

**WARUNKI PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO NA NAJEM BUDYNKU USŁUGOWEGO PRZY  
„SPICHLERZU” POŁOŻONEGO W KRAKOWIE PRZY UL. BALICKIEJ 253B**

- I. Organizatorem przetargu jest Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie z siedzibą przy al. Mickiewicza 21, 31-120 Kraków.
- II. Przedmiotem przetargu jest najem budynku usługowego przy „Spichlerzu” o powierzchni 177,34 m<sup>2</sup> położonego w Krakowie przy ul. Balickiej 253B z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, kulturalnej i artystycznej.  
Budynek położony jest na działce Nr 15/4 obr. 48 Krowodrza, m. in. dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KR1P/00207883/9.
- III. Umowa najmu zawarta zostanie na czas nieokreślony.
- IV. Oprócz oferowanej stawki czynszu najmu pisemna oferta powinna zawierać:
  - a) koncepcję prowadzenia działalności;
  - b) projekt adaptacyjny przedmiotu najmu w zakresie pełnego umeblowania sali konsumpcyjnej;
  - c) w przypadku gdy oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot do oferty należy dołączyć odpis z rejestru sądowego Krajowego Rejestru Sądowego/zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, odzwierciedlające aktualną reprezentację (z datą wystawienia nie wcześniejszą niż 3 miesiące przed przedstawieniem dokumentu), kopie decyzji o nadaniu numerów REGON i NIP oraz aktualne zaświadczenia (termin ważności 3 miesiące) o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz ZUS.
  - d) Nr konta oferenta celem zwrotu wpłaconego wadium

**WYCIĄG Z REGULAMINU PRZETARGU  
NA NAJEM LUB DZIERŻAWĘ SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH UCZELNI  
ZARZĄDZENIE REKTORA NR 15 / 2015 Z DNIA 31 MARCA 2015 R.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

1. Organizatorem przetargu jest Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie.
2. Nadzór nad przetargiem sprawuje Rektor.
3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa.
4. Uczelnia przeprowadza przetarg w formie pisemnej lub ustnej. Decyzja o formie przetargu oraz powołanie komisji przetargowej (w tym przewodniczącego i sekretarza) należy do:
  - a. Rektora – jeśli przedmiotem najmu lub dzierżawy są nieruchomości;
  - b. Prorektora do spraw Nauki, Wdrożeń i Współpracy Międzynarodowej – jeśli przedmiotem najmu lub dzierżawy jest aparatura, wykorzystywana na cel inny niż badawczy;
  - c. Kanclerza – jeśli przedmiotem najmu lub dzierżawy są pozostałe składniki majątkowe.

## **§ 2**

1. Komisja przetargowa liczy od 5 do 8 osób.
2. W skład Komisji przetargowej mogą wejść:
  - a) Prorektor ds. Organizacji i Rozwoju Uczelni,
  - b) Prorektor ds. Nauki, Wdrożeń i Współpracy Międzynarodowej,
  - c) Kanclerz
  - d) Z-ca Kanclerza ds. Administracyjno - Gospodarczych
  - e) pracownik Działu Gospodarki Nieruchomościami przy najmie lub dzierżawie nieruchomości,
  - f) pracownik Działu Aparatury Naukowo – Dydaktycznej przy najmie lub dzierżawie aparatury,
  - g) pracownik Działu Gospodarki Materiałowej przy najmie lub dzierżawie pozostałych ruchomości.
  - h) pracownik Działu Rozliczeń Obiektów przy najmie lub dzierżawie powierzchni reklamowych.
  - i) przedstawiciel Senackiej Komisji ds. Budżetu i Gospodarki Majątkowej,
  - j) przedstawiciel jednostki , której przetarg dotyczy,
3. W razie potrzeby w skład Komisji przetargowej może być powołany Radca prawny.
4. Posiedzenia Komisji Przetargowej odbywają się przy udziale co najmniej połowy członków. Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia poprzez głosowanie większością oddanych głosów. Członek komisji nie może wstrzymać się od głosu. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji przetargowej.

