

## WZÓR UMOWY

zawarta w dniu ..... r. w Lublinie pomiędzy:

**Katolickim Uniwersytetem Lubelskim Jana Pawła II** z siedzibą: Aleje Racławickie 14, 20-950 Lublin, reprezentowanym przez: ....., działającego na mocy pełnomocnictwa z dnia ..... r. udzielonego przez Ks. prof. dr. hab. Antoniego Dębińskiego - Rektora KUL, reprezentowanym przez ..... zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

..... z siedzibą w ....., wpis do..... pod numerem ....., posiadającym NIP ....., REGON ....., reprezentowaną przez:

..... zwanym w treści umowy „**Najemcą**”,

łącznie zwanymi „**Stronami**”, a każda z osobna „**Stroną**”

została zawarta umowa dalej „**Umowa**” o następującej treści:

### §1

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy składający się z pomieszczeń, położonych na parterze w budynku przy ulicy Konstantynów 1G w Lublinie, służących do prowadzenia działalności gastronomicznej (powierzchnia użytkowa 166,5 m<sup>2</sup>).
2. Przedmiotem niniejszej Umowy jest najem lokalu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie Protokołu przekazania lokalu, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy. Protokół zawiera opis stanu technicznego pomieszczeń lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji. Protokół stanowić będzie podstawę do ustalenia stanu technicznego pomieszczeń oraz instalacji i wyposażenia w przypadku rozwiązania Umowy.
4. Najemca zobowiązuje się rozpocząć prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu najpóźniej w terminie do dnia ..... zgodnie ze złożoną ofertą – Formularz ofertowy – Załącznik nr 1 do Regulaminu.
5. Najemcy znany jest stan prawny i techniczny przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

## §2

### TERMIN OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia podpisania umowy do 30.06.2020 r.
2. Strony mogą rozwiązać Umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia z zastrzeżeniem, iż Najemca zobowiązany jest do faktycznego zaprzestania prowadzenia działalności w terminie wypowiedzenia, w następujących okolicznościach:
  - a) wykonuje prowadzoną działalność sprzecznie z postanowieniami umowy, korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania lub zagrożenia powstania szkód lub niszczenia urządzeń znajdujących się w przedmiocie najmu;
  - b) dokona przebudowy lub prac adaptacyjnych bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem terminu wskazanego w ust. 2 w sytuacji, gdy przedmiot najmu okaże się niezbędny do spełnienia potrzeb naukowych, dydaktycznych lub organizacyjnych i inwestycyjnych Wynajmującego.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu Najemcy do prawidłowej realizacji Umowy i bezskutecznym upływie wyznaczonego w tym celu dodatkowego, co najmniej 2-dniowego terminu, jeżeli Najemca:
  - 1) wynajął, podjął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 2) zalega z płatnością czynszu za 2 pełne okresy płatności i nie dokonał jego zapłaty po wyznaczeniu mu przez Wynajmującego dodatkowego miesięcznego terminu na dokonanie płatności;
  - 3) wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko obowiązującym przepisom prawa i regulacjom wewnętrznym Wynajmującego;
  - 4) odmawia udostępnienia faktur/rachunków za przeprowadzone dezynsekcje pomieszczeń;
  - 5) nie posiada aktualnej polisy odpowiedzialności cywilnej w zakresie wymaganym przez Wynajmującego (dotyczy również wysokości sumy gwarancyjnej), tj. niewypełnienia postanowień § 10;
  - 6) nie posiada aktualnych badań lekarskich przez pracowników Najemcy uprawniających do pracy w gastronomii.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku negatywnego wyniku kontroli przeprowadzonej u Najemcy przez Stację Sanitarno-Epidemiologiczną, Państwową Inspekcję Sanitarną lub Państwową Inspekcję Handlową (tj. nałożenia mandatu karnego), bądź odmowy udostępnienia wyników kontroli wymienionych organów na żądanie Wynajmującego. Tryb rozwiązania umowy określony w ust. 4 stosuje się

odpowiednio.

6. Najemca może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli wady lokalu zagrażają zdrowiu osób przebywających w nim. Tryb rozwiązania umowy określony w ust. 4 stosuje się odpowiednio.
7. Wypowiedzenie umowy następuje poprzez złożenie drugiej stronie stosownego oświadczenia na piśmie pod rygorem nieważności.
8. W przypadku rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest opuścić udostępniony lokal i przekazać go Wynajmującemu protokolarnie w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnego zużycia eksploatacyjnego najpóźniej w terminie do dnia rozwiązania Umowy. Wzór protokołu odbioru pomieszczeń stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.

