

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

PRZEDMIOT NAJMU

Przedmiotem umowy jest wynajem 2 m² powierzchni na parterze budynku Wydziału Komunikacji Społecznej i Mediów przy ul. Św. Jadwigi 3/4 we Wrocławiu, z przeznaczeniem na strefę samoobsługową, w której można podgrzać posiłki i przygotować ciepłe napoje.

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 budynku, w którym zlokalizowana jest powierzchnia przeznaczona do najmu;
 - 3) najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
 - 4) podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody 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 niepogorszonym, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym.
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 przysługiwać będzie prawo ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.
8. 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.

Czynsz i opłaty eksploatacyjne:

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu ustalony w konkursie czynsz najmu i opłatę eksploatacyjną związaną z zagospodarowaniem odpadów komunalnych.
2. Do 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.

Prawa i obowiązki Stron:

Najemca zobowiązany będzie w szczególności do:

- 1) Korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w celu wskazanym w umowie (bez możliwości sprzedaży napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych) oraz zgodnie z jej treścią.
- 2) Wykonywania działalności w sposób niezakłócający prowadzenia statutowej działalności Wynajmującego.
- 3) Utrzymywania przedmiotu najmu oraz zainstalowanego automatu we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
- 4) Bieżącego monitorowania terminów przydatności do spożycia oferowanych produktów oraz niedopuszczenia do obrotu towarów i produktów, których termin przydatności minął, a także do zapewnienia oferowanym towarom i produktom właściwych warunków ich przechowywania.
- 5) Ponoszenia wszelkich kosztów powadzonej w przedmiocie najmu działalności.
- 6) Zabezpieczenia i ubezpieczenia na własny koszt i we własnym zakresie mienia będącego własnością Najemcy, a zlokalizowanego w przedmiocie najmu, przed kradzieżą, pożarem i innymi wypadkami losowymi.
- 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) Zagospodarowania na własny koszt i ryzyko odpadów innych niż komunalne.
- 10) 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.
- 11) Posiadania, przez cały okres trwania umowy, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, związanego z prowadzoną działalnością.
- 12) Dostosowania na własny koszt i własnym staraniem miejsca podłączenia automatu, w przypadku, gdy instalacja elektryczna nie będzie zgodna z gniazdem podłączenia automatu. Ewentualne prace przy instalacji elektrycznej muszą zostać wcześniej uzgodnione w formie pisemnej z Działem Utrzymania Majątku i z kierownikiem obiektu, oraz wykonane pod nadzorem pracownika w/w działu przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe.

Pozostałe istotne informacje związane z najmem:

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania (lub zaniechanie działań) Najemcy skutkujące nieprzestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa bądź powstaniem szkód wobec osób trzecich.
2. 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.