# Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

ul. Wieniawskiego 1, 61 – 712 Poznań

tel: 61 829 – 43 – 65, 44 – 10

 **ZASADY I OCZEKIWANIA**

**Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu**

przy wynajmie lokalu „Kawiarenki” w pawilonie naukowo – dydaktycznym

w Ogrodzie Botanicznym UAM

wraz z wyposażeniem

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej

Poznań 7 kwietnia 2015 roku

##

1. **Zamawiający:**

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, ul. Wieniawskiego 1,

 61-712 Poznań.

1. **Przedmiot umowy:**
2. Przedmiotem umowy będzie najem lokalu o łącznej powierzchni 19,77 m2, wraz z wyposażeniem, przeznaczonego na prowadzenie działalności gastronomicznej, usytuowanego w pawilonie naukowo – dydaktycznym w Ogrodzie Botanicznym UAM, położonym w Poznaniu przy ul. J. H. Dąbrowskiego 165.

Wykorzystanie Ogrodu Botanicznego UAM nie jest równomierne. Sezon trwa od 1 maja do 30 września. W pozostałych miesiącach roku w Ogrodzie Botanicznym przebywają głównie pracownicy.

1. Lokal, o którym mowa w ust. 1 wyposażony jest w meble wymienione w załączniku nr 1 do niniejszej specyfikacji.
2. Celem przetargu ofertowego jest wyłonienie osoby fizycznej lub prawnej lub jednostki

 organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, prowadzącej działalność gospodarczą, w celu zawarcia umowy najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej, polegającej na przygotowywaniu posiłków oraz świadczeniu usług cateringowych wraz z profesjonalną obsługą.

**III Podstawowe oczekiwania, które należy uwzględnić ofercie na prowadzenie**

 **działalności gastronomicznej.**

Oferent zobowiązany jest do:

1. Prowadzenia działalności gastronomicznej polegającej m.in. na przygotowywaniu i podaniu posiłków. Oferent zobowiązany będzie również na zlecenie Władz Uniwersytetu, do obsługi gastronomicznej uczestników zebrań, konferencji naukowych i innych uroczystości, także poza godzinami funkcjonowania lokalu.
2. Posiadania bogatej oferty ciast, lodów, kaw, herbat, soków itp.
3. Posiadania w ofercie produktów okazjonalnych oraz związanych ze specyfiką Ogrodu Botanicznego (np. ciast z kwiatem nasturcji, bratka itp.) – produkty te będą posiadały logo Ogrodu Botanicznego.
4. Estetycznej i czytelnej reklamy funkcjonowania „Kawiarenki” na wejściu do Ogrodu Botanicznego i wewnątrz przy pawilonie, ze wskazaniem dni i godzin funkcjonowania.
5. „Kawiarenka” musi być otwarta w sezonie tj. od 1 maja do 30 października każdego roku włącznie z sobotami, niedzielami i świętami w godzinach otwarcia Ogrodu Botanicznego.
6. Wszelka organizacja imprez z wykorzystaniem wynajmowanego lokalu wymaga każdorazowo uzgodnienia i zgody Dyrekcji Ogrodu Botanicznego.
7. Zlecania na własny koszt przeglądów urządzeń będących na wyposażeniu pomieszczeń.
8. Dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie zakupu mebli, sprzętów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów w czasie trwania umowy i po jej rozwiązaniu.
9. Wykonywania we własnym zakresie remontów i napraw najętych pomieszczeń.
10. Utrzymania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach i w ich najbliższym otoczeniu.
11. Każdego dnia po zakończeniu działalności Najemca zobowiązany będzie do uprzątnięcia wynajmowanej powierzchni i jej najbliższego otoczenia w tym uprzątnięcia stołów i krzeseł oraz usuniecia śmieci z zachowaniem zasad segregacji.
12. Ponoszenia czynszu najmu (wraz z podatkiem od nieruchomości według stawek uchwalonych przez Radę Miasta Poznania obowiązujących na terenie Miasta Poznania) i opłat za pobór energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie.