### §3

#### WARUNKI REALIZACJI UMOWY

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną na swój koszt i rachunek z zachowaniem wszelkich wymogów sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, związanych z przedmiotową działalnością gastronomiczną, a także wymogów w zakresie bezpieczeństwa żywności i żywienia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Najemca jest zobowiązany do:
  - 1) prowadzenia stołówki w systemie samoobsługowym lub obsługowym oraz przygotowywania na miejscu i sprzedaży posiłków;
  - 2) wyposażenia kuchni oraz sali konsumenckiej w dodatkowy sprzęt, urządzenia, zastawę stołową itd. niezbędne do prawidłowego prowadzenia stołówki. Powyższe wyposażenie stanowi własność Najemcy;
  - 3) wykonania na własny koszt aranżacji sali konsumenckiej – zgodnie z koncepcją prowadzenia stołówki;
  - 4) utrzymywania pomieszczeń i instalacji w należyтым stanie czystości oraz technicznym z uwzględnieniem ich naturalnego zużycia;
  - 5) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i napraw użytkowanych przez Najemcę urządzeń technicznych oraz wyposażenia;
  - 6) udostępnienia pomieszczeń stołówki celem wykonania konserwacji i napraw instalacji na które Wynajmujący ma zawarte umowy.
3. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może dokonywać żadnych przeróbek i modernizacji najmowanego lokalu ani instalacji technicznych zainstalowanych w nich.
4. W przypadku usterki wynikłej z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Najemcy lub jego pracowników, stwierdzonych przez uprawnionych przez Strony przedstawicieli, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami takiej naprawy.
5. Najemca ma obowiązek niezwłocznie poinformować Wynajmującego o zaistnieniu usterki w przypadku instalacji, wyposażenia i urządzeń technicznych będących na gwarancji.
6. Najemca odpowiada za utratę gwarancji instalacji, wyposażenia i urządzeń

technicznych spowodowaną jego działaniem lub zaniechaniem.

7. Na wykorzystywanie lokalu na inny cel, niż określony w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca jest zobowiązany uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
8. Najemca ma prawo do umieszczania na własny koszt reklam i innych oznaczeń prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej wewnątrz i na zewnątrz lokalu po uzyskaniu uprzedniej, zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, co do ich miejsca oraz treści. Koszty wszelkich opłat związanych z zamieszczeniem reklam, szyldów itd. na rzecz podmiotów trzecich ponosi Najemca. Najemca zobowiązuje się ponadto uzgodnić w imieniu i w porozumieniu z Wynajmującym, zawieszenie reklam i innych oznaczeń, o których mowa powyżej z właściwymi organami władzy publicznej, w tym ze służbami konserwatorskimi - Miejskim lub Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, o ile taki wymóg będzie wynikał z obowiązujących przepisów prawnych.

#### §4

#### CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Za najem pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1, Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz, w wysokości ..... netto (słownie: ..... ) na podstawie wystawionej z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego faktury. Do kwoty, o której mowa w zdaniu pierwszym zostanie doliczony należny podatek od towarów i usług (VAT).
2. Oprócz czynszu Najemca jest zobowiązany do pokrycia kosztów eksploatacyjnych:
  - 1) centralnego ogrzewania - w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 350,00 zł brutto (słownie: trzysta pięćdziesiąt złotych 00/100);
  - 2) dostawy wody i odprowadzania ścieków, rozliczane wg. wskazań podliczników;
  - 3) podgrzewu wody wg przyjętej stawki za 1m<sup>3</sup>;
  - 4) dostawy energii elektrycznej oraz gazu, rozliczane wg wskazań podliczników;
  - 5) konserwacji i napraw użytkowanych przez Najemcę składników majątku trwałego zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 6.
3. Jednocześnie Najemca będzie zobowiązany do zawarcia odrębnie umowy na:
  - 1) wywóz odpadów komunalnych oraz żywnościowych;
  - 2) przegląd instalacji wodociągowej doprowadzającej wodę pitną do celów technologicznych;
  - 3) ubezpieczenia:
    - a) w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu oraz ;
    - b) lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem i rabunkiem.

**§5**  
**ZASADY ROZLICZEŃ**

1. Należny Wynajmującemu czynsz, o którym mowa w § 4 ust. 1, będzie płatny za okresy miesięczne, z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
2. Płatności z tytułu pokrycia kosztów, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1-5, będą dokonywane przez Najemcę za okresy miesięczne, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego refaktury, przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
3. Za termin płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego należną mu kwotą.