## **§ 3**

1. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz ich małżonkowie, wstępni, zstępni oraz rodzeństwo, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji przetargowej.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu Przewodniczący Komisji przetargowej wyklucza członka Komisji z jej składu. Ewentualne powołanie uzupełniające dokonywane jest zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszego regulaminu.

## **§ 4**

1. Przed przystąpieniem do przetargu Przewodniczący Komisji przetargowej, w oparciu o rozeznanie rynku, przy uwzględnieniu stosowanych stawek oraz zapotrzebowania Uczelni na rozdysponowanie składnikiem majątkowym, ustala stawkę wywoławczą netto czynszu najmu lub dzierżawy składników majątkowych.
2. Uczelnia określa również:
  - a) sposób kalkulacji odpłatności za stałe świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu lub dzierżawy (np. woda, energia elektryczna, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, telefon, c.o.;
  - b) odpłatność za korzystanie z dodatkowych składników majątkowych, znajdujących się na wyposażeniu;
  - c) opłaty publicznoprawne

3. Do stawki czynszu najmu lub dzierżawy jest doliczany podatek VAT.

## **§ 5**

1. Uczelnia podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu lub informację o przetargu co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu nie można zamieszczać terminów kolejnych przetargów lub terminów negocjacji na najem lub dzierżawę tego samego składnika majątkowego.
3. W jednej informacji o przetargu można zamieszczać odesłanie do kilku ogłoszeń o przetargach.
4. Ogłoszenie o przetargu lub informację o przetargu należy zamieścić w ogólnie dostępnym publikatorze lub na stronie internetowej Uczelni.
5. Decyzje w sprawie rodzaju publikacji podejmuje Przewodniczący Komisji Przetargowej oraz akceptuje jej treść.
- a. Ogłoszenie o przetargu lub informację o przetargu sporządza i zamieszcza:
  - a) Dział Gospodarki Nieruchomościami przy najmie lub dzierżawie składników majątkowych będących nieruchomościami,
  - b) Dział Aparatury Naukowo – Dydaktycznej przy najmie lub dzierżawie aparatury,
  - c) Dział Gospodarki Materiałowej przy najmie lub dzierżawie pozostałych składników majątkowych.
- b. Przewodniczący Komisji przetargowej może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informacje o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie zamieszczone w tym samym publikatorze.

## **§ 6**

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - a) nazwę i siedzibę Uczelni,
  - b) rodzaj, miejsce i termin przetargu,
  - c) miejsce i termin, w którym można obejrzeć składnik majątkowy,
  - d) opis przedmiotu przetargu, przy czym dla składników majątkowych będących nieruchomościami: nr działki, nr księgi wieczystej, powierzchnię oraz lokalizację,
  - e) wysokość stawki wywoławczej czynszu najmu lub dzierżawy i wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłacenia,
  - f) wysokość postąpienia,
  - g) warunki uczestnictwa w przetargu,
  - h) termin i miejsce składania oraz ofert lub termin i miejsce przetargu ustnego,
  - i) informacje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
  - j) w przypadku najmu lub dzierżawy składników majątkowych o wartości większej niż określona w art. 90 ust. 4 Ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym informacje o wymogu uzyskania zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa,
  - k) odesłanie do szczegółowych informacji zamieszczonych w Regulaminie przetargu na najem lub dzierżawę składników majątkowych Uczelni dostępnego na stronie internetowej <http://ur.krakow.pl/> zakładka .....

- l) wskazanie sposobu kontaktowania się z organizatorem przetargu,
  - m) zastrzeżenie, że Uczelni przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,
  - n) wskazanie miejsca i sposobu uzyskania dodatkowych informacji.
2. Informacja o przetargu zawiera:
- a) nazwę i siedzibę Uczelni,
  - b) rodzaj, miejsce i termin przetargu,
  - c) opis przedmiotu przetargu, przy czym dla składników majątkowych będących nieruchomościami: nr działki, nr księgi wieczystej, powierzchnię oraz lokalizację,
  - d) wskazanie miejsca publikacji ogłoszenia o przetargu.

