

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
ul. Wieniawskiego 1, 61 – 712 Poznań  
tel: 61 829 – 4033, 44 – 10

**ZASADY I OCZEKIWANIA**  
**Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu**

przy wynajmie stołówki studenckiej w Domu Studenckim „Zbyszko”  
wraz z wyposażeniem  
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej

Poznań 21 marca 2017 roku

---

## **I. Zamawiający:**

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

## **II. Przedmiot umowy:**

1. Przedmiotem umowy będzie najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 189,70 m<sup>2</sup>, wraz z wyposażeniem, przeznaczonych na prowadzenie działalności gastronomicznej, usytuowanych w budynku Domu Studenckiego „Zbyszko”, położonym na Osiedlu Studenckim „Jagienka i Zbyszko” w Poznaniu przy ul. Piątkowskiej 80. W skład wynajmowanej powierzchni wchodzi:
  - a) sala konsumpcyjna o pow. 125,60 m<sup>2</sup>,
  - b) pomieszczenia zaplecza o pow. 37,30 m<sup>2</sup>,
  - c) pomieszczenia zaplecza w piwnicy o pow. 26,80 m<sup>2</sup>.Wykorzystanie Osiedla Studenckiego „Jagienka i Zbyszko” nie jest równomierne. W okresie od lipca do września trwa przerwa wakacyjna i w obiektach przebywają tylko pracownicy dydaktyczni, naukowcy i administracja.
2. Pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 wyposażone są w meble a także w urządzenia wymienione w załączniku nr 1 do niniejszej specyfikacji.
3. Wynajmowany lokal posiada niezależne wejście.
4. 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.
5. Każdy z zainteresowanych oferentów ma możliwość dokonania wizji lokalnej pomieszczeń po uprzednim uzgodnieniu terminu z Kierownikiem Osiedla Studenckiego „Jagienka i Zbyszko” Panią Małgorzatą Czechlewską, tel. 61 829 – 3052.

## **III Podstawowe oczekiwania, które należy uwzględnić ofercie na prowadzenie działalności gastronomicznej.**

Oferent zobowiązany jest do:

1. Prowadzenia działalności gastronomicznej polegającej na przygotowywaniu i podaniu między innymi posiłków: śniadań, obiadów i kolacji dla mieszkańców Osiedla Studenckiego „Jagienka i Zbyszko”. Oferent uprawniony będzie również do świadczenia usług gastronomicznych podmiotom zewnętrznym oraz do świadczenia usług cateringowych.
  2. Zlecenia na własny koszt przeglądów urządzeń będących na wyposażeniu pomieszczeń.
  3. Regulowania płatności dotyczących konserwacji i napraw dwóch dźwigów towarowych znajdujących się w wynajmowanym lokalu.
  4. 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.
  5. Wykonywania we własnym zakresie remontów i napraw najętych pomieszczeń.
-

6. Utrzymania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach i w ich najbliższym otoczeniu.
7. 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.

#### **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 na terenie Osiedla Studenckiego „Jagienka i Zbyszko”.
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 w/w warunków.**

1. Przystępujący do przetargu zobowiązani są do:
  - a) 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,
    - proponowany cennik menu dla np. 30 osób:
      - a) całodziennego wyżywienia (śniadanie, obiad, kolacja),
      - b) śniadanie,
      - c) obiad,
      - d) kolacja,
    - 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 m<sup>2</sup>/m-c netto przy uwzględnieniu, że składnik 2 czynszu stanowi kwota netto odpowiadająca podatkowi od nieruchomości wg stawek uchwalonych przez Radę Miasta Poznania, obowiązujących na terenie Miasta Poznania.

2. Wymienione wyżej dokumenty mogą być przedłożone w formie oryginału lub kserokopii, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta.
3. Oferta musi być złożona na kolejno ponumerowanych stronach, a numeracja stron musi rozpoczynać się od numeru 1, umieszczonego na pierwszej stronie oferty.
4. Oferta powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania oferenta i zaciągania zobowiązań.
5. Oferta musi być złożona w trwale zamkniętym opakowaniu z napisem **„Oferta na prowadzenie działalności gastronomicznej w Domu Studenckim „Zbyszko”**.
6. Oferta winna być dostarczona w zamkniętej kopercie, **w terminie do 7 kwietnia 2017 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 21 marca 2017 r.

Zatwierdził:

.....