**§6**  
**NAKŁADY**

1. Najemca jest obowiązany utrzymać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku, dokonywać na własny koszt konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych niezbędnych do utrzymania lokalu i jego wyposażenia w dobrym stanie technicznym oraz ponosić wydatki związane ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją lokalu, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 – 3 Umowy.
2. Dokonanie jakichkolwiek zmian, adaptacji i remontów w przedmiocie najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, na piśmie pod rygorem nieważności. Występując o zgodę Najemca przedstawi Wynajmującemu harmonogram oraz kosztorys zaplanowanych prac. Wynajmujący wyda pisemną decyzję w ciągu 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu wniosku o taką zgodę przez Najemcę.
3. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot umowy, ani roszczenia o zwrot ich wartości, ani też jakiegokolwiek inne roszczenia, których przedmiotem byłoby rozliczenie poniesionych nakładów na przedmiot umowy, w szczególności z tytułu dokonanych remontów, jak również Najemca nie jest uprawniony do przywracania stanu poprzedniego w zakresie zmian wynikających z robót remontowych. Najemca oświadcza, że zrzeka się jakichkolwiek roszczeń w zakresie opisanym w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności budowlanych, sanitarnych, przeciwpożarowych, a także zarządzeń i decyzji porządkowych władz KUL oraz do utrzymania przedmiotu umowy należyтым porządku, estetyce i dobrym stanie technicznym, a także do naprawiania szkód wyrządzonych przez niego, jego rzeczy, którymi się posługuje oraz osoby, które przebywają w lokalu za jego wiedzą.
5. Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu w najem osobom trzecim.
6. Najemca zobowiązuje się uzyskać przed rozpoczęciem działalności gospodarczej w przedmiocie umowy wszelkie wymagane pozwolenia zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

## § 7 KAUCJA

1. Najemca w dacie zawarcia Umowy wpłaci Wynajmującemu kaucję stanowiącą dwukrotność czynszu na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu pomieszczeń na podstawie Umowy.
2. Wynajmującemu przysługuje w szczególności prawo dokonania potrącenia z wpłaconej kaucji kwot należnych mu z tytułu zniszczenia, uszkodzenia lub zgubienia majątku trwałego, o którym mowa w **Załączniku nr 1** do Umowy. Wysokość potrącenia ustalona zostanie na podstawie wartości odtworzeniowej sprzętu lub faktycznie poniesionych wydatków na naprawę, zakup lub przywrócenie stanu początkowego składnika majątku.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do potrącenia z kaucji kar umownych w przypadku niedotrzymania przez Najemcę terminu płatności, o którym mowa w § 5.
4. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję lub pozostałą jej część w terminie 30 dni od daty podpisania bez zastrzeżeń, przez obie Strony, Protokołu odbioru lokalu, według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 2** do Umowy.

## § 8 KARY UMOWNE I ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. W wypadku opóźnienia w dokonaniu płatności, o której mowa w § 5 ust. 1 - 3, Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
2. W przypadku opóźnienia terminu, o którym mowa w § 1 ust. 4, Wynajmujący obciąży Najemcę karą umowną w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100), za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
3. W przypadku zaistnienia innego naruszenia postanowień umownych, Wynajmujący obciąży Najemcę karą umowną w wysokości 300 zł (słownie: trzysta złotych), za każde naruszenie.
4. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100).
5. Płatność kary umownej nastąpi na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od daty wystawienia noty obciążeniowej, na rachunek bankowy wskazany w nocie. Za datę wpłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego należną mu kwotą. Kary umowne podlegają kumulacji.
6. Niezależnie od kar umownych przysługujących Stronom mogą one dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

**§ 9**  
**SIŁA WYŻSZA**

1. Strony umowy będą zwolnione z odpowiedzialności za niewypełnienie zobowiązań zawartych w Umowie z powodu siły wyższej w okresie jej trwania.
2. Siłą wyższą jest zdarzenie zewnętrzne, nie posiadające swojego źródła wewnątrz przedsiębiorstwa, niemożliwe do przewidzenia, nieoczekiwane oraz niemożliwe do zapobieżenia, przy czym chodzi tu raczej o niemożliwość zapobieżenia jego szkodliwym następstwom.
3. Strona może powołać się na zaistnienie siły wyższej tylko wtedy, gdy poinformuje pisemnie drugą stronę w ciągu 3 dni od jej zaistnienia, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Okoliczności zaistnienia siły wyższej muszą zostać udowodnione przez Stronę, która się na nie powołuje.

**§ 10**  
**POLISA**

1. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na minimalną sumę gwarancyjną ..... zł.
2. Najemca zobowiązany jest kontynuować ubezpieczenie przez cały okres obowiązywania Umowy, a po każdorazowym odnowieniu umowy ubezpieczenia zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kserokopię polisy lub innego dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia, potwierdzoną za zgodność z oryginałem co najmniej 7 dni przed datą wygaśnięcia umowy ubezpieczenia.

