniem postanowień niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia kuchni i stołówki wraz zapleczem o powierzchni: **471,73 m2**, w tym: kuchnia 196,23 m2, pomieszczenia socjalne 15,19 sala konsumpcyjna duża 191,37, sala konsumpcyjna mała (bankietowa) – 49,38 m2, szatnia 14,4 m2, WC dla klientów - 5,16 m2, usytuowane w budynku przy ulicy Spacerowej 1 w Słupsku zwanej dalej „przedmiotem najmu”.
3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym strony określą między innymi stan techniczny przedmiotu najmu, liczbę pomieszczeń, wyposażenie przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem przedmiotu najmu.

**§ 2**

**REALIZACJA PRZEDMIOTU UMOWY**

1. Najemca zapewni studentom i pracownikom Uczelni obiady w cenie nie wyższej niż **……. zł** (brutto) za zestaw obiadowy dwudaniowy łącznie z napojem, zwany dalej zestawem obiadowym, poprzez wykup miesięcznych kart abonamentowych. Wysokość opłaty za zestaw obiadowy może być korygowana raz w roku (z początkiem roku akademickiego) o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, opublikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim lub na wniosek Najemcy, który musi zostać zaakceptowany przez Wynajmującego – poprzez zawarcie stosownego aneksu do umowy.
2. W okresie letnich przerw wakacyjnych w porozumieniu z kierownikiem Osiedla Akademickiego Wynajmującego Najemca zapewni możliwość wydawania posiłków dla gości wynajmujących pokoje w domach studenckich (śniadania, obiady, kolacje).
3. Najemca zapewni wszystkim chętnym możliwość zakupu z zestawu dwudaniowego osobno zupy lub drugiego dania.
4. Dzienne menu (ogólne) winno obejmować co najmniej: 2 rodzaje zup, 2 rodzaje drugiego dania oraz dwa rodzaje dodatków warzywnych (surówki robione na miejscu ze świeżych warzyw) oraz napój. Dodatkowo dzienne menu winno obejmować co najmniej jedną ofertę dania jarskiego, takiego jak na przykład: pierogi, naleśniki, kopytka (danie to nie stanowi jednego z 2 rodzajów drugiego dania, o którym mowa w zdaniu 1). Do korzystających ze stołówki należeć będzie wybór pomiędzy oferowanymi daniami.
5. Jakość i kaloryczność posiłków winna być zgodna z ogólnie przyjętymi normami w żywieniu, jednak kaloryczność nie może być mniejsza niż 1100 kcal za zestaw. Ustala się wielkość porcji: zupa minimum: 350 ml, ziemniaki/kasz/ryż (itp.) minimum: 250 g, mięso w porcji minimum: 100 g, dodatki warzywne minimum: 150 g.
6. Najemca zobowiązany jest do wydawania i sprzedaży posiłków od poniedziałku do piątku od godziny 12:00 do godziny 16:00.
7. W miarę pojawiającego się zapotrzebowania, z własnej inicjatywy lub na wniosek Wynajmującego, Najemca zapewni możliwość wydawania innych posiłków. Szczegółowe zasady wydawania innych posiłków będą przedmiotem ustaleń stron i zostaną wprowadzone do umowy w drodze aneksu.
8. Najemca może prowadzić działalność gastronomiczną (bar szybkiej obsługi, bufet, restauracja quick serwis, catering, przyjęcia okolicznościowe itp.) dla osób z zewnątrz, po zabezpieczeniu w pierwszej kolejności przygotowywania i wydawania posiłków dla studentów i pracowników Wynajmującego. Wskazana działalność gastronomiczna Najemcy nie może w żadnej mierze wpływać na obowiązki Najemcy wynikające z niniejszej umowy.
9. Najemca zapewni ochronę wewnątrz i na zewnątrz obiektu podczas przyjęć okolicznościowych i po ich zakończeniu do czasu rozejścia się uczestników.
10. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku wokół wynajmowanego obiektu.

**§ 3**

Placówka żywieniowa prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dla tego rodzaju placówek, w tym w szczególności, ale nie wyłącznie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t. j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 149 z późn. zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz innymi obowiązującymi w zakresie realizacji umowy przepisami na terenie Unii Europejskiej, a szczególnie w zakresie Sanitarno - Epidemiologicznym – HACCP, ISO 9001:2000, ISO 22000:2018

