**ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY**

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

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Zarówno wydanie przedmiotu najmu, jak i jego zwrot zostaną potwierdzone protokołami zdawczo - odbiorczymi. Integralną częścią protokołów będzie dokumentacja fotograficzna. Stan techniczny przedmiotu najmu określony w w/w protokołach będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron w dacie zwrotu przedmiotu najmu.
3. Każda ze stron umowy może ją rozwiązać za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez prawa Najemcy do odszkodowania i zwrotu kosztów w przypadku gdy:
5. Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności ,
6. Najemca naruszy zakazy określone umową,
7. pojawi się konieczność natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu
z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego przedmiotu najmu.
8. W przypadku rozwiązania umowy, czynsz najmu i inne należności są płatne do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu, na zasadach określonych umową.
9. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w terminie do 7 dni od daty zakończenia lub rozwiązania umowy.
10. Najemca jest zobowiązany wydać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, opisanym w protokole zdawczo – odbiorczym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
11. Zwracany przedmiot najmu powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy (i/lub Podnajemcy). W przypadku rzeczy pozostawionych w wynajmowanych pomieszczeniach w dniu przekazania lokalu. Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo ich usunięcia oraz składowania na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
12. W przypadku nieopróżnienia przedmiotu najmu i/lub niewydania przedmiotu najmu w terminie określonym umową, Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie (za każdy miesiąc w wysokości równej czynszowi najmu) za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy oraz kary umowne w wysokości stawki miesięcznego czynszu netto, obowiązującego w dniu rozwiązania umowy, za każdy dzień opóźnienia. Niezależnie od powyższego, na podstawie odrębnych faktur VAT Wynajmujący obciąży Najemcę opłatami eksploatacyjnymi. 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 przebywająca na terenie obiektów dydaktycznych, Strony umowy ustalają,
ze w miesiącach od lipca do września każdego roku Najemca będzie płacił czynsz
w wysokości 50% wartości.
2. Najemca od daty protokolarnego przekazania przedmiotu najmu będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu oraz ryczałtowe opłaty eksploatacyjne (energia elektryczna)
3. Do wszystkich należności netto doliczony będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktur VAT.
4. 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 2024 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
5. Podatek od nieruchomości związany z wynajmowanym lokalem ponosi Wynajmujący, z zastrzeżeniem, że z dniem wejścia w życie regulacji w zakresie podatku od „wartości nieruchomości – podatku katastralnego” dotyczącego przedmiotu najmu Strony zobowiązują się przystąpić do renegocjacji stawek czynszu najmu lub ustalenia nowych warunków płatności podatków, z uwzględnieniem aktualnej powierzchni wynajmowanego lokalu. Zmiana taka wymaga formy pisemnej w postaci aneksu do umowy. Wszystkie inne opłaty związane z przedmiotem najmu ponosi Najemca.
6. Wynajmujący ma prawo naliczać Najemcy czynsz najmu powiększony o 100% za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu najmu przez osobę trzecią, niezgodnie z postanowieniami umowy

**III. Obowiązki Najemcy**

* + - 1. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
1. korzystania z przedmiotu najmu w celu wskazanym umowie (działalność gastronomiczna) i zgodnie z jej treścią,
2. wykonywania działalności gastronomicznej w sposób niezakłócający prowadzenia statutowej działalności Wynajmującego,
3. ponoszenia wszelkich kosztów działalności powadzonej w przedmiocie najmu;
4. dokonywania na własny koszt drobnych napraw, w tym szczególnie wynikających
z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu bądź powstałych z winy Najemcy;
5. zabezpieczenia i ubezpieczenia na własny koszt i we własnym zakresie przedmiotu najmu oraz mienia będącego własnością Najemcy, przed kradzieżą, pożarem i innymi wypadkami losowymi;
6. przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w tym szczególnie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych, jak również stosownych przepisów wewnątrzuczelnianych, których o wejściu w życie Wynajmujący powiadomi Najemcę drogą pisemną, a także do ponoszenia kosztów wynikających z ich stosowania;
7. uzyskania, w przypadku zaistnienia takiej konieczności, odpowiednich zezwoleń na prowadzenie działalności w przedmiocie najmu;
8. ponoszenia odpowiedzialności (np. kary, sankcje) z tytułu nieprzestrzegania obowiązujących przepisów;
9. utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości
w a także w ich najbliższym otoczeniu,
10. zagospodarowania na własny koszt i ryzyko odpadów komunalnych oraz innych niż komunalne.
11. ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody, wynikłe z działania pracowników Najemcy bądź innych osób działających w jego imieniu, jak za swoje własne.
12. pokrycia szkód i strat jakie poniesie Wynajmujący z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a związanych z jego działalnością;
13. 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;
14. umożliwienia Wynajmującemu kontroli zgodności wykorzystania pomieszczenia
z umową;
15. złożenia u Osoby wskazanej w umowie jako osoba pełniąca nadzór nad jej wykonaniem, danych kontaktowych (w tym numeru telefonu) umożliwiających bezpośredni kontakt w sytuacji wymagającej obecności Najemcy;
16. informowania Wynajmującego o zmianie adresu do doręczeń w okresie trwania umowy lub w okresie po jej rozwiązaniu, o ile będą zachodziły sprawy związane
z jego ostatecznym rozliczeniem, pod rygorem uznania za doręczoną korespondencję skierowaną na ostatni adres siedziby Najemcy;
17. Najemca odpowiada za wszelkie szkody związane z przedmiotem najmu, a powstałe na osobach lub rzeczach, od dnia przejęcia pomieszczenia do dnia jego protokolarnego zwrotu.
18. Najemca nie może:
19. zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
20. bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonać cesji wierzytelności, jakie mogą wynikać z tej umowy;
21. podnająć lub oddać do użytkowania przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego;
22. Najemca nie może w przedmiocie najmu prowadzić sprzedaży alkoholu i wyrobów tytoniowych.
23. **Inne istotne warunki umowy**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy przechowywane
w przedmiocie najmu.

* + - 1. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia, w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela, kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca wypełnia swoje zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.