

UMOWA NAJMU AWF nr /2024

zawarta w dniu2024 r. pomiędzy;

Akademią Wychowania Fizycznego im. Polskich Olimpijczyków we Wrocławiu
z siedzibą al. Ignacego Jana Paderewskiego 35, Wrocław 51-612, NIP 8960007519
publiczną szkołą wyższą, reprezentowaną przez:

Kanclerza –

Dyrektora –

przy kontrasygnacie finansowej

Głównego Księgowego - Kwestora –

zwaną w treści umowy „Wynajmującym”,

a

firmą

z siedzibą:

reprezentowaną przez:

zwaną treści umowy „Najemcą”,

o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenie barowe zlokalizowane w budynku P-4 we Wrocławiu, przy ul. Paderewskiego 35 o łącznej powierzchni 63 m².
2. Celem najmu, o którym mowa w ust.1 jest prowadzenie usług gastronomicznych w zakresie wymienionym w ofercie Najemcy, która stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
3. Przejęcie pomieszczeń przez Najemcę jak również zwrot przedmiotu umowy po jej zakończeniu odbywać się będzie za protokołami zdawczo - odbiorczymi określającymi jego stan techniczny.

§ 2

1. Najemca na własny koszt przystosuje przedmiot umowy do wymagań stawianych przy prowadzeniu działalności gastronomicznej.
2. Najemca na własny koszt wyposaży przedmiot umowy w urządzenia gastronomiczne, niezbędne do świadczenia usług gastronomicznych, które posiadać będą stosowne atesty i certyfikaty.
3. Najemca pokryje koszty montażu urządzeń gastronomicznych i wszelkich napraw tych urządzeń podczas trwania umowy, a urządzenia te pozostają własnością Najemcy.
4. Najemca po wyposażeniu technologicznym przedmiotu umowy, winien uzyskać pozytywny odbiór Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w formie decyzji, której kserokopię Najemca przedłoży Wynajmującemu przed rozpoczęciem świadczenia usług gastronomicznych – kserokopia decyzji stanowić będzie **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
5. Brak pozytywnej decyzji Państwowego Inspektora Sanitarnego na użytkowanie przedmiotu umowy zgodne z zapisem § 2 ust.4 skutkować będzie rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości: **zł netto** plus należny podatek VAT (słownie złotych netto:) przelewem na konto nr 77 1240 3464 1111 0010 6320 9674, płatny w terminie 14-stu dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego. Terminem zapłaty będzie dzień wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego

2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur Vat bez podpisu odbiorcy oraz do przesyłania ich drogą mailową. Faktury w formie elektronicznej będą dostarczane na adres mailowy:
3. Najemca czynsz określony w ust. 1 płacić będzie od dnia uruchomienia działalności gastronomicznej, który określa się na dzień**2024 r.**
4. Oprócz czynszu Najemca płacić będzie miesięczne opłaty eksploatacyjne:
 - a) za zużycie energii elektrycznej – zgodnie z odczytem układu pomiarowego, na podstawie refaktury, z zastosowaniem wyliczonej średniej ceny netto za 1 kWh z faktur plus należny podatek VAT,
 - b) za zużycie wody i odprowadzenie ścieków – zgodnie z sumą odczytów z wodomierzy zimnej i ciepłej wody, na podstawie refaktury, z zastosowaniem ceny jednostkowej netto za 1 m³ plus należny podatek VAT,
5. Najemca zobowiązany jest do zwrotu wynajmującemu kwoty podatku od nieruchomości w wysokości ustalonej uchwałą Rady Gminy Wrocław na dany rok. Kwota zwrotu zostanie doliczona do czynszu w wysokości 1/12 rocznej wartości podatku i powiększona o należny podatek VAT. Zmiana wysokości podatku od nieruchomości przyjęta uchwałą Rady Gminy nie wymaga zmian w umowie.
6. W razie zmiany cen jednostkowych za energię elektryczną lub wodę, dokonanych przez Dostawcę – Wynajmujący zmieni wysokość opłat eksploatacyjnych bez konieczności zmiany umowy w tym zakresie.
7. Wywóz śmieci wytwarzanych przy prowadzeniu działalności gospodarczej zapewni Najemca we własnym zakresie oraz przedstawi dokument umowy Wynajmującemu.
8. Najemca oświadcza, że posiada NIP
9. Począwszy od 01.01.2025 r. wysokość czynszu, o którym mowa w §3 ust 1 umowy, może być aktualizowana przez Wynajmującego o roczny wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS).
10. Aktualizacja czynszu w trybie określonym w ust. 6 nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej o zaktualizowanej wysokości czynszu najmu. Nowa kwota czynszu najmu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym Najemcy zostało doręczone powiadomienie o aktualizacji czynszu.
11. Aktualizacja czynszu w trybie określonym w ust. 6 nie może następować częściej niż raz w roku kalendarzowym.