**§ 4**

**OPŁATY i WARUNKI PŁATNOŚCI**

1. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości stanowiącej sumę:
2. czynszu najmu, który w cenie **netto** ustala się na **…………… zł/m-c** **za metr kwadratowy najmowanej powierzchni**, a do tak obliczonej kwoty doliczony zostanie podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
3. Strony postanawiają jednak, iż w okresie **od dnia ………..….. 2019 r. do dnia …………… 2019 r.** uzgodniono **czynsz najmu** w kwocie …………… **zł/m-c brutto**, w tym podatek VAT.
4. Wysokość czynszu najmu (ust. 1 pkt a), korygowana będzie co rok, o ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w stosunku do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzana będzie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w Monitorze Polskim i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.
5. Poza czynszem, o którym mowa w ust. 1 Najemca ponosić będzie względem Wynajmującego koszty eksploatacyjne powstające w związku z używaniem przedmiotu najmu:
6. koszty energii elektrycznej według wskazań podliczników i cen obowiązujących Wynajmującego w stosunku do dostawcy i dystrybutora energii elektrycznej na podstawie refaktur wystawianych przez Wynajmującego,
7. koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na podstawie refaktur wystawianych przez Wynajmującego, sporządzonych w oparciu o faktury dostawcy energii cieplnej,

1. koszty zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków wg wskazań licznika i cen obowiązujących Wynajmującego w stosunku do dostawcy tych mediów na podstawie refaktur wystawianych przez Wynajmującego,

ww. refaktury będą zawierały podatek VAT wg stawki jak za określone media.

1. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 4 Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury bądź refaktury.
2. Najemca obowiązany jest do zawarcia i utrzymania przez cały okres trwania umowy najmu umowy o wywóz nieczystości stałych z przedsiębiorcą uprawnionym do odbioru nieczystości stałych. Najemca samodzielnie ponosi koszty z tego tytułu.
3. Najemca obowiązany jest do zawarcia i utrzymania przez cały okres trwania umowy najmu umowy w zakresie wywozu płynnych odpadów produkcyjnych z komory tłuszczowej obok kuchni. Najemca samodzielnie ponosi koszty z tego tytułu.
4. Najemca ponosić będzie względem Wynajmującego koszty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 4 od dnia przekazania Najemcy przedmiotu najmu.
5. Najemca ponosić będzie względem Wynajmującego koszty z tytułu czynszu, o którym mowa w ust. 1 od dnia obowiązywania umowy, tj. od dnia ………………………………… r.

**§ 5**

**OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca zobowiązuje się dołożyć należytych starań w celu zabezpieczenia pomieszczenia przed kradzieżą z włamaniem oraz przed pożarem zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Obowiązkiem Najemcy będzie uzyskanie odpowiednich decyzji i zezwoleń ze stacji Sanitarno-Epidemiologicznej, Inspekcji Pracy, innych organów administracyjno-prawnych oraz utrzymanie odpowiedniego standardu BHP. Najemca zobowiązany będzie prowadzić obiekt zgodnie z wszelkimi wymaganiami przepisów prawa. Na Najemcy spoczywać będzie odpowiedzialność wynikająca z niedochowania ww. wymogów i przepisów prawnych. Odpowiedzialność Wynajmującego w zakresie realizacji przedmiotu umowy ogranicza się do obowiązków wynikających z najmowania przedmiotu najmu na rzecz Najemcy.
3. Podnajmowanie w całości lub w części przedmiotu najmu innym podmiotom może nastąpić tylko za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i ryzyko utrzymać przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. dokonywania bieżących napraw i konserwacji przedmiotu najmu, przy czym dla uniknięcia wszelkich wątpliwości. Obowiązek napraw i konserwacji instalacji i urządzeń zainstalowanych przez Najemcę spoczywa na Najemcy. W razie zaistnienia konieczności wykonania napraw koniecznych w przedmiocie najmu Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrącenia kosztów wykonania napraw koniecznych niewykonanych przez Wynajmującego z czynszem należnym Wynajmującemu.

**§ 6**

**ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO – UBEZPIECZENIE**

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działalność prowadzoną w przedmiocie najmu oraz bezpieczeństwo i higienę pracy oraz za skutki tej działalności.
2. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia na cały okres trwania umowy przedmiotu najmu oraz prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej od odpowiedzialności cywilnej oraz do ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy ze wskazaniem Wynajmującego jako uposażonego (obejmującej ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych) i do przedstawienia Wynajmującemu polisy ubezpieczeniowej (polis ubezpieczeniowych) w terminie 14 dni od dnia przekazania przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, a po jej (ich) wygaśnięciu Najemca będzie przedstawiać Wynajmującemu polisę ubezpieczeniową (polisy ubezpieczeniowe) na kolejne okresy, przy zachowaniu ciągłości ubezpieczenia, niezwłocznie po podpisaniu stosownych umów ubezpieczenia.
3. Ubezpieczenie rzeczy stanowiących własność Najemcy i znajdujących się w przedmiocie najmu leży po stronie Najemcy.

**§ 7**

**WYDAWANIE POSIŁKÓW**

1. Posiłki będą wydawane konsumentom na podstawie miesięcznych kart abonamentowych lub kart na określoną część miesiąca.
2. Karty abonamentowe lub karty na określoną część miesiąca będą sprzedawane przez Najemcę. Ich sprzedaży dokonywać będzie osoba upoważniona przez Najemcę. Rozliczenie i ewidencję kart abonamentowych lub ich części prowadzi Najemca.
3. Konsumentowi korzystającemu z karty abonamentowej lub karty na określoną część miesiąca, za nie wykorzystany posiłek zgłoszony Najemcy lub osobie upoważnionej przez Najemcę, o niekorzystaniu z posiłku co najmniej w dniu poprzedzającym wydanie posiłku do godz. 15:00, przysługuje wykorzystanie tego posiłku w dowolnym innym dniu danego miesiąca.
4. Przy wydawaniu posiłków obowiązuje system samoobsługi.