## **§ 7**

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Warunkiem dopuszczenia do udziału w przetargu jest wpłacenie wadium w terminie określonym w treści ogłoszenia o przetargu.
3. Przewodniczący Komisji przetargowej ustala wysokość wadium, które nie może być niższa niż stawka wywoławcza czynszu.
4. Wadium jest wnoszone w pieniądzu.
5. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.
6. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwił Komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano jego wniesienia.
7. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 8 jednak nie później niż po upływie 3 dni roboczych od dnia, w którym odpowiednio:
  - a) odwołano przetarg,
  - b) zamknięto przetarg,
  - c) unieważniono przetarg,
  - d) zakończono przetarg wynikiem negatywnym.
8. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, stanowi kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego przysługujących mu względem Najemcy związanych z realizacją umowy. Kaucja zostanie rozliczona w terminie 14 dni od zakończenia najmu przy uwzględnieniu należności wynikających z umowy.
9. Przetarg uznaje się za ważny, o ile przystąpi do niego co najmniej jedna osoba, albo jeśli w przetargu pisemnym wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca warunki przetargu. W przypadku przetargu ustnego, dla ważności postępowania konieczne jest co najmniej jedno postąpienie.
10. Uczelnia zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu w całości lub części bez podawania przyczyny.

## **PRZETARG PISEMNY**

### **§ 8**

1. Wyznaczony termin składania ofert w przetargu pisemnym nie może upłynąć później, niż 3 dni robocze przed terminem przetargu.
2. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach.
3. Pisemna oferta powinna zawierać:
  - a) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
  - b) datę sporządzenia oferty;
  - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
  - d) oferowaną stawkę czynszu;
  - e) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu;
  - f) kopię dowodu wniesienia wadium.

### **§ 9**

1. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
3. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
4. W części jawnej Komisja przetargowa:
  - a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium;
  - b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty;
  - c) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
  - d) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
  - e) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
5. Komisja przetargowa odrzuca ofertę, jeżeli:
  - a) nie odpowiada warunkom przetargu;
  - b) została złożona po wyznaczonym terminie;
  - c) nie zawiera danych wymienionych w § 8 ust. 3 lub dane te są niekompletne;
  - d) do oferty nie dołączono dowodów, o których mowa w § 8 ust. 3 lit f;
  - e) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do ich treści.
6. Część niejawna odbywa się bez udziału oferentów.
7. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem ust. 9-11 niniejszego paragrafu.
8. Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną stawkę czynszu oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, określone w warunkach przetargu.
9. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

10. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust.9 niniejszego paragrafu o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
11. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu powyżej najwyższej stawki zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

#### **§ 10**

1. Z posiedzenia Komisji przetargowej Przewodniczący Komisji przetargowej sporządza protokół.
2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:
  - a) termin i miejsce oraz rodzaj przetargu,
  - b) oznaczenie przedmiotu przetargu,
  - c) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez oferentów,
  - d) informacje o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - e) wywoławcza stawka czynszu oraz najwyższa stawka osiągnięta w przetargu albo informacje o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert,
  - f) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję Przetargową,
  - g) imię, nazwisko i adres albo nazwę firmy oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako najemcę lub dzierżawcę składnika majątkowego,
  - h) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej,
  - i) datę sporządzenia protokołu.
3. Protokół podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej.

#### **§ 11**

1. Przewodniczący Komisji przetargowej przedkłada wyniki przetargu do zatwierdzenia Rektorowi.
2. Zatwierdzenie wyników przetargu kończy przetarg (zamknięcie przetargu), a zatwierdzone wyniki przetargu stanowią podstawę zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.
3. Informację o zakończeniu przetargu publikuje się na stronie internetowej Uczelni.
4. Przewodniczący Komisji przetargowej w terminie 14 dni od zamknięcia przetargu zawiadamia o wynikach przetargu wszystkie osoby, które złożyły oferty.
5. Uczestnik przetargu w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wynikach przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Rektora.
6. Rektor może uznać skargę za zasadną i unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną (zakończenie przetargu).
7. O sposobie rozstrzygnięcia skargi Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia skarżącego w terminie 7 dni od dnia doręczenia skargi.

