

Proponowane zapisy umowy najmu

zawarta dnia, w Poznaniu pomiędzy:

Politechniką Poznańską, pl. M. Skłodowskiej-Curie 5, 60-965 Poznań, NIP: 7770003699, REGON: 000001608 reprezentowaną przez:

dra Łukasza Kalupę – Kanclerza Politechniki Poznańskiej

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a zwanym dalej „**Najemcą**”

zwanymi dalej łącznie: „**Stronami**” a osobno: „**Stroną**”

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Poznaniu przy ul. Jana Pawła II 28.

§ 2

Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą, czego potwierdzeniem jest wydruk stanowiący załącznik nr 1 do umowy i będący jej integralną częścią.

§ 3

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia o powierzchni 188 m², określone szczegółowo w zestawieniu graficznym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, znajdujące się w budynku Domu Studenckiego nr 1, o którym mowa w § 1 umowy, wraz z wyposażeniem wymienionym w załączniku nr 3 do umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do świadczenia dodatkowego w postaci udostępniania korzystania z energii cieplnej w ramach czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 1.
3. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej. Najemca zobowiązuje się do tego, aby lokal był czynny od poniedziałku do piątku w godzinach od 09:00 do 18:00 w dni prowadzenia zajęć dydaktycznych; otwarcie lokalu w soboty i niedziele zależne będzie od ustaleń dokonanych pomiędzy Stronami po uwzględnieniu zapotrzebowania. Wszelkie zmiany dotyczące dni otwarcia lokalu, jak i godzin otwarcia, wymagają zgody Kanclerza Politechniki Poznańskiej.
4. Każdorazowe zawieszenie działalności lokalu musi być uzgodnione z Kanclerzem Politechniki Poznańskiej.
5. Najemca zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
6. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik 4 do umowy.

§ 4

1. Czynsz najmu ustala się w wysokości zł (słownie: złotych 0/00) + 23% VAT miesięcznie za przedmiot najmu opisany w § 1 w zw. z § 3 ust.1, co daje łączną kwotęzł brutto miesięcznie (słownie:złoty) z zastrzeżeniem ust. 2., płatny z góry na początku każdego miesiąca.
2. Z uwagi na nieobecność studentów w miesiącach lipiec i sierpień Najemca płacić będzie za te miesiące czynsz najmu w wysokości 1/3 stawki netto ustalonej w ust. 1 podniesionej o podatek VAT.
3. Z tytułu umowy Najemca płacić będzie Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków wg wskazań podliczników, płatne po zakończeniu każdego kwartału.
4. Najemca płacić będzie także koszty eksploatacyjne związane z wywozem nieczystości stałych (w tym zakresie Najemca zobowiązuje się do zawarcia odrębnej umowy z odpowiednim podmiotem).

5. Czynnosc najmu oraz oplaty eksploatacyjne, o ktorych mowa w ust. 3, beda platne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy Politechniki Poznanskiej: Santander Bank Polska SA, nr konta:

02 1090 1362 0000 0000 3601 7895

6. W przypadku nieterminowej zaplatty naleznosci z tytulou niniejszej umowy Wynajmujacemu przysluguje prawo naliczenia Najemcy odsetek ustawowych za opoznienie w transakcjach handlowych, jak rowniez rekompensaty za koszty odzyskiwania naleznosci.
 7. Waloryzacja czynszu nastepuje corocznie z dniem 1 lutego w oparciu o srednioroczny wskaznik cen towarow i uslug konsumpcyjnych ogolem, oglaszany w drodze komunikatu przez Prezesa Glownego Urzedu Statystycznego za rok poprzedni.
 8. Zmiana czynszu o wskaznik waloryzacyjny, o ktorej mowa w ust. 7 nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.
 9. Tytulom zabezpieczenia ewentualnych roszczen Wynajmujacego wobec Najemcy z tytulou niniejszej umowy, Najemca zobowiazany jest wniesc przed podpisaniem umowy kaucje zwrotna w wysokosci jednokrotnej stawki czynszu określonego w § 4 ust. 1, przelewem na rachunek bankowy Politechniki Poznanskiej
- 02 1090 1362 0000 0000 3601 7895**
10. Zwrot kaucji, umniejszony wskutek potrącenia o ewentualne zobowiązania Najemcy wobec Wynajmujacego, nastapi w terminie 14 dni od daty podpisania protokolu zwrotu Przedmiotu Najmu przez Wynajmujacego.