**IV Ofertę mogą złożyć oferenci, którzy:**

1. Posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Posiadają niezbędną wiedzę oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonywania usługi w Ogrodzie Botanicznym UAM.
3. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej prowadzenie działalności gastronomicznej i doposażenie lokalu.
4. Posiadają wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej – min. 3 lata.
5. Posiadają aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, z rozszerzeniem o OC najemcy oraz OC z tytułu wprowadzenia produktu do obrotu (żywności) z minimalną sumą gwarancyjną 100.000,- zł.
6. Wybrany oferent będzie zobowiązany do przedłożenia opłaconej polisy, przed podpisaniem umowy najmu.

**V Opis sposobu przygotowania oferty i dokumenty, jakie winien dołączyć do oferty oferent w celu spełnienia ww. warunków.**

1. Przystępujący do przetargu zobowiązani są do złożenia w terminie oferty zawierającej:

* + nazwę i adres oferenta, aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej w zakresie działalności gastronomicznej,
	+ aktualne zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego, potwierdzających odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
	+ proponowane menu wraz z cennikiem
	+ szczegółową informację na temat dotychczasowej działalności gastronomicznej, potwierdzoną referencjami – minimum trzema referencjami w okresie ostatnich trzech lat.
	+ proponowany czynsz najmu (składnik 1) – stawka za 1 m2/m-c netto

(przy ustalaniu czynszu najmu należy wziąć pod uwagę okres poza sezonem tj. od listopada do kwietnia, w którym dochody będą zdecydowanie niższe).

1. Wymienione wyżej dokumenty mogą być przedłożone w formie oryginału lub kserokopii, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta.
2. Oferta musi być złożona na kolejno ponumerowanych stronach, a numeracja stron musi rozpoczynać się od numeru 1, umieszczonego na pierwszej stronie oferty.
3. Oferta powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania oferenta i zaciągania zobowiązań.
4. Oferta musi być złożona w trwale zamkniętym opakowaniu z napisem **„Oferta na wynajem lokalu w Ogrodzie Botanicznym UAM”.**
5. Oferta winna być dostarczona w zamkniętej kopercie, **w terminie do 24 kwietnia 2015 roku do godz. 12:00** do Działu Administracyjno-Gospodarczego pok. nr 3 Coll. Minus, ul. H. Wieniawskiego 1, 61-712 Poznań.

**VI Przy ocenie oferty Zamawiający będzie brał pod uwagę:**

1. Wysokość czynszu najmu.
2. Proponowane menu i jego wycenę.
3. Doświadczenie.

**VII Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.**

Poznań, dnia 7 kwietnia 2015 r.

 Zatwierdził:

 ….....................................

*Załącznik nr 2*

# **UMOWA NAJMU NR …./DAG/15**

zawarta w dniu ……….……. 2015 roku pomiędzy Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, ul. Wieniawskiego 1, reprezentowanym przez:

Z- cę Kanclerza ds. Administracyjno- Gospodarczych - mgr Marię Buzińską

przy kontrasygnacie Kwestora mgr Agnieszki Palacz

zwanym dalej Wynajmującym

a

Panem/Panią ……………. zamieszkałą w………..…… przy ul. ……………………., prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, prowadzonej przez Urząd Miasta Poznania pod numerem …………..…. , działającą pod nazwą ……………………......... z siedzibą w Poznaniu przy ul. …………………….., NIP: ……………….

zwanym dalej „Najemcą”

następującej treści:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem pawilonu naukowo – dydaktycznego w Ogrodzie Botanicznym UAM położonym w Poznaniu, przy ul. J. H. Dąbrowskiego 165.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal o powierzchni łącznej 19,77 m2 wraz z wyposażeniem, znajdujący się w budynku, o którym mowa w **§ 1,** wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej „Kawiarenki”.
2. Szczegółowy opis wyposażenia lokalu określa załącznik nr 1, stanowiący integralną część niniejszej umowy.

