

Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego

UMOWA NAJMU nr DZM/...../2025

zawarta w dniu ..... 2025 r. w Poznaniu

pomiędzy:

**Uniwersytetem Medycznym im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu**, kod pocztowy 61 – 701, z siedzibą przy ul. A. Fredry 10, REGON 000288811, NIP: 7770003104, który reprezentują:

1. Dyrektor ds. Operacyjnych – mgr Łukasz Pieczyński na podstawie Pełnomocnictwa Rektora z dnia 2 września 2024 roku
  2. Dyrektor ds. Finansowych – mgr Barbara Maciałowicz
- zwanym w dalszej części Umowy „**Uniwersytetem**”,

a

.....  
z siedzibą w ..... przy ul. ...., posiadającą numer:  
NIP: ....., REGON: .....,  
reprezentowaną przez:

.....  
zwaną dalej „**Najemcą**”,

**zwanymi dalej „Stronami”**

**§ 1. Oświadczenie**

1. Najemca oświadcza, że uzyskał od Uniwersytetu wszelkie informacje, wyjaśnienia oraz dane techniczne niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, o którym mowa w §2.
2. Najemca oświadcza, iż jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, posiada uprawnienia niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy, odpowiednie kwalifikacje zawodowe, potencjał techniczny, ekonomiczny i finansowy oraz że znany jest mu realizowany przedmiot Umowy.
3. Najemca oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne, przewidziane przepisami prawa, zgody, pozwolenia i zezwolenia, które niezbędne są do działalności gastronomicznej.

4. Uniwersytet oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Rokietnickiej 5E, oznaczonej w ewidencji gruntów m. Poznania, jako działka nr 9/1, arkusz 07, obręb Łazarz, dla którego Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00276465/6.

## **§ 2. Przedmiot Umowy**

1. Uniwersytet oddaje w najem Najemcy pomieszczenia o powierzchni 198,65 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na lokal gastronomiczny (89,63 m<sup>2</sup>) i salę konsumpcyjną (109,02 m<sup>2</sup> – max. 50 osób). Usytuowany jest on na parterze **Domu Studenckiego „Karolek” położonego na terenie kampusu studenckiego, przy ul. Rokietnickiej 5E** w Poznaniu. Lokal posiada wejście bezpośrednie z zewnątrz. W Domu Studenckim „Karolek” jest ok. 150 pokoi studenckich. W okresie letnim istnieje możliwość uruchomienia przez Najemcę „Ogródka letniego” na zewnątrz lokalu w miejscu wskazanym przez Uniwersytet. Wyposażenie „Ogródka letniego” – krzesła, stoliki itd., najemca zapewni we własnym zakresie. Istnieje możliwość organizowania w omawianym lokalu imprez okolicznościowych. Odbywać się one będą za pisemną zgodą Uniwersytetu i na określonych przez niego warunkach. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylację mechaniczną oraz w sygnalizację pożaru. Lokal wyposażony jest w sprzęt gastronomiczny, stoły i krzesła (sala konsumpcyjna), którego zestawienie zawiera Załącznik nr ..... do niniejszej umowy. Do sali konsumpcyjnej przylegają toalety – damska i męska o łącznej powierzchni 11,38 m<sup>2</sup>. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości w ww. pomieszczeniach.
2. Na okoliczność oddania pomieszczeń najmu opisanych w pkt. 1 powyżej, Strony sporządzą protokół z opisem stanu wynajmowanych pomieszczeń, a także instalacji i wyposażenia znajdujących się na oddanej w najem powierzchni.
3. Uniwersytet na zasadach określonych w niniejszej umowie umożliwi Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, cieplnej i wodno-kanalizacyjnej.

## **§ 3. Obowiązki stron**

1. Najemca zobowiązuje się do poniesienia nakładów na zagospodarowanie powierzchni lokalu zgodnie z opracowaną, zaakceptowaną przez Uniwersytet koncepcją stanowiącą załączniki nr.... do niniejszej umowy.