**§ 8**

**KONTROLA**

Kontrolę nad funkcjonowaniem placówki żywienia studentów i pracowników Wynajmującego sprawować będą:

1. z ramienia Wynajmującego: Kierownik Osiedla Akademickiego ………………………….,
2. z ramienia Najemcy: ………………………………..

**§ 9**

**OKRES ZWIĄZANIA Z UMOWĄ**

1. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony począwszy od dnia …………….. 2019 roku.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Strony zgodnie ustalają, że niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym terminie za zgodą obu stron.

**§ 10**

**ROZWIĄZANIE UMOWY / KARY UMOWNE**

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia warunków umowy przez Najemcę (w szczególności obowiązków Najemcy wynikających z postanowień § 2 – 7), w tym w sytuacji gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu najmu i/lub opłatą za media za dwa pełne okresy płatności.
2. Najemca zastrzega sobie prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy korzystanie z przedmiotu najmu będzie utrudnione lub niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.
3. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 3 – krotnego czynszu najmu określonego w § 4 ust. 1 pkt a umowy.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość kary umownej w przypadku gdy z winy Najemcy poniesie szkodę, wynikającą z rozwiązania niniejszej umowy.

**§ 11**

**DODATKOWE POSTANOWIENIA**

1. Wynajmujący powinien wydać Najemcy przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego celu a Najemca winien utrzymywać go w takim stanie przez czas trwania umowy. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu według jego najlepszej wiedzy, spełnia wszelkie wymagane przez prawo normy, dotyczące możliwości prowadzenia przez Najemcę w przedmiocie najmu zaplanowanej przez niego działalności, a Wynajmujący nie zgłasza z tego tytułu zastrzeżeń, oświadczając, iż przedmiot najmu jest mu znany.
2. Po ustaniu okresu obowiązywania umowy, niezależnie od przyczyn ustania okresu obowiązywania umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w ostatnim dniu obowiązywania umowy bez dodatkowych wezwań Wynajmującego, w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji pod rygorem zapłaty przez Najemcę na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 500,00 zł, za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu w stosunku do terminu określonego w niniejszej umowie. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, uwzględniającego stan przedmiotu najmu na dzień jego wydania. Przed zwrotem przedmiotu najmu, Najemca opróżni przedmiot najmu z wniesionych do niego ruchomości: urządzeń, sprzętów i wyposażenia.
3. W przypadku zajmowania przedmiotu najmu po ustaniu okresu obowiązywania umowa, niezależnie od przyczyn ustania okresu obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu. Wynagrodzenie to w skali miesiąca stanowi trzykrotność miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt a oraz będzie obliczone proporcjonalnie do liczby dni zajmowania przedmiotu najmu przez Najemcę pomimo zakończenia najmu. Wynagrodzenie to płatne jest w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty. Obowiązek zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu nie uchybia obowiązkowi Najemcy co do zapłaty na rzecz Wynajmującego kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 4 ust. 4. Powyższe postanowienia nie pozbawiają Wynajmującego prawa naliczenia kary umownej wskazanej w ust. 2.
4. Adaptacja, modernizacja bądź inne zmiany w wynajmowanym lokalu, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Jeżeli Najemca w okresie trwania umowy ulepszy przedmiot najmu, po zakończeniu okresu obowiązywania umowy, niezależnie od przyczyn ustania okresu obowiązywania umowy, Strony zgodnie postanawiają, iż ulepszenia zostaną zatrzymane przez Wynajmującego bez konieczności zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, co w szczególności, ale nie wyłącznie, dotyczy zatrzymania bez obowiązku pokrycia z tego tytułu jakichkolwiek kosztów nakładów poczynionych przez Najemcę na wymianę, naprawy i konserwację instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodnej i kanalizacyjnej służących dla przedmiotu najmu. Tym samym Najemca zrzeka się roszczeń z tytułu ulepszeń i nakładów wobec Wynajmującego.

**§ 12**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Strony oświadczają, że podane we wstępie umowy adresy są aktualne i służą do wszelkiej korespondencji miedzy stronami. Strony zobowiązane są do informowania się nawzajem o wszelkich zmianach adresów pod rygorem przyjęcia, że adres wskazany w umowie jest adresem aktualnym do korespondencji.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. W przypadku ewentualnego sporu pomiędzy stronami wynikłego z niniejszej umowy, strony dołożą wszelkich starań aby spór ten rozwiązać polubownie. W przypadku niemożności polubownego rozwiązania sporu strony poddają rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu właściwemu ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**