

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:
 - 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) najemca podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 5) najemca podejmuje działania godzące w dobre imię lub wizerunek Wynajmującego.
4. Zarówno przekazanie przedmiotu najmu Najemcy, jak i jego zwrot Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, które będą stanowiły 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. Przedmiot najmu powinien być zwrócony w stanie nie pogorszonym, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania;
7. 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 przysługuje prawo ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy;
8. W przypadku niewydania przedmiotu najmu w terminie określonym umową, Najemca będzie płacić 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 pokrywać 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 2027 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-miesięcznego 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.