§ 5

1. Najemca ponosi wszelkie ryzyko związane z prowadzeniem dzialalnosci gospodarczej w pomieszczeniach będuacych przedmiotem najmu.
2. Ubezpieczenie mienia znajdujacego sie na najmowanej powierzchni od wszelkich ryzyk obciaza Najemce. Najemca oswiadcza, ze w związku z prowadzona dzialalnoscia posiada oplacona polise ubezpieczeniowa odpowiedzialnosci cywilnej OC. Najemca zobowiazuje sie aktualizowac polise OC na kazdy kolejny okres ubezpieczenia. Na kazde ządanie Wynajmujacego Najemca jest zobowiazany przedkladac Wynajmujacym polise OC i jej aktualizacje wraz z dowodami uiszczenia skladek.
3. Najemca w szczegolnosci odpowiada za straty mienia wlasnego lub osob trzecich, a takze Wynajmujacego powstale w związku z prowadzona dzialalnoscia.
4. Najemca zobowiazany jest do przestrzegania obowiazujacych przepisow administracyjno-porzadkowych, budowlanych, przeciwpozarowych, sanitarnych, bhp oraz w zakresie ochrony srodowiska, a takze stosowania sie w tym zakresie do polecen Wynajmujacego.
5. Najemca doposazy na wlasny koszt wynajete pomieszczenia w urzadzenia niezbedne do prowadzenia dzialalnosci gastronomicznej przez okres trwania umowy, a po jej wygasnieniu pozostana one wlasnoscia Najemcy.
6. Najemca bez zgody Wynajmujacego wyrazonej w formie pisemnej pod rygorem niewaznosci nie moze zmienic przeznaczenia przedmiotu najmu, dokonywac zmian w jego substancji ani podnajmowac przedmiotu najmu, ani udostepniac go do korzystania przez osoby trzecie.
7. Najemca nie moze czynic zadnych zmian budowlanych w przedmiocie najmu, bez zgody Wynajmujacego wyrazonej w formie pisemnej pod rygorem niewaznosci.
8. Wszystkie ulepszenia w przedmiocie najmu dokonane prze Najemce przeprowadzone zostana staraniem i na koszt Najemcy.
9. Najemca zobowiazuje sie do wykonywania we wlasnym zakresie i na wlasny koszt konserwacji i naprawy wyposazenia wymienionego w zalaczniku nr 3 do umowy, po uprzednim poinformowaniu Wynajmujacego.
10. Najemca zobowiazuje sie utrzymac przedmiot umowy w nalezytym stanie, dbac o estetyczny wyglad i porzadek.

11. Wynajmujący nie odpowiada za straty mienia Najemcy lub osób trzecich.

§ 6

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, od dnia do dnia
2. Strony mogą wypowiedzieć umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zalegania przez najemcę z zapłatą należności określonych w umowie,
 - b) korzystania z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową,
 - c) nieprzestrzegania przez Najemcę powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub przepisów obowiązujących u Wynajmującego.
4. W przypadku naruszenia przez Najemcę warunków umowy, o których mowa w ust. 3 lit. b) oraz c) Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 za każdy przypadek naruszenia.
5. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień zawartych w § 3 ust. 3-4, § 5 ust. 2, ust. 4-7 oraz § 5 ust. 9-10 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 za każdy przypadek naruszenia.
6. Zapłata którejkolwiek z kar umownych wskazanych w niniejszej umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania przewyższającego karę lub kary umowne, w przypadku gdy szkoda spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązku wynikającego z niniejszej umowy przekracza wysokość kar umownych.
7. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne wskazane w niniejszej umowie w terminie 7 (słownie: siedem) dni od daty otrzymania przez Najemcę wezwania do zapłacenia kary. W razie opóźnienia w zapłacie Wynajmujący może potrącić należną mu karę z dowolnej należności przysługującej Najemcy względem Wynajmującego.
8. Wynajmującemu służy prawo do przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień niniejszej umowy.

§ 7

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest do wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu w terminie z nim uzgodnionym, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
2. Zwrot przedmiotu najmu i rozliczenie wyposażenia nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego zgodnie z wykazem, o którym mowa w załączniku nr 3.
3. Po wygaśnięciu umowy najmu lub jej rozwiązaniu, Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będącego następstwem jego prawidłowego używania, a dokonane przez Najemcę ulepszenia przedmiotu najmu bądź jakiegokolwiek nakłady poczynione przez Najemcę na przedmiot najmu w okresie trwania umowy stają się nieodpłatnie własnością Wynajmującego bez jakiegokolwiek roszczenia Najemcy z tego tytułu.
4. W przypadku opóźnienia w zwrocie lokalu Wynajmującemu i korzystania z lokalu bez tytułu prawnego przez dotychczasowego Najemcę, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto określonego w § 4 ust. 1.
5. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, wymagane będzie za pełny miesiąc również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

§ 8

1. W związku z realizacją niniejszej umowy Wynajmujący oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9

Na podstawie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej „RODO”) Najemca oświadcza, że został poinformowany o tym, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Politechnika Poznańska z siedzibą pl. Marii Skłodowskiej-Curie 5, e-mail: biuro.rektora@put.poznan.pl, telefon: 61 665 3639.
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych – Pana Piotra Otomańskiego, który nadzoruje prawidłowość przetwarzania danych osobowych na Politechnice Poznańskiej. Z IOD można kontaktować się mailowo, wysyłając wiadomość na adres: iod@put.poznan.pl.
3. Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b, c, e i f RODO, w celu:
 - a) dysponowania danymi osobowymi, przez okres poprzedzający zawarcie Umowy dla potrzeb złożenia oferty lub negocjacji oraz przez okres wykonywania Umowy, jej realizacji, rozliczenia, koordynacji przez osoby fizyczne wskazane do kontaktów roboczych,
 - b) wypełnienie obowiązków prawnych ciążących na administratorze, w szczególności wynikających z przepisów rachunkowo-podatkowych; z obowiązku archiwizacyjnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - c) wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym, polegającego w szczególności na prowadzeniu działalności naukowej, świadczeniu usług badawczych oraz transferu wiedzy i technologii do gospodarki,
 - d) w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu realizacji umowy, stanowiących prawnie uzasadniony interes administratora.
4. Źródłem danych osobowych może być osoba, której dane dotyczą, ale również Strona umowy. Przetwarzane będą następujące kategorie danych: dane osobowe reprezentantów, pracowników/współpracowników - wskazane w treści umowy lub inne dane kontaktowe niezbędne do jej realizacji, koordynacji i rozliczenia, w szczególności: imię i nazwisko, e-mail służbowy, nr telefonu, stopień/tytuł naukowy, funkcja/stanowisko i miejsce pracy.
5. Odbiorcami danych mogą być:
 - a) organy publiczne i urzędy państwowe lub inne podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa lub wykonujące zadania realizowane w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej,
 - b) inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z Politechniką Poznańską przetwarzają dane osobowe dla których administratorem jest Politechnika Poznańska, w szczególności podmioty świadczące dla Administratora obsługę informatyczną.
6. Administrator będzie przechowywał dane osobowe przez okres niezbędny do udokumentowania czynności z udziałem osób, których dane dotyczą, w związku z podjęciem działań przed zawarciem umowy i jej wykonywaniem, przez okres wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych. W przypadku potrzeby ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy, do czasu przedawnienia ewentualnych roszczeń. Dokumentacja będzie podlegała archiwizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. W związku z przetwarzaniem danych osobowych, osobom, których dane dotyczą, przysługują (na zasadach określonych w RODO) następujące uprawnienia: prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, sprzeciwu, prawo ich sprostowania, usunięcia, przenoszenia oraz ograniczenia przetwarzania oraz prawo do złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
9. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale też niezbędne do zawarcia oraz realizacji umowy.
10. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

§ 10

Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy Sąd w Poznaniu.

§ 11

Z zastrzeżeniem § 4 ust. 8, każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 12

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznikami do umowy będą:

1. Wydruk potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej przez Najemcę
2. Zestawienie graficzne obrazujące pomieszczenia będące przedmiotem najmu
3. Wykaz wyposażenia znajdującego się w przedmiocie najmu
4. Protokół zdawczo-odbiorczy