#### **§ 12**

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Przewodniczący Komisji przetargowej może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu najmu lub dzierżawy składnika majątkowego ustaloną przy pierwszym ogłoszeniu przetargu.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, organizuje następne przetargi, zgodnie z ust. 1.

### **§ 13**

1. Przedstawiciel działu merytorycznego jest zobowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako najemcę lub dzierżawcę składnika majątkowego o miejscu i terminie zawarcia umowy, najpóźniej w ciągu 21 dni roboczych od dnia zakończenia przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o utracie wadium w przypadku nie usprawiedliwionego niestawiennictwa na zawarcie umowy.
2. Kierownik działu merytorycznego, na pisemny umotywowany wniosek osoby, która wygrała przetarg, może przedłużyć termin wyznaczony zgodnie z ust. 1, jednak nie więcej niż o 30 dni, i zawiadomić osobę ustaloną jako najemcę lub dzierżawcę składnika majątkowego o nowym miejscu i terminie zawarcia umowy.
3. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest do zawarcia umowy w terminie wyznaczonym w ust. 2, pod rygorem utraty wadium i prawa do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy przedmiotu w tym postępowaniu przetargowym.
4. Jeżeli osoba ustalona jako najemca lub dzierżawca składnika majątkowego nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 lub 2 niniejszego paragrafu, Uczelnia odstępuje od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

### **PRZETARG USTNY**

#### **§ 14**

1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu i podaje wysokość minimalnego postąpienia.
2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej czynszu.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę czynszu i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

#### **§ 15**

Do czynności Komisji przetargowej przy przetargu ustnym stosuje się odpowiednio przepisy § 10-13.

- e) Projekt warunków najmu stanowi załącznik do warunków przetargu.

## OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że znane mi są warunki przetargu oraz najmu, wynikające z ogłoszenia o przetargu nr DGN.221.1.16/2019 z dnia 12.08.2019 r. na najem budynku usługowego przy „Spichlerzu położonego w Krakowie przy ul. Balickiej 253B, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, kulturalnej i artystycznej i przyjmuję je bez zastrzeżeń.

Kraków, dnia .....

.....

(czytelny podpis)



**Warunki najmu**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka Nr 15/4 obr. 48 Krowodrza, m. in. dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KR1P/00207883/9, zabudowanej m. in. budynkiem usługowym przy „Spichlerzu” w Krakowie przy ul. Balickiej 253B.
2. Przedmiotem najmu jest budynek usługowy przy „Spichlerzu” o łącznej powierzchni 177,34 m<sup>2</sup> na którą składają się:

a) sala konsumpcyjna	-126,60 m <sup>2</sup>
b) kuchnia	-36,73 m <sup>2</sup>
c) pomieszczenie socjalne	-4,91 m <sup>2</sup>
d) toaleta personelu	-3,59 m <sup>2</sup>
e) toaleta dla niepełnosprawnych	-5,51 m <sup>2</sup>

pomieszczenia d) i e) stanowiące toalety wyposażone są w biały montaż.
3. Projekt graficzny z zaznaczonymi pomieszczeniami stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny wynajmowanego budynku i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, a przedmiot najmu jest przydatny do umówionego użytku.
5. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu wolny jest od zobowiązań Wynajmującego i nie obciążony prawami osób trzecich.
6. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania, określającego stan techniczny pomieszczeń, podpisany przez obie Strony, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Strony oświadczają, że w załączniku nr 2 do umowy jest wskazany stan liczników mediów, w dniu przekazania przedmiotu najmu Najemcy.

**§ 2**

1. Przedmiot najmu opisany w § 1 ust. 2 Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności gastronomicznej, kulturalnej i artystycznej.
2. Najemca zobowiązany jest do przystosowania i wyposażenia na swój koszt przedmiotu najmu w zakresie umeblowania sali konsumpcyjnej i kuchni we wszystkie sprzęty niezbędne do prowadzenia działalności o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Projekt adaptacyjny przedmiotu najmu, w zakresie pełnego umeblowania sali konsumpcyjnej, Najemca przedłoży do pisemnej akceptacji Wynajmującego.
4. Najemca wykona wszystkie prace w przedmiocie najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, zgodnie z przepisami BHP nie stwarzając zagrożenia i utrudnienia dla współużytkowników budynku.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy pozostawione w przedmiocie najmu.