**§ 3**

1. Z tytułu najmu lokalu, Najemca będzie płacił na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w kwocie ………….… zł. netto, powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. W skład czynszu wchodzi:
2. Składnik 1 – ….….. zł netto,
3. Składnik 2 – …….. zł netto – kwota odpowiadająca podatkowi od nieruchomości opisanej w **§ 1** w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w **§ 2**,wg stawek uchwalonych przez Radę Miasta Poznania, obowiązujących na terenie Miasta Poznania.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu w przypadkach:
5. składnik 1- raz w roku z dniem 1 marca każdego roku o wskaźnik średnioroczny cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Przeliczenie będzie następowało automatycznie – pierwsze przeliczenie nastąpi z dniem 1 marca 2016 r.
6. składnik 2 – raz w roku z dniem 1 stycznia każdego roku na podstawie Uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie wysokości stawek w podatku od nieruchomości. Przeliczenie będzie następowało automatycznie – pierwsze przeliczenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2016 r.

**§ 4**

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacił będzie Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z:
2. energii elektrycznej wg wskazań podlicznika x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę energii elektrycznej,
3. zimnej wody oraz odprowadzania ścieków – ryczałt w wysokości 2 m3 x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków,
4. ogrzewania lokalu 19,77 m2 x stawka jednostkowa PEC w sezonie grzewczym tj. od 01.10 do 30.04 każdego roku,
5. wywóz nieczystości stałych – jeden kontener o poj 1,1 m3 x stawka stosowana przez odbiorcę odpadów.
6. Wynajmujący w razie zmian stawek określonych w ust. 1 pkt. a, b, c, d niniejszej umowy uprawniony jest do ich stosowania bez dokonania zmian umowy w formie aneksu.

**§ 5**

1. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w **§4**  powiększone o podatek od towarów i usług VAT, w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury VAT, Najemca regulować będzie z dołu przelewem na konto bankowe Wynajmującego w Banku Zachodnim WBK S.A. 77 1090 1362 0000 0000 3601 7903, w terminie 14 – dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. W przypadku nieterminowej zapłaty należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe.

**§ 6**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt remontów bieżących przedmiotu najmu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
	* 1. malowania pomieszczeń, wykonywania napraw i bieżących konserwacji urządzeń będących wyposażeniu lokalu oraz ich wymiany,
		2. konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin,
		3. wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
		4. konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
		5. usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt należytej czystości i porządku w wynajmowanym lokalu i jego otoczeniu. Każdego dnia po zakończeniu działalności Najemca zobowiązany będzie do uprzątnięcia wynajmowanej powierzchni i jej najbliższego otoczenia w tym uprzątnięcia stołów i krzeseł oraz usunięcia śmieci z zachowaniem zasad segregacji.
4. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
5. Najemca zobowiązany jest do zdeponowania w portierni (recepcji) w zalakowanej kopercie jednego kompletu kluczy od zajmowanych pomieszczeń.

**§ 7**

1. Przedmiot najmu, o którym mowa w **§2** zostanie udostępniony Najemcy w ciągu jednego dnia od daty podpisania niniejszej umowy.
2. Z czynności przekazania lokalu i wyposażenia zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do zwrotu lokalu po zakończeniu najmu.

**§ 8**

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 działalności gastronomicznej z należytą starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązuje się uzyskać i okazać Wynajmującemu wszelkie dokumenty potwierdzające uzyskanie zgody od właściwych organów na prowadzenie działalności gastronomicznej w najmowanym lokalu.