2. Najemca zobowiązuje się, że w lokalu prowadzi będzie działalność w postaci bufetów gastronomicznych zgodnie ze złożoną dla każdego lokalu ofertą stanowiącą załączniki nr .... do niniejszej umowy.
3. Lokal dostępny będzie dla pracowników i studentów Uniwersytetu oraz innych osób. Najemca zobowiązuje się, że bufet otwarty będzie co najmniej we wszystkie dni robocze w godzinach od 8<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup> oraz w soboty od 9<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup> (w przypadku realizacji zajęć dydaktycznych przez UMP). Uniwersytet dopuszcza zróżnicowanie godzin otwarcia lokalu.
4. Najemca zobowiązuje się do zachowania w lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych i artykułów tytoniowych oraz o charakterze uzależniającym.
5. Najemca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym i technicznym wynajętych pomieszczeń. Dotyczy to w szczególności:
  - a) wywozu odpadów gabarytowych (palety, pojemniki itp.) i odpadków pokonsumpcyjnych w szczególności żywności pochodzenia zwierzęcego;
  - b) wywozu oraz utylizacji odpadów z separatora tłuszczu;
  - c) przeglądu, serwisu i konserwacji instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnej obsługującej lokal wraz z wymianą filtrów i czyszczeniem wyciągowych kanałów wentylacyjnych;
  - d) przeglądu, serwisu i konserwacji oraz czyszczenia instalacji i urządzeń systemu wyciągów kominowych wraz z wentylatorami wyciągowymi;
  - e) przeglądu i konserwacji oraz czyszczenia instalacji kanalizacyjnej i separatora tłuszczu. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Uniwersytetowi protokołu czyszczenia separatora nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Skan protokołu przesłany zostanie na adres e-mail Uniwersytetu: [dzm@ump.edu.pl](mailto:dzm@ump.edu.pl);
  - f) należytego dbania o wchodzące w skład lokalu instalacje, urządzenia i armaturę; prowadzenia jej napraw w przypadku wystąpienia jakichkolwiek usterek wynikających z eksploatacji;
  - g) sprzątania powierzchni stanowiącej przedmiot najmu;
  - h) czyszczenia przewodów kominowych;
  - i) pozostałą konserwację zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym i przepisami ochrony przeciwpożarowej.
6. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) umożliwienia zakupu posiłków na wynos;

- b) zróżnicowania oferowanego asortymentu zgodnie z zaproponowanym zakresem sprzedawanych produktów;
  - c) sprzedaży napojów gorących (co najmniej herbaty i kawy z ekspresu), napojów zimnych, soków owocowych i warzywnych, gotowych kanapek, słodczy oraz wyrobów cukierniczych;
  - d) udostępnienia lokalu w celu wykonania, wymaganych prawem przeglądów, okresowych konserwacji instalacji oraz napraw instalacji w budynkach, w których są one usytuowane, na każde wezwanie Uniwersytetu;
  - e) każdorazowo przekazania natychmiastowej informacji w przypadku naruszenia lub uszkodzenia instalacji i urządzeń wspólnych budynku zwłaszcza instalacji ppoż. i SSP.
  - f) okazania w razie wezwania dokumentacji potwierdzającej przeprowadzanie czynności dot. instalacji i urządzeń wskazanych powyżej przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami w zakresie świadczenia tych usług (takiej jak uprawnienia elektryczne itp.);
  - g) złożenia Uniwersytetowi oświadczenia o zapoznaniu się personelu lokalu z przepisami z zakresu BHP;
  - h) przeszkolenia personelu lokal z zakresu bezpieczeństwa pożarowego (szkolenie przeprowadzi inspektor - pracownik Uniwersytetu Medycznego) obowiązującego na terenie nieruchomości Uniwersytetu Medycznego;
  - i) wykonywania poleceń obsługi obiektów w razie wystąpienia jakichkolwiek sytuacji niebezpiecznych a także udzielenia pomocy w ewakuacji klientów w razie wystąpienia takiej potrzeby;
  - j) prawidłowego korzystania z dróg komunikacyjnych, podjazdów pod budynki i stref parkowania w szczególności podczas dostaw;
  - k) nie zastawiania ciągów komunikacyjnych, dróg i obszarów ewakuacji jakimikolwiek przedmiotami lub pojazdami;
  - l) przekazywania stanu wodomierzy oraz licznika energii elektrycznej regularnie, z częstotliwością miesięczną, do 5 dnia każdego miesiąca, na adres e-mail: [helpdesk.deo@ump.edu.pl](mailto:helpdesk.deo@ump.edu.pl) oraz [dzm@ump.edu.pl](mailto:dzm@ump.edu.pl).
7. Wszelkie prace prowadzone przez Najemcę na terenie Uniwersytetu związane z niniejszą umową najmu powinny być dokonywane zgodnie z procedurą zgłaszania i prowadzenia prac przez firmy zewnętrzne na terenie Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu z dnia 24.01.2024 roku stanowiącą załącznik nr ..... do niniejszej umowy.
8. Najemca odpowiada za ewentualne szkody w mieniu Uniwersytetu powstałe na skutek działania Najemcy.

9. Najemca ma prawo do korzystania z pojemników na odpady komunalne znajdujące się na terenie Uniwersytetu. Opłata za odbiór odpadów komunalnych wliczona jest w stawkę czynszu zgodnie z zapisami par. 6 ust. 1 niniejszej umowy. Pojemniki znajdują się w niedalekiej odległości od Studium Wychowania Fizycznego i Sportu Uniwersytetu przy ul. Marcelińskiej 25.
10. Uniwersytet nie odpowiada za mienie Najemcy.
11. Uniwersytet nie odpowiada za szkody wynikłe u Najemcy z powodu przerw w dostawach energii elektrycznej, ciepłej lub wodno-kanalizacyjnej.
12. Bez pisemnej zgody Uniwersytetu, pod rygorem nieważności, Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłoby używanie przedmiotu najmu przez podmiot trzeci.
13. Jakakolwiek umowa określona w ust. 11 powyżej, zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Uniwersytet wyraził zgodę, o której mowa w ust. 11 powyżej, winna być zawarta z zachowaniem obowiązków wynikających z niniejszej Umowy i nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta niniejsza umowa najmu.
14. W przypadku uzyskania zgody Uniwersytetu na zawarcie umów określonych w ust. 11 powyżej, czynsz za najem zostaje dodatkowo podwyższony o 50% za każdy m<sup>2</sup> powierzchni.
15. Najemca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot najmu zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia Powierzchni najmu bez pisemnej zgody Uniwersytetu pod rygorem nieważności.
16. Najemcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów na konserwacje oraz wyposażenie, poczynionych na najmowanej powierzchni lokalu, a koszty ewentualnych ulepszeń dokonanych przez Najemcę nie będą podlegały zwrotowi.
17. Koszty wykonania ewentualnych projektów, wizualizacji, kosztorysów oraz wyposażenia lokalu w niezbędne dodatkowe meble i urządzenia techniczne obciążają Najemcę.
18. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia bez zbędnej zwłoki Uniwersytetowi lub osobom przez niego wskazanym powierzchni najmu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, naprawczych, serwisowych oraz w przypadku awarii sieci przebiegających przez wynajętą powierzchnię.
19. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 16 powyżej określa Wykonawca ww. prac.

20. Najemcy nie przysługuje od Uniwersytetu, z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 16 powyżej, jakiegokolwiek odszkodowanie.
21. W przypadku, gdy czas wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji przekroczy 30 dni kalendarzowych, płatność czynszu zawiesza się do momentu zakończenia prac wymienionych w ust.16 powyżej.
22. Bez wcześniejszej, pisemnej zgody Uniwersytetu, Najemca nie może zamieszczać na budynkach, w których znajduje się najmowany lokal ani w najbliższej ich okolicy, tj. na terenie kampusu studenckiego UMP w obrębie ulic: Rokietnickiej, Marcelińskiej, Przybyszewskiego i Bukowskiej, własnych szyldów reklamowych i informacji handlowych.

#### **§ 4. Terminy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. 1 roku, licząc od dnia protokolarnego przekazania powierzchni z opcją przedłużenia o kolejny 1 rok pod warunkiem rzetelnego regulowania płatności i spełnienia oczekiwań Zamawiającego w zakresie funkcjonowania lokalu i serwowanego przez nie menu.
2. Uruchomienie lokalu nastąpi najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia protokolarnego przekazania powierzchni na podstawie protokołu odbioru prac wykonanych przez Najemcę, potwierdzającego wykonania aranżacji lokal zgodnie z § 3. ust. 1 umowy. Protokół ten stanowić będzie podstawę do rozpoczęcia obciążania Najemcy kosztami określonymi w § 6 umowy.
3. Niedotrzymanie terminu uruchomienia lokalu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, z winy Najemcy, będzie podstawą do naliczania kary umownej w wysokości 5% wartości miesięcznego czynszu netto, za każdy dzień opóźnienia.
4. Uniwersytet zastrzega sobie możliwość przesunięcia terminu uruchomienia lokalu bez żadnych konsekwencji finansowych lub innych wobec Najemcy.
5. Po zakończeniu Umowy Najemca pozostawi pomieszczenia, o których mowa w § 2 ust.1 w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnego używania, w terminie 14 dni od momentu zakończenia Umowy. W tym celu Uniwersytet udostępni Najemcy pomieszczenia objęte Umową. Przekazanie pomieszczeń nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### **§ 5. Nadzór nad Umową**

1. Ze strony Uniwersytetu osobą upoważnioną do kontroli i przebiegu wykonania Umowy przez Wykonawcę będzie:

- 1) Pani Anna Vogt, Dział Zarządzania Majątkiem Uczelni tel. (61) 854 63 19, e-mail: avogt@ump.edu.pl.
2. Ze strony Najemcy osobą upoważnioną do kontaktów z Uniwersytetem będzie:  
..... tel. ....  
e-mail: .....

## § 6. Wynagrodzenie

1. Strony zgodnie ustalają, że z tytułu najmu pomieszczeń w okresie:
  - a) od 1 października do 30 czerwca Najemca płacić będzie miesięczny czynsz w tym opłatę za odbiór odpadów komunalnych w wysokości netto ..... zł, słownie: ...../100, (198,65 m<sup>2</sup> x .....,... zł/m<sup>2</sup>), powiększony o należny podatek VAT;
  - b) od 1 lipca do 30 września możliwość:
    - zamknięcia lokalu, ponoszenie jedynie kosztów wskazanych w ust. 2 i 4 niniejszego paragrafu.
    - lub prowadzenie działalności z obniżoną stawką czynszu najmu do 50% kwoty wskazanej w ust.1 a)Najemca zobowiązany jest powiadomić pisemnie Wynajmującego najpóźniej do dnia 30 czerwca o wyborze jednego z wariantów wskazanych w ust. 1b).
2. Oprócz czynszu Najemca obciążany będzie opłatami za media:
  - 1) energia elektryczna –wg faktycznego zużycia
  - 2) woda i ścieki - wg faktycznego zużycia
  - 3) centralne ogrzewanie – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (wg udziału %) z faktur wystawianych przez dostawcę.
3. Czynsz i opłaty, o których mowa w ust.1 i 2 powyżej, płatny będzie na podstawie faktur VAT wystawianych przez Uniwersytet w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na konto w niej wskazane.
4. Dodatkowo Najemca, co miesiąc, obciążany będzie przez Uniwersytet proporcjonalną częścią zapłaconego przez niego podatku od nieruchomości (powierzchnia nieruchomości będąca przedmiotem Umowy pomnożona przez aktualną stawkę podatku od nieruchomości, wynikającego z przepisów prawa miejscowego).
5. W przypadku zgodnego oświadczenia woli stron złożonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności o przedłużeniu umowy o kolejne 12 miesięcy, czynsz podwyższony zostanie od dnia który jest pierwszym dniem przedłużającym umowę o kolejne

- 12 miesięcy, o wysokość podawanego przez GUS wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym dokonano waloryzacji.
6. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu przez Najemcę opłat wynikających z niniejszej umowy, Uniwersytet ma prawo do naliczenia odsetek od zaległych opłat w wysokości ustawowej.
  7. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z ust. 6 powyżej, stanowić będzie podstawę dla Uniwersytetu do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
  8. W przypadku bezumownego korzystania z powierzchni bez tytułu prawnego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Uniwersytetowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni w kwocie odpowiadającej wartości 200% czynszu brutto miesięcznie, obowiązującego w okresie ostatniego miesiąca obowiązywania Umowy najmu, w okresie od dnia zakończenia Umowy do dnia wydania powierzchni.
  9. Wynagrodzenie określone w ust. 3 naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania powierzchni w trakcie danego miesiąca.
  10. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu lub wynagrodzenia o którym mowa w ust. 3 żadnych kwot stanowiących jego wierzytelność wobec Uniwersytetu.
  11. Najemca wyraża zgodę na przysyłanie mu przez Uniwersytet faktur elektronicznych.
  12. W przypadku przysyłania lub udostępniania Uniwersytetowi jednocześnie więcej niż jednej faktury elektronicznej dane wspólne dla poszczególnych faktur mogą zostać podane tylko raz, o ile dla każdej faktury są dostępne wszystkie te dane.
  13. Faktura elektroniczna jest przysyłana Najemcy w formie pliku PDF.
  14. Faktura zostanie przesłana przez upoważnionego pracownika Uniwersytetu z adresu e-mail Uniwersytetu: faktury.ump@ump.edu.pl na adresy e-mail Najemcy: .....Fakturę elektroniczną przesłaną w opisany sposób Strony uznają za autentyczną.
  15. Najemca oświadcza, że jego adres e-mail, wskazany powyżej jest obsługiwany przez pracownika uprawnionego do odbioru faktur elektronicznych, każdego dnia roboczego, w godzinach od ..... do .....
  16. Uniwersytet może ustalić, że faktury elektroniczne opatrzone będą kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Oświadczenie w tym przedmiocie składane jest Najemcy pisemnie, na adres wskazany w komparycji niniejszej Umowy.



17. W przypadku złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 16, za fakturę autentyczną Strony uznają wyłącznie fakturę opatrzoną kwalifikowanym podpisem elektronicznym, wysłaną drogą elektroniczną w sposób opisany w ust. 14.
18. Za datę otrzymania faktury przez Najemcę uznaje się datę wprowadzenia faktury do systemu elektronicznego przez Uniwersytet, poprzez przesłanie jej w sposób określony w ust. 14.
19. Najemca w sposób pisemny powiadamia o zmianie adresu e-mail, na który mają być przesyłane faktury.
20. W przypadku braku powiadomienia przez Najemcę o zmianie adresu e-mail, korespondencję kierowaną na dotychczasowy adres uznaje się za skutecznie doręczoną.
21. W przypadku zmiany przepisów prawa regulujących zasady wystawiania i przesyłania faktur w formie elektronicznej Uniwersytet odpowiednio dostosuje sposób przesyłania. W takim przypadku ponowna akceptacja Najemcy nie jest wymagana.

### **§ 7. Kontrola i wykonanie Umowy**

1. Uniwersytet uprawniony jest do bieżącej kontroli realizacji wykonywania Umowy, polegającej na:
  - 1) prawie do dostępu do lokalu w dowolnie wybranym momencie, w godzinach jego funkcjonowania,
  - 2) prawie do żądania wyjaśnień dotyczących realizacji Umowy, które winny być udzielone w terminie 15 dni od daty przekazania żądania.
2. Zastrzeżenia dotyczące jakości wykonywanych usług oraz ich zgodności z Umową i złożoną ofertą, Uniwersytet zgłosi telefonicznie do osoby podanej w § 5 ust. 3 bądź też pisemnie lub e-mailem, w formie zgłoszenia reklamacyjnego. W przypadku zgłoszenia telefonicznego Uniwersytet ww. fakt potwierdzi na piśmie lub e-mailem, w którym będzie zapis o dacie telefonicznego zgłoszenia.
3. Najemca będzie zobowiązany rozpatrzyć reklamację w terminie 1 dnia kalendarzowego, od daty telefonicznego zgłoszenia. W przypadku uznania reklamacji za uzasadnioną, wynagrodzenie wynikające z najbliższej faktury zostanie proporcjonalnie podwyższone o wartość nienależycie wykonanej usługi, zgodnie z § 9 niniejszej Umowy.
4. Nieudzielenie odpowiedzi na reklamację w ciągu 1 dnia uważa się za uznanie reklamacji za uzasadnioną, co uprawnia Uniwersytet, zgodnie z § 9 niniejszej Umowy, do proporcjonalnego podwyższenia wynagrodzenia, jak w ust 3 powyżej.

### **§ 8. Ubezpieczenie i ochrona danych osobowych**

1. Najemca oświadcza, iż jego polisa OC obejmuje swoim okresem ważności pełen okres realizacji przedmiotowej Umowy.
2. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do osób trzecich i Uniwersytetu za szkody powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się zachować w tajemnicy wszelkie informacje i dane, a w szczególności dane osobowe, jakie uzyskał w związku z wykonywaniem Umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do przetwarzania uzyskanych danych osobowych zgodnie z regulacjami prawnymi dotyczącymi ochrony danych osobowych.

### **§ 9. Kary umowne**

1. Uniwersytet ma prawo naliczyć Najemcy karę umowną:
  - a) za przerwę w realizacji Umowy w wysokości podwójnej dziennej stawki czynszu brutto za każdy dzień przerwy,
  - b) za naruszenie warunków umownych w szczególności, o których mowa w § 3, w wysokości 500,00 zł brutto, za każdy taki stwierdzony przypadek,
  - c) za odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w wysokości 5.000,00 zł brutto.

### **§ 10. Zmiana postanowień Umowy**

1. Uniwersytet dopuszcza zmianę postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści złożonej oferty, na podstawie której dokonano wyboru Najemcy w następujących przypadkach i na określonych poniżej warunkach:
  - 1) konieczność zmiany terminu wykonania Umowy z powodu okoliczności nieznanych stronom w chwili zawarcia Umowy,
  - 2) zmian podmiotowych po stronie Najemcy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 3) sprzedaży nieruchomości lub zakończenia wykonywania działalności na jej terenie. Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie o realizację Umowy ani roszczenie odszkodowawcze.

2. W przypadku wystąpienia okoliczności skutkujących koniecznością zmiany Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) i 2) powyżej Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Uniwersytetu. Jeżeli Uniwersytetu uzna, że zaistniałe okoliczności nie stanowią podstawy do zmiany Umowy, Najemca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu Umowy na warunkach zawartych w Umowie.
3. Zmiana postanowień zawartej Umowy wymaga, pod rygorem nieważności formy pisemnej. Zmiana Umowy na wniosek Najemcy wymaga wykazania okoliczności uprawniających do dokonania tej zmiany.
4. Wnioskodawcą ewentualnych zmian może być Uniwersytet lub Najemca poprzez pisemne wystąpienie do drugiej strony w okresie obowiązywania Umowy zawierające uzasadnienie proponowanych zmian.

### **§ 11. Rozwiązanie i wypowiedzenie Umowy**

1. Uniwersytet ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) zbycia przez Uniwersytet nieruchomości, w których usytuowane są lokal stanowiące przedmiot niniejszej umowy;
  - 2) w przypadku gdy Uniwersytetowi przedmiot najmu będzie niezbędny do celów statutowych.
2. Okres wypowiedzenia może ulec zmianie za porozumieniem stron.
3. Uniwersytet ma prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) opóźniania się przez Najemcę z zapłatą zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy przez okres dłuższy niż 2 miesiące,
  - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Uniwersytetu,
  - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem.
4. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w sytuacji, gdy w następstwie działania bądź zaniechania działania ze strony Uniwersytetu korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu jest niemożliwe lub poważnie utrudnione.
5. Oświadczenia Stron w przedmiocie wypowiedzenia Umowy lub jej natychmiastowego rozwiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 12. Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Kodeksu Cywilnego, ustawy Prawo zamówień publicznych i Prawo budowlane.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej. Wszystkie informacje i oświadczenia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i muszą być doręczone stronom osobiście lub listem poleconym lub przez kuriera pod podane w komparycji niniejszej Umowy adresy.
3. Każda ze stron Umowy zobowiązana jest wobec drugiej do niezwłocznego zawiadomienia o zmianie firmy lub nazwy oraz formy prawnej, każdej zmianie adresu lub numeru telefonu.
4. Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją postanowień niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.
5. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 3 pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej Umowie uważa się za doręczone.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach - jeden egzemplarz dla Uniwersytetu i jeden egzemplarz dla Najemcy.

**Uniwersytet**

**Najemca**