## UMOWA NAJMU NR ....DAG/17

zawarta w dniu .....2017 roku pomiędzy Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza z siedzibą w Poznaniu, przy ulicy Wieniawskiego 1, reprezentowanym przez:

Z- cę Kanclerza ds. Administracyjno- Gospodarczych - mgr Marię Buzińską  
przy kontrasygnacie Kwestora - mgr Agnieszki Palacz  
zwanym dalej „Wynajmującym”

**a**

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

zwanym dalej „Najemcą”,  
zwane dalej łącznie „Stronami”,  
zwana dalej „Umową” o następującej treści:

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Domu Studenckiego „Zbyszko” należącego do Osiedla Studenckiego „Jagienka i Zbyszko” położonego przy ulicy Piątkowskiej 80 w Poznaniu.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal stanowiący stołówkę studencką o powierzchni łącznej 189,70 m<sup>2</sup> (sala konsumpcyjna – 125,60 m<sup>2</sup>, zaplecze – 37,30 m<sup>2</sup>, zaplecze w piwnicy – 26,80 m<sup>2</sup>) wraz z wyposażeniem, znajdujący się w budynku, o którym mowa w §1, wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej.
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:
    - a) Składnik 1 – ..... zł netto,
    - b) Składnik 2 – ..... zł netto – kwota odpowiadająca podatkowi od nieruchomości opisanej w §1 w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w §2 ust.1, wg stawek uchwalonych przez Radę Miasta Poznania, obowiązujących na terenie Miasta Poznania.
  2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu w przypadkach:
    - a) 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 2018 r.
    - b) 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 2018 r.

#### § 4

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacić będzie Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z:
  - a) energii elektrycznej wg wskazań podlicznika x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę energii elektrycznej,
  - b) ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków wg wskazań podliczników x stawki jednostkowe stosowane przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków,
  - c) wywóz nieczystości stałych – jeden kontener 1100l.
2. Wynajmujący w razie zmian stawek określonych w ust.1 pkt. a, b, c niniejszej umowy uprawniony jest do ich stosowania bez dokonania zmian umowy w formie aneksu.
3. Najemca zobowiązany jest do segregowania odpadów komunalnych wytworzonych w lokalu, o którym mowa w §2 ust.1, zgodnie z tablicą Związku Międzygminnego Gospodarki Odpadami Komunalnymi Aglomeracji Poznańskiej, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

#### § 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:
    - a) malowania pomieszczeń, wykonywania napraw i bieżących konserwacji urządzeń będących wyposażeniu lokalu oraz ich wymiany,
    - b) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin,
    - c) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
    - d) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
    - e) 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.
  4. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
  5. Najemca zobowiązany jest do zdeponowania w portierni (repcji) w zalakowanej kopercie jednego kompletu kluczy od zajmowanych pomieszczeń.
-

6. Najemca zobowiązuje się do regulowania płatności dotyczących konserwacji i napraw dwóch dźwigów towarowych znajdujących się w wynajmowanym lokalu, o oznaczeniach: TYP BKG 300.30/11 nr fabryczny 83571 i TYP BKG 300.30/13 nr fabryczny 83572. Płatności będą regulowane poprzez refakturowanie, w terminie wskazanym na fakturze.

## **§ 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 na potrzeby mieszkańców Osiedla Studenckiego „Jagienka i Zbyszko”.
2. Najemca zobowiązuje się do tego, aby lokal wskazany w §2 ust.1 był czynny we wszystkie dni tygodnia w godzinach ustalonych przez Kierownika Osiedla Studenckiego „Jagienka i Zbyszko”.
3. Każdorazowe zawieszenie działalności lokalu powinno być uzgodnione z Kierownikiem Osiedla Studenckiego „Jagienka i Zbyszko”.
4. Najemca zobowiązany jest do świadczenia usług cateringowych na rzecz Wynajmującego oraz uprawniony jest do świadczenia usług gastronomicznych podmiotom zewnętrznym.

## **§ 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.
3. 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.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy ani prowadzić innej działalności gospodarczej niż wskazana.
5. 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 ..... 2017 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 sądowi właściwemu rzeczowo i miejscowo według siedziby Wynajmującego.

## **§ 16**

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

Wynajmujący

Najemca



## Ogłoszenie

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu ogłasza przetarg ofertowy na najem lokalu w Domu Studenckim „Zbyszko” zlokalizowanym na Osiedlu Studenckim „Jagienka i Zbyszko”, położonym w Poznaniu, przy ul. Piątkowskiej 80, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

Zasady i oczekiwania Uniwersytetu przy najmie lokalu w Domu Studenckim „Zbyszko” można odbierać w Dziale Administracyjno-Gospodarczym, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Coll. Minus, przy ul. H. Wieniawskiego 1, pok. nr 3, w godzinach od 8:00 do 15:00, tel. 61 829 – 44 – 10 bądź pobrać ze strony [www.amu.edu.pl](http://www.amu.edu.pl).

**Składanie ofert do dnia 7 kwietnia 2017 r. do godz. 12:00.**

---