**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. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez prawa Najemcy do odszkodowania i zwrotu kosztów w przypadku gdy:
4. najemca naruszy zakazy określone w niniejszej umowie;
5. 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;
6. najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
7. najemca podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
8. najemca podejmuje działania godzące w dobre imię lub wizerunek Wynajmującego.
9. Zarówno przekazanie przedmiotu najmu Najemcy, jak i jego zwrot Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, które będą stanowiły podstawę rozliczenia między Stronami;
10. W przypadku rozwiązania umowy, czynsz najmu i inne należności będą płatne do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu;
11. Najemca będzie zobowiązany zwrócić przedmiot najmu nie później niż w ciągu 7 dni od daty zakończenia lub rozwiązania umowy. Przedmiot najmu powinien być zwrócony w stanie niepogorszonym, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania;
12. 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 na koszt i ryzyko Najemcy;
13. 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 % 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. Najemca oprócz czynszu najmu pokrywał będzie koszty eksploatacyjne: energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania oraz wywozu odpadów komunalnych.
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.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do aktualizacji czynszu w przypadku wzrostu opłat z tytułu podatku od nieruchomości.
5. Z uwagi na okres wakacyjny w którym znaczenie zmniejsza się liczba studentów i użytkowników przebywających na terenie obiektu, w miesiącach od lipca do września każdego roku Najemca będzie płacił czynsz w wysokości 50% wartości,

**III. Prawa i obowiązki Stron**

Najemca zobowiązany będzie w szczególności do:

1. korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w celu wskazanym w umowie (działalność gastronomiczna bez możliwości sprzedaży napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych) oraz zgodnie z jej treścią;
2. wykonywania działalności gastronomicznej w sposób niezakłócający prowadzenia statutowej działalności Wynajmującego;
3. utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym;
4. ponoszenia wszelkich kosztów powadzonej w przedmiocie najmu działalności;
5. dokonywania na własny koszt drobnych napraw, w tym szczególnie wynikających
z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu bądź powstałych z winy Najemcy;
6. zabezpieczenia i ubezpieczenia na własny koszt i we własnym zakresie wynajmowanych pomieszczeń oraz mienia w nich przechowywanego, przed kradzieżą, pożarem i innymi wypadkami losowymi;
7. uzyskania, w przypadku zaistnienia takiej konieczności, odpowiednich zezwoleń (np. Państwowej Inspekcji Sanitarnej) 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 wynajętym pomieszczeniu, a także w jego najbliższym otoczeniu,
10. zagospodarowania na własny koszt i ryzyko odpadów innych niż komunalne;
11. pokrycia wszelkich kar i opłat, jak również pokrycia szkód i strat powstałych po stronie Wynajmującego, w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy w ramach obowiązków wynikających z umowy.

Najemca ma prawo do przeprowadzenia ewentualnych prac adaptacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym szczególnie prawa budowlanego, po łącznym spełnieniu n/w warunków:

1. uzgodnieniu zakresu i sposobu prowadzenia prac z Działem Inwestycji i Remontów Uniwersytetu Wrocławskiego;
2. uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego;
3. dopełnieniu wszelkich wymogów formalno – prawnych własnym staraniem i na własny koszt, a także do przedłożenia Wynajmującemu kserokopii dokumentacji;
4. sporządzeniu dokumentacji oraz wykonaniu prac we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów w czasie trwania umowy i po jej rozwiązaniu.

**IV. Inne istotne informacje związane z najmem**:

Zalecane jest przeprowadzenie oględzin przedmiotu najmu przed złożeniem oferty. W dniu podpisania umowy najmu, Najemca zobowiązany będzie do oświadczenia, że stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, że przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu.

Pomieszczenia wynajęte zostaną bez wyposażenia. Do obowiązku wybranego Najemcy będzie należało wykonanie na własny koszt niezbędnych prac adaptacyjnych wraz z aranżacją i wyposażeniem wnętrza.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Najemcę lub jego pracowników lub inne osoby działające w jego imieniu lub na jego rzecz, a także osoby korzystające z Przedmiotu Najmu w związku z działalnością Najemcy, w tym także za szkody powstałe w Przedmiocie Najmu. Wynajmujący nie odpowiada także za mienie znajdujące się w Przedmiocie Najmu, jak również za szkody wywołane działaniem siły wyższej.

Najemca odpowiadać będzie za wszelkie szkody związane z przedmiotem najmu, a powstałe na osobach lub rzeczach, od dnia przejęcia przedmiotu najmu do dnia jego protokolarnego zwrotu.

Przed podpisaniem umowy najmu najemca zobowiązany będzie do wpłacenia kaucji gwarancyjnej w wysokości 3-miesiecznego czynszu brutto. Kaucja zostanie zwrócona w terminie do 7 dni od daty rozliczenia należności wynikających z umowy. W przypadku nieuregulowanych zobowiązań wobec Wynajmującego bądź zastrzeżeń co do stanu Przedmiotu Najmu w chwili jego zwrotu uiszczona kaucja może zostać również zaliczona odpowiednio na poczet uregulowania zaległości finansowych i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.