

ISTOTNE WARUNKI UMOWY

I. Termin wejścia w życie i czas trwania umowy. Wypowiedzenie umowy i zwrot przedmiotu najmu

1. Umowa zostanie zawarta na czas nieokreślony;
2. Każda ze stron będzie mogła ją rozwiązać z 1-miesięcznym terminem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego;
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez prawa Najemcy do odszkodowania i zwrotu kosztów w przypadku gdy:
 - 1) najemca naruszy zakazy określone w niniejszej umowie;
 - 2) pojawi się konieczność natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu bądź jego części z eksploatacji w związku z koniecznością prowadzenia prac remontowych/ budowlanych w przedmiocie najmu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 3) najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności.
4. Zarówno przekazanie przedmiotu najmu Najemcy, jak i jego zwrot Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, który będzie stanowił podstawę rozliczenia między Stronami;
5. W przypadku rozwiązania umowy, czynsz najmu i inne należności będą płatne do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu;
6. Najemca będzie zobowiązany zwrócić przedmiot najmu nie później niż w ciągu 7 dni od daty zakończenia lub rozwiązania umowy;
7. Najemca będzie zobowiązany wydać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania;
8. Zwracany przedmiot najmu musi być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy (i/lub Podnajemcy). W przypadku rzeczy pozostawionych w przedmiocie najmu w dniu jego przekazania, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia oraz składowania na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę;
9. W przypadku niewydania przedmiotu najmu w terminie określonym umową, Najemca płacić będzie Wynajmującemu wynagrodzenie za każdy miesiąc w wysokości równej miesięcznemu czynszowi najmu za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy oraz kary umowne w wysokości 10 procent stawki miesięcznego czynszu brutto, obowiązującego w dniu rozwiązania umowy, za każdy dzień opóźnienia. Ponadto w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, Wynajmujący ma prawo dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

II. Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Z uwagi na okres wakacyjny w którym znaczenie zmniejsza się liczba studentów i użytkowników przebywających na terenie Biblioteki, w miesiącach od lipca do września każdego roku Najemca będzie płacił czynsz w wysokości 50% wartości,
2. Do wszystkich należności netto będzie doliczony podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
3. Stawka czynszu najmu będzie podlegała waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja będzie wprowadzona w 2026 roku. Zmiana stawek związana ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług

konsumpcyjnych oraz zmiana cen kosztów i opłat eksploatacyjnych, wprowadzone przez jednostki świadczące usługi dla Wynajmującego nie wymaga dla swej ważności zachowania formy aneksu.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do aktualizacji czynszu w przypadku wzrostu opłat z tytułu podatku od nieruchomości. Czynsz w tym przypadku zostanie ponownie skalkulowany i wymagać będzie zmiany umowy w formie aneksu.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:

- 1) zamontowania na własny koszt i we własnym zakresie automatu z kawą / herbatą-kawiarni samoobsługowej oraz automatu z przekąskami, zgodnie z zaakceptowaną przez Wynajmującego wizualizacją zabudowy, po wcześniejszym uzgodnieniu jego dokładnej lokalizacji z Kierownikiem Obiektu oraz sposobu jego instalacji i zakresu prac z Działem Utrzymania Majątku Uniwersytetu Wrocławskiego;
- 2) przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności bhp i p.poż. oraz sanitarno-epidemiologicznych;
- 3) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z montażem, eksploatacją, serwisem i demontażem automatów;
- 4) zapewnienia porządku wokół automatów;
- 5) zapewnienia możliwości zapłaty w automatach kartą, telefonem;
- 6) utrzymywania automatów w należytych stanie technicznym, higienicznym i estetycznym;
- 7) zapewnienia prawidłowej i ciągłej pracy automatów, uzupełniania towaru oraz zapewnienia obsługi technicznej urządzenia przez serwis Najemcy;
- 8) bieżącego monitorowania terminów przydatności do spożycia oferowanych produktów oraz nie dopuszczenia do obrotu towarów i produktów, których termin przydatności minął, a także do zapewnienia oferowanym towarom i produktom właściwych warunków ich przechowywania;
- 9) podjęcia - w przypadku zgłoszenia przez Wynajmującego jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu zainstalowanych automatów – właściwych działań w ciągu 48 godzin od momentu telefonicznego powiadomienia przedstawiciela Najemcy;
- 10) nie umieszczania na urządzeniu reklam innych, niż tylko dotyczących produktów sprzedawanych w automatach.
- 11) umieszczenia na automatach numeru telefonu serwisu obsługującego te automaty;
- 12) zabezpieczenia automatów przed szkodą i włamaniem;
- 13) zabezpieczenia i ubezpieczenia na własny koszt i we własnym zakresie automatów przed kradzieżą, pożarem, zniszczeniem i innymi wypadkami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone swoim pracownikom a także, ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody, wynikłe z działania pracowników Najemcy bądź innych osób działających w jego imieniu, jak za swoje własne;
- 14) pokrycia szkód i strat jakie poniesie Wynajmujący z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a związanych z jego działalnością;
- 15) posiadania, przez cały okres trwania umowy, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, związanego z prowadzoną działalnością;
- 16) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o przypadkach dokonania przez Najemcę ewentualnych uszkodzeń. Po sporządzeniu przez obie Strony protokołu określającego charakter i stopień uszkodzenia wraz z dokumentacją fotograficzną, Najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztów usunięcia tych szkód i przywrócenia do stanu pierwotnego;
- 17) niezwłocznego informowania Wynajmującego o zauważonych awariach instalacji i/lub urządzeń należących do Wynajmującego oraz o innych szkodach, a także do podjęcia działań w celu zapobieżenia dalszym szkodom w przedmiocie najmu;

- 18) informowania Wynajmującego o zmianie adresu do doręczeń oraz o zmianie osoby wyznaczonej do reprezentacji Najemcy w sprawach realizacji umowy.
 - 19) niesprzedawania w automatach napojów z dodatkiem kofeiny lub tauryny (art. 12 m ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o zdrowiu publicznym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1670 ze zm.))
2. Najemca nie może:
- 1) bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonać cesji wierzytelności, jakie mogą wynikać z tej umowy;
 - 2) podnając lub oddać do użytkowania przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 3) dokonywać jakichkolwiek zmian w substancji obiektu, bez wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

Wyłącznie odpowiedzialność za wszelkie szkody wobec klientów korzystających z kawiarni samoobsługowej oraz automatu z przekąskami ponosi Najemca.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy przechowywane w przedmiocie najmu.
4. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia, w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela, kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca wypełnia swoje zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania (lub zaniechanie działań) Najemcy skutkujące nieprzestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa bądź powstaniem szkód wobec osób trzecich.