**§11**  
**ZAKAZ UJAWNIANIA INFORMACJI POUFNYCH, TAJEMNICY STRON**

W czasie trwania umowy, a także w czasie 5 lat od dnia jej rozwiązania lub wygaśnięcia, Strony umowy zobowiązują się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji poufnych Stron, firm zależnych, przedsięwzięć kapitałowych, jej kontrahentów oraz wszelkich informacji na temat działań każdej ze stron, w posiadanie których Strony umowy weszły w związku z wykonywaniem zobowiązań umownych łączących Strony, a nie ujawnionych do wiadomości publicznej, chyba że dana strona wyraziła na to zgodę lub gdy udostępnianie takich informacji wchodzi w zakres zwykłych czynności.

**§ 12**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Każda ze stron niniejszej umowy oświadcza, że osoby podpisujące umowę w jej imieniu są umocowane prawnie do jej zawarcia.
2. Wszelka korespondencja, w tym dokumenty księgowe, w sprawach dotyczących niniejszej Umowy powinna być doręczana na następujące adresy:
  - a) **Wynajmujący:** Kierownik Studium Wychowania Fizycznego i Sportu Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II, adres: ul. Konstantynów 1G,

20-708 Lublin,

- b) **Najemca:** ....., adres: .....,
3. Osobą odpowiedzialną za realizację niniejszej umowy ze strony KUL jest mgr Piotr Olejarnik.
  4. Każda ze stron umowy zobowiązuje się do zawiadomienia drugiej strony na piśmie o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku zaniedbania tego obowiązku wszelką korespondencję wysyłąną na dotychczasowy adres uważa się za skutecznie doręczoną.
  5. Strony zobowiązują się dołożyć należytych starań w celu polubownego rozwiązywania wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy, a w przypadku niemożności polubownego ich załatwienia poddają ich rozstrzygnięcie pod jurysdykcję rzeczowo właściwego Sądu powszechnego w Lublinie.
  6. W przypadkach nie uregulowanych treścią niniejszej umowy zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
  7. Wszelkie zmiany, uzupełnienia, oświadczenia, wypowiedzenie niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
  8. Zmiana nazwy lub adresu strony umowy nie wymaga aneksu do umowy, wystarczające jest poinformowanie o tej zmianie drugiej Strony.
  9. Strony umowy zgodnie oświadczają, że zapoznały się jej treścią i że umowa jest zgodna z zamiarem Stron.
  10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
  11. Do niniejszej umowy zostały sporządzone następujące załączniki stanowiące jej integralną część:

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Protokół przekazania lokalu

Załącznik nr 2 – Protokół odbioru lokalu



## PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA

lokalu użytkowego składającego się z pomieszczeń, położonych na parterze w budynku przy ulicy Konstantynów 1G w Lublinie, służących do prowadzenia działalności gastronomicznej

W dniu ..... r.

ze strony WYNAJMUJĄCEGO

1. ....
2. ....

ze strony NAJEMCY

1. ....
2. ....

dokonali oględzin lokalu użytkowego składającego się z pomieszczeń, położonych na parterze w budynku przy ulicy Konstantynów 1G w Lublinie oraz stwierdzili, że pomieszczenia te oraz zamontowane w nich urządzenia, systemy i instalacje są sprawne, nie posiadają żadnych zniszczeń ani uszkodzeń.

Pomieszczenia kuchni wyposażone są w:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Pomieszczenie sali konsumenckiej jest wyposażone w:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

WYNAJMUJĄCY przekazał NAJEMCY kserokopie następujących protokołów:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Na tym protokół zakończono i podpisano

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

**PROTOKÓŁ ODBIORU**

**lokalu użytkowego składającego się z pomieszczeń, położonych na parterze w budynku przy ulicy Konstantynów 1G w Lublinie, służących do prowadzenia działalności gastronomicznej**

W dniu ..... r.

ze strony WYNAJMUJĄCEGO

1. ....
2. ....

ze strony NAJEMCY

1. ....
2. ....

dokonali oględzin lokalu użytkowego składającego się z pomieszczeń, położonych na parterze w budynku przy ulicy Konstantynów 1G w Lublinie oraz stwierdzili, że pomieszczenia te oraz zamontowane w nich systemy i instalacje:

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

Pomieszczenia kuchni wyposażone są w:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Pomieszczenie sali konsumenckiej jest wyposażone w:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

WYNAJMUJĄCY odbiera/nie odbiera pomieszczenia.

Powody niedokonania odbioru:

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

NAJEMCA przekazał WYNAJMUJĄCEMU komplet kluczy do pomieszczeń.

Na tym protokół zakończono i podpisano

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA