# 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 podnajmie lokalu

w budynku położonym w Kaliszu przy al. Wolności 27

z przeznaczeniem na prowadzenie klubo-kawiarni studenckiej „Pod Muzami”

Poznań 27 sierpnia 2015 roku

1. **Zamawiający:**

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, ul. Wieniawskiego 1, 61-712 Poznań.

1. **Przedmiot umowy:**
2. Przedmiotem umowy będzie podnajem lokalu o łącznej powierzchni 230,40 m2, przeznaczonego na prowadzenie klubo-kawiarni studenckiej „Pod Muzami”, usytuowanego w budynku położonym w Kaliszu przy pl. Wolności 27.
3. Lokal, o którym mowa w ust. 1 nie jest wyposażony. Podnajemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu na własny koszt.
4. Celem przetargu ofertowego jest wyłonienie osoby fizycznej lub prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, prowadzącej działalność gospodarczą, w celu zawarcia umowy podnajmu na prowadzenie klubo-kawiarni studenckiej „Pod Muzami”, polegającej na prowadzeniu działalności kulturalno-rozrywkowej i gastronomicznej dla studentów, pracowników UAM i innych osób, wraz z profesjonalną obsługą.
5. Warunkiem podpisania umowy podnajmu jest uzyskanie przez UAM zgody Miasta Kalisza na podnajem przedmiotowego lokalu.

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

**klubo-kawiarni studenckiej „Pod Muzami”.**

Oferent zobowiązany jest do:

1. Prowadzenia działalności kulturalno-rozrywkowej i gastronomicznej dla studentów, pracowników UAM i innych osób.
2. Działania na rzecz rozwoju i integracji środowiska studenckiego poprzez tworzenie warunków do organizowania i realizowania życia kulturalno-rozrywkowego we wszystkich prawem dopuszczalnych formach.
3. Zapewnienia spokojnego i bezpiecznego korzystania z podnajmowanego lokalu, w tym również przestrzegania zakazu wnoszenia i spożywania alkoholu oraz zakazu używania środków odurzających w podnajmowanym lokalu.
4. Zlecania na własny koszt przeglądów urządzeń będących na wyposażeniu pomieszczeń.
5. 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.
6. Wykonywania we własnym zakresie remontów i napraw podnajętych pomieszczeń.
7. Utrzymania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w podnajmowanych pomieszczeniach i w ich najbliższym otoczeniu.
8. Ponoszenia czynszu najmu (wraz z podatkiem od nieruchomości według stawek uchwalonych przez Radę Miasta Kalisza obowiązujących na terenie Miasta Kalisza) i opłat za pobór energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie.
9. Prowadzenia klubo-kawiarni pod nazwą „Pod Muzami”.
10. Wynajmujący zastrzega sobie, że w środy każdego tygodnia, pierwszeństwo w korzystaniu z klubo-kawiarni posiadają studenci i pracownicy Wydziału Pedagogiczno-Artystycznego w Kaliszu. W pozostałe dni tygodnia klubo-kawiarnia może być ogólnodostępna wg uznania Podnajemcy.
11. Działalność w podnajmowanym lokalu nie może trwać dłużej niż do godziny 3:00, przy czym prowadzona działalność nie może naruszać postanowień zawartych w regulaminie budynku w szczególności uregulowań dotyczących zakłócania ciszy nocnej.

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

1. Posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności kulturalno-rozrywkowej i gastronomicznej.
2. Posiadają niezbędną wiedzę oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonywania usługi w budynku położonym w Kaliszu, przy pl. Wolności 27.
3. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej prowadzenie działalności kulturalno-rozrywkowej i gastronomicznej oraz wyposażenie lokalu.
4. 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.
5. 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 kulturalno-rozrywkowej i 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,
  + proponowany cennik artykułów przewidzianych do serwowania,
  + proponowany czynsz najmu (składnik 1) – stawka za 1 m2/m-c netto

(przy ustalaniu czynszu najmu należy wziąć pod uwagę okres letni tj. od lipca do września, w którym ze względu na nieobecność studentów 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 podnajem lokalu przeznaczonego na klubo-kawiarnię studencką w Kaliszu, przy pl. Wolności 27”.**
5. Oferta winna być dostarczona w zamkniętej kopercie, **w terminie do 16 września 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.

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

Zatwierdził:

.................................

Poznań, dnia 27 sierpnia 2015 r.

Załącznik nr 1

# **UMOWA PODNAJMU 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 „Podnajemcą”

następującej treści:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest upoważniony do podnajmu lokalu położonego w Kaliszu, przy pl. Wolności 27.