6. Najemca zobowiązany jest zapewnić ochronę mienia i osób korzystających z przedmiotu najmu.
7. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia OC i NNW, w tym polisy od ognia i innych zdarzeń losowych związanego z użytkowaniem przedmiotu najmu na kwotę nie niższą niż 20.000,00 zł.
8. Ubezpieczenie, o którym mowa w § 2 ust. 7 powinno obejmować okresem trwania cały okres obowiązywania umowy najmu.
9. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia polisy ubezpieczeniowej w terminie 60 dni od podpisania niniejszej umowy najmu.
10. Najemca zobowiązany jest do przedłużania polisy przez cały okres obowiązywania umowy oraz przedkładania każdorazowo przedłużonej polisy w terminie 14 dni od chwili przedłużenia.

### **§ 3**

1. Najemca oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia i zezwolenia na prowadzenie działalności o której mowa w § 2 ust. 1 i ponosi pełną odpowiedzialność za jakość sprzedawanych towarów oraz będzie się stosował do wymogów i zaleceń Sanepid-u i HACCP.
2. Przedmiot najmu będzie czynny siedem dni w tygodniu.
3. Najemca nie może prowadzić w przedmiocie najmu działalności naruszającej porządek prawny i społeczny, godzącej w dobre imię Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie.
4. Najemca zobowiązany jest do dbania o estetyczny wystrój wynajmowanych pomieszczeń, ich funkcjonalność i użytkowanie zapobiegające dewastacji.
5. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących, obciążających Najemcę (art. 681 K.C.).
6. Najemca może wprowadzić w przedmiocie najmu ulepszenia wyłącznie na własny koszt, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym ich rodzaju i zakresu.
7. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, bez możliwości zmiany jego przeznaczenia. Najemca nie może w przedmiocie najmu świadczyć innych usług.
8. Najemca nie może podnająć ani oddać w bezpłatne używanie przedmiotu najmu lub jego części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca nie może przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez zgody Wynajmującego.

### **§ 4**

1. Pracownicy Najemcy mają umożliwiony swobodny dostęp do przedmiotu najmu w każdym czasie.
2. Najemca umożliwi pracownikowi Wynajmującego dostęp do przedmiotu najmu w celu dokonywania odczytów subliczników.

3. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie znaków identyfikacji zewnętrznej Najemcy w ramach umówionego czynszu. Projekt znaków identyfikacyjnych, miejsce oraz sposób ich umieszczenia zostanie pisemnie uzgodniony z Wynajmującym.
4. Najemca oświadcza, że treść znaków identyfikacji wizualnej będzie ściśle związana z prowadzoną działalnością Najemcy, a umieszczenie i wymiana oznakowania odbywać się będzie na koszt i staraniem Najemcy, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie uzyskiwania wszelkich wymaganych prawem zgód i/lub pozwoleń administracyjnych.
5. Najemca zobowiązany jest do podporządkowania się poleceniom służb porządkowych i administracyjnych Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości w lokalu, a także dokonywania dezynsekcji i deratyzacji.
7. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

## § 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia ..... **2019 r.**
2. Strony umowy ustalają, że niniejsza umowa nie zostanie rozwiązana przez Wynajmującego przed upływem jednego roku, liczonego od dnia wejścia w życie umowy, chyba że wystąpią okoliczności opisane w § 8 ust. 2 niniejszej umowy najmu.

## § 6

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto w wysokości ..... zł (słownie zł: ..... 00/100) wynikający z sumy:
  - a) stawka czynszu netto ..... zł,
  - b) podatek od nieruchomości 23,10 zł/1m<sup>2</sup>/rok, co przy powierzchni 177,34 m<sup>2</sup> daje kwotę 341,38 zł/mc,
  - c) opłata za odpady komunalne 88,18 zł za 1 m<sup>3</sup> co przy 1m<sup>3</sup> daje kwotę 88,18 zł,
  - d) zryczałtowana opłata za wentylację mechaniczną (chłodzenie-dogrzewanie) wynosi 410,00 zł;
2. Kwota czynszu netto zostanie powiększona o podatek VAT w ustawowej wysokości.
3. Strony umowy uzgadniają, że kwota czynszu o której mowa w § 6 ust. 1 zawiera podatek od nieruchomości i opłatę za odpady komunalne, które automatycznie ulegają zmianie o kwotę wzrostu lub obniżenia podatku od nieruchomości i opłat za odpady komunalne wynikającą ze zmian stawek lub zmian sposobu ich naliczania. Opłata za wentylację mechaniczną może ulec zmianie raz w roku po dokonaniu weryfikacji stawek obowiązujących w rozliczeniach pomiędzy dostawcą tej usługi a Wynajmującym.
4. Stawka czynszu najmu podlegać będzie waloryzacji raz w roku na dzień 1 stycznia każdego roku. Czynsz waloryzowany będzie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2021 r.

5. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty kosztów eksploatacyjnych za:
  - a) energię elektryczną - wg wskazań sublicznika x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości.
  - b) C.O. – (kurtyna) wg wskazań ciepłomierza x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości.
  - c) C.O. – (grzejniki) wg wskazań ciepłomierza x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości
  - d) wodę zimną + ścieki - wg wskazań sublicznika x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości.
  - e) wodę ciepłą + ścieki - wg wskazań sublicznika x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości
  - f) gaz - wg wskazań licznika x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości
6. Koszty eksploatacyjne określone w § 6 ust. 5 ulegają wzrostowi automatycznie wskutek wzrostu cen mediów.
7. Czynsz o którym mowa w § 6 ust. 1 Najemca będzie płacił miesięcznie z góry, opłaty za koszty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 5 płatne miesięcznie z dołu w terminie 21 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego prawidłowej faktury VAT na konto **Nr Alior Bank S.A. 86 2490 0005 0000 4530 1756 3779**, przy czym Wynajmujący zobowiązuje się przesłać fakturę VAT w ciągu pięciu dni od daty jej wystawienia. W przypadku nie wysłania przez Wynajmującego faktury VAT w powyższym terminie, termin płatności ulega przesunięciu o ilość dni opóźnienia.
8. Zmiana kwoty czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1 wynikająca ze zmiany stawek podatkowych, opłaty za odpady komunalne, zmiany opłaty za wentylację mechaniczną, waloryzacji, o której mowa w § 6 ust. 4, zmiana wysokości kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 6 ust. 5 nie wymagają aneksu do umowy, Wynajmujący jest jednak zobowiązany powiadomić Najemcę na piśmie o nowej wysokości czynszu.
9. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Najemcę należności, Najemca zapłaci odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie ogłoszonych na podstawie art. 481§ 2<sup>4</sup> KC przez Ministra Sprawiedliwości w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
10. Najemca wyraża zgodę na wystawianie i wysyłanie faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru.
11. Strony umowy ustalają, iż z uwagi na poniesione koszty na adaptację przedmiotu najmu do działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, przez pierwszy rok tj. 12 miesięcy działalności, poczynając od dnia wejścia w życie niniejszej umowy najmu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu 50% stawki czynszu netto oraz będzie pokrywał w całości podatek od nieruchomości, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt b), opłatę za odpady komunalne o której mowa w § 6 ust. 1 pkt c) oraz opłatę za wentylację mechaniczną o której mowa w § 6 ust. 1 pkt d). W tym okresie Najemca będzie pokrywał opłaty licznikowe zgodnie ze zużyciem.

## § 7

1. Wniesione przez Najemcę wadium w kwocie 5.600,00 zł, stanowi kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego przysługujących mu względem Najemcy związanych z realizacją umowy.
2. Zabezpieczeniem prawidłowego wykonania zobowiązań dotyczących przedmiotu niniejszej umowy będą kaucja na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego w wysokości 5.600,00 zł oraz notarialne oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Najemcę.
3. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień umowy najemca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 11.200 zł (słownie: jedenaście tysięcy dwieście zł 00/100). Akt notarialny, o którym mowa powinien obejmować oświadczenie Najemcy o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., oraz zgodę na prowadzenie przez Wynajmującego egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, przy czym zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia.
4. Najemca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do wydania przedmiotu najmu. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wypowiedzenie lub rozwiązanie niniejszej umowy przez strony na mocy porozumienia oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu najmu.
5. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia dwóch wypisów aktu notarialnego o którym mowa w ust. 3 i ust. 4 w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy najmu.
6. W przypadku odmowy złożenia zabezpieczeń, bądź nie dotrzymania terminu ich złożenia przez Najemcę, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.

## § 8

1. Wynajmujący jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez Najemcę zabezpieczeń, o których mowa w § 7 ust. 3 i ust. 4 niniejszej umowy, w sytuacji, gdy zadłużenie Najemcy z tytułu najmu przekroczy sumę złożonej kaucji, o której mowa w § 7 ust. 1. Z kwoty tej Wynajmujący będzie pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu, podatku od nieruchomości, a także poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji powierzchni użytkowej.
2. W przypadku, gdy nie zajdą okoliczności, o których mowa w ust. 1 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 14 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez Najemcę Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wynajmującego

1. Umowa może być rozwiązana przez obie Strony bez podania przyczyny za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, którego zakończenie przypada na koniec miesiąca.  
Wynajmujący zobowiązuje się, że nie wypowie niniejszej umowy przed upływem 3 lat od dnia zawarcia umowy, chyba, że wystąpią okoliczności o których mowa w § 9 ust. 2.
2. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku jeżeli:
  - a) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat o których mowa w § 6 ust. 1 i ust. 5, należnych za okres dwóch miesięcy, przy czym Wynajmujący uprzedzi Najemcę udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty wszystkich zaległych należności z zastrzeżeniem, iż w razie jego przekroczenia umowa ulega rozwiązaniu,
  - b) Najemca wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z umową,
  - c) Najemca podnajmie lub odda w bezpłatne używanie przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
  - d) Najemca nie przedłoży polisy ubezpieczeniowej w terminie, o którym mowa w § 2 ust. 9 oraz ust.10;
  - e) Najemca wykona ulepszenia lub inne adaptacje przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
  - a) Wynajmujący naruszy postanowienia niniejszej umowy,
  - b) Wynajmujący uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z przedmiotu najmu.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
5. Oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia lub rozwiązania bez wypowiedzenia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 10**

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym niż wynika to z normalnej eksploatacji. W przypadku pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca pokryje koszty usunięcia szkód.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. W przypadku nie opróżnienia przedmiotu najmu przez Najemcę w tym terminie, Wynajmujący ma prawo opróżnić przedmiot najmu z rzeczy Najemcy i zabezpieczyć je na koszt Najemcy, informując go o tym na piśmie.
3. Jeżeli Najemca po rozwiązaniu umowy nie opuści przedmiotu najmu, będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości dwukrotności czynszu określonego w § 6 ust. 1 za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu lub 1/30 tak wyliczonego odszkodowania za każdy dzień.

4. Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu o których mowa w § 3 ust. 6 wykonane przez Najemcę z chwilą zakończenia umowy przechodzą na własność Wynajmującego bez obowiązku zwrotu ich wartości Najemcy.

## **§ 11**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
  - a) dla Wynajmującego: Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, al. Mickiewicza 21, 31-120 Kraków,
  - b) dla Najemcy: .....
3. W przypadku zmiany danych podanych w ust. 2 niniejszego paragrafu Strona, której dotyczy ta zmiana, zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o powyższym drugą Stronę w formie pisemnej. Zmiana taka nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Strony uzgadniają, iż będą uznawane za prawidłowo doręczone pisma wysłane na adres wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu lub w późniejszym pisemnym powiadomieniu.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikłe z postanowień niniejszej umowy rozstrzygnie Sąd, właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Wszelkie opłaty z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.