**§ 9**

1. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług gastronomicznych „Kawiarenki” w pawilonie naukowo – dydaktycznym w Ogrodzie Botanicznym UAM.
2. Najemca zobowiązuje się do posiadania bogatej oferty ciast, lodów, kaw, herbat, soków itp. a także do posiadania w ofercie produktów okazjonalnych oraz związanych ze specyfiką Ogrodu Botanicznego (np. ciast z kwiatem nasturcji, bratka itp.). Produkty okazjonalne będą posiadały logo Ogrodu Botanicznego.
3. Najemca zobowiązuje się do estetycznej i czytelnej reklamy funkcjonowania „Kawiarenki” na wejściu do Ogrodu Botanicznego i wewnątrz przy pawilonie, ze wskazaniem dni i godzin funkcjonowania.
4. Najemca zobowiązuje się do tego, aby lokal wskazany w § 2 ust. 1 był czynny od 1 maja do 30 października każdego roku we wszystkie dni tygodnia, włącznie z sobotami, niedzielami i świętami, w godzinach otwarcia Ogrodu Botanicznego.
5. Każdorazowe zawieszenie działalności lokalu powinno być uzgodnione z Dyrekcją Ogrodu Botanicznego.
6. Najemca zobowiązany jest na zlecenie Władz Uniwersytetu, do obsługi gastronomicznej uczestników zebrań, konferencji naukowych i innych uroczystości, także poza godzinami funkcjonowania lokalu.
7. Wszelka organizacja imprez z wykorzystaniem wynajmowanego lokalu wymaga każdorazowo uzgodnienia i zgody Dyrekcji Ogrodu Botanicznego.

**§ 10**

1. Najemca jest zobowiązany do korzystania z lokalu gastronomicznego i z jego wyposażenia, o którym mowa w § 2 ust. 2 zgodnie z jego przeznaczeniem oraz chronić go przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub utratą, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
2. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie niedobory powierzonych mu składników wyposażenia lokalu, stwierdzone w wyniku przeprowadzonej przez Wynajmującego inwentaryzacji, za wyjątkiem niedoborów nadzwyczajnych, spowodowanych zdarzeniami losowymi.
3. Najemca zobowiązany jest posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności z rozszerzeniem o OC najemcy oraz OC z tytułu wprowadzenia produktu do obrotu ( żywność) z minimalną sumą gwarancyjną 100 000 zł.

**§ 11**

* 1. Najemca zobowiązuje się do doposażenia przedmiotowego lokalu własnym staraniem i na własny koszt.
	2. Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek przeróbek, ulepszeń i modernizacji pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
1. Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na przeróbki, ulepszenia i modernizacje pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, zarówno w okresie najmu jak i po jego zakończeniu, o ile Strony nie uzgodnią inaczej.
2. Najemca zobowiązuje się do zlecania na własny koszt przeglądów urządzeń będących na wyposażeniu pomieszczeń.
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy ani prowadzić innej działalności gospodarczej niż wskazana.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w całości lub części w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.

**§ 12**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, począwszy od dnia ………….. ……………….. roku.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym terminie za obustronną zgodą.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą należności, o których mowa w  **3** ust.1 i  **4** ust.1 za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych postanowień niniejszej umowy.
4. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron w drodze trzymiesięcznego wypowiedzenia.

**§ 13**

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

**§ 14**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 15**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem postanowień niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w Poznaniu.

**§ 16**

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

 **Wynajmujący Najemca**

*Załącznik nr 1*

**Zestawienie wyposażenia**

1. Blat – okleina orzech o wym. 198 x 30 cm i grubości 2,5 mm – **1 szt.**
2. Blat – okleina orzech o wym. 129 x 30 cm i grubości 2,5 mm – **1 szt.**
3. Regał otwarty – z trzema półkami zawieszonymi o wym. 70 x 60 cm, gł. 18 cm – **1 szt.**
4. Regał otwarty – z dwoma półkami zawieszonymi o wym. 77 x 44 cm, gł. 28 cm – **3 szt.**
5. Blat laminowany (zieleń marmurek) z otworem na zlewozmywak 2-komorowy o wym. 307 cm x 75 cm i grubości 3 cm – **1 szt.**
6. Szafka kuchenna 2-drzwiowa z trzema półkami – okleina orzech o wym. 87 x 77 cm, gł. 68 cm, grubość 3 cm – **1 szt.**
7. Szafka kuchenna pod zlewozmywak, 2-drzwiowa, okleina orzech o wym. 87 x 92 cm, gł. 68 cm – **1 szt.**
8. Glazura naścienna wraz z listwami i wykończeniami:
* pomieszczenie bufetu – 4,12 m2
* pomieszczenie zaplecza – 19,15 m2.