**§ 2**

Wynajmujący oddaje, a Podnajemca bierze w podnajem lokal o powierzchni łącznej 230,40 m2, położony w Kaliszu, przy pl. Wolności 27,wyłącznie na prowadzenie klubo-kawiarni studenckiej „Pod Muzami”, w którym prowadzona będzie działalność kulturalno-rozrywkowa i gastronomiczna dla studentów, pracowników UAM i innych osób.

**§ 3**

1. Z tytułu podnajmu lokalu, Podnajemca 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 § 1w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w § 2,wg stawek uchwalonych przez Radę Miasta Kalisza, obowiązujących na terenie Miasta Kalisza.
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 Kalisza 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 Podnajemca płacił będzie Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z zimnej wody oraz odprowadzania ścieków – podstawę obciążenia stanowić będą faktury z MZBM-u.
2. Podnajemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy z Zakładem Energetycznym w Kaliszu w sprawie korzystania z energii elektrycznej w podnajmowanym lokalu.
3. Podnajemca zobowiązany jest do wywozu nieczystości stałych na własny koszt.

**§5**

1. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w §4 ust. 1powiększone o podatek od towarów i usług VAT, w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury VAT, Podnajemca 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 Podnajemcy odsetki ustawowe.

**§6**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Podnajemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Podnajemca zobowiązuje się do wyposażenia przedmiotu podnajmu na własny koszt.
3. Podnajemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt remontów bieżących przedmiotu podnajmu 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.
4. Podnajemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt należytej czystości i porządku w podnajmowanym lokalu i jego otoczeniu.
5. Podnajemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
6. Podnajemca zobowiązany jest do użytkowania podnajmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i przestrzegając stosownych przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów sanitarnych, ochrony mienia oraz działalności kulturalno-rozrywkowej i gastronomicznej.
7. Podnajemca zobowiązuje się uzyskać i okazać Wynajmującemu wszelkie dokumenty potwierdzające uzyskanie zgody od właściwych organów na prowadzenie działalności kulturalno-rozrywkowej i gastronomicznej w podnajmowanym lokalu.
8. Podnajemca zobowiązany jest do działania na rzecz rozwoju i integracji środowiska studenckiego poprzez tworzenie warunków do organizowania i realizowania życia kulturalno-rozrywkowego we wszystkich prawem dopuszczalnych formach.
9. Podnajemca zobowiązany jest prowadzić klubo-kawiarnie pod nazwą „Pod Muzami”.

**§7**

1. Przedmiot najmu, o którym mowa w §2zostanie udostępniony Podnajemcy 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 podnajmu.

**§8**

Wynajmujący zastrzega sobie, że w środy każdego tygodnia, pierwszeństwo w korzystaniu z klubo-kawiarni posiadają studenci i pracownicy Wydziału Pedagogiczno-Artystycznego w Kaliszu. W pozostałe dni tygodnia klubo-kawiarnia może być ogólnodostępna wg uznania Podnajemcy.

**§9**

1. Podnajemca zobowiązany jest do zapewnienia spokojnego i bezpiecznego korzystania z podnajmowanego lokalu, w tym również jest odpowiedzialny za przestrzeganie zakazu wnoszenia i spożywania alkoholu oraz zakazu używania środków odurzających w podnajmowanym lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do tego, aby lokal wskazany w §2 ust. 1 był czynny we wszystkie dni tygodnia w godzinach ustalonych przez Dziekana Wydziału Pedagogiczno-Artystycznego w Kaliszu.
3. Działalność w podnajmowanym lokalu nie może trwać dłużej niż do godziny 3:00.
4. Każdorazowe zawieszenie działalności lokalu bądź zmiana ustalonych godzin funkcjonowania klubo-kawiarni wymaga pisemnej zgody dziekana Wydziału Pedagogiczno-Artystycznego w Kaliszu.
5. Działalność w podnajmowanym lokalu nie może naruszać postanowień zawartych w regulaminie budynku w szczególności uregulowań dotyczących zakłócania ciszy nocnej. Po godzinie 23:00 Podnajemca zobowiązany jest do wyciszenia sprzętu grającego.

**§10**

1. Podnajemca jest zobowiązany do korzystania z podnajmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz chronić go przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub utratą, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
2. Podnajemca 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. Podnajemca zobowiązuje się do wyposażenia przedmiotowego lokalu własnym staraniem i na własny koszt.
  2. Podnajemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek przeróbek, ulepszeń i modernizacji pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.

1. Podnajemcy nie przysługuje prawo dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na przeróbki, ulepszenia i modernizacje pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, zarówno w okresie podnajmu jak i po jego zakończeniu, o ile Strony nie uzgodnią inaczej.
2. Podnajemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy ani prowadzić innej działalności gospodarczej niż wskazana.
3. Podnajemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu podnajmu w całości lub części w dalszy podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.

**§12**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, począwszy od dnia ………….. 2015 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 Podnajemca zalega z zapłatą należności, o których mowa w 3ust.1 i 4ust.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**