§ 4

1. **Najemca** jest zobowiązany do wpłacenia na konto **Wynajmującego nr 77 1240 3464 1111 0010 6320 9674**, kaucji w wysokości trzykrotnej kwoty miesięcznego czynszu najmu **brutto tj.** **zł** jako zabezpieczenie pokrycia kosztów likwidacji ewentualnie powstałych szkód w przedmiocie umowy lub powstałych zaległości płatniczych **Najemcy** wobec **Wynajmującego**. Wpłata kaucji nastąpi **do dnia**
2. Po rozwiązaniu umowy kwota kaucji zostanie Najemcy zwrócona w pełnej wysokości, o ile nie zaistnieją przesłanki określone w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) zabezpieczenia przedmiotu umowy przed zniszczeniem mienia Wynajmującego, przy czym Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za ewentualnie powstałe szkody z tych tytułów, podczas trwania umowy,
 - b) używania przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy przestrzegając przepisy prawa w zakresie sanitarno-epidemiologicznym, bhp, p.poż. i ochrony środowiska,

- podczas trwania niniejszej umowy, przy czym Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za ich naruszenie,
- c) przestrzegania przepisów, o których mowa w ustawie o bezpieczeństwie żywności i żywienia z dnia 25.08.2006 r. (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1448)
 - d) nie przechowywania na terenie objętym umową przedmiotów niebezpiecznych, truczynnych, szkodliwych dla zdrowia i środowiska oraz materiałów pędnych typu benzyna, oleje, smary itp.
 - e) dostosowania przedmiotu umowy do własnych potrzeb, za wcześniejszą pisemną zgodą Wynajmującego, na koszt Najemcy, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego nakładów poniesionych na ten cel,
 - f) zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie,
 - g) prowadzenia racjonalnej eksploatacji przedmiotu umowy, wykonywania bieżących napraw, usuwania awarii i uszkodzeń powstałych w wynajętym pomieszczeniu na koszt i staraniem Najemcy, przez cały czas trwania umowy,
 - h) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej dostosowania przedmiotu umowy do wymagań stawianych przez służby sanitarne, PIP, BHP w zakresie prowadzonej działalności gastronomicznej, na własny koszt i własnym staraniem
2. Wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego powstałe podczas trwania umowy, usuwane będą przez Najemcę niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu dwóch dni od daty stwierdzenia powstania szkody przez strony umowy. W przypadku braku ich usunięcia, Wynajmujący wykona lub zleci osobie trzeciej wykonanie prac i czynności niezbędnych do usunięcia skutków szkody, na koszt Najemcy, który wyraża na to zgodę.

§ 6

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dokonywania kontroli przedmiotu umowy w zakresie prawidłowej realizacji jej postanowień. Kontroli dokonywać będzie upoważniony pracownik Wynajmującego.
2. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go podnajmować pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym.

§ 7

1. Najemca na własny koszt przystosuje przedmiot umowy do wymagań stawianych przy prowadzeniu działalności gastronomicznej i odpowiada za niedostosowanie pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy i urządzeń zgromadzonych w tych pomieszczeniach do wymogów stawianych przez Sanepid przy prowadzeniu działalności gastronomicznej.
2. Niedostosowanie przez Najemcę pomieszczeń i wyposażenia do wymogów stawianych przy prowadzeniu działalności gastronomicznej, straty w mieniu powstałe z tych tytułów, odszkodowania lub kary nakładane przez służby upoważnione do przeprowadzenia kontroli działalności Najemcy w trakcie trwania niniejszej umowy obciążać będą Najemcę.
3. W przypadku konieczności spełnienia jakichkolwiek wymogów postawionych przez odpowiednie służby do tego upoważnione, w trakcie trwania umowy, Najemca poniesie koszty realizacji tych wymogów.
4. Dokonywanie przez Najemcę jakichkolwiek prac mających na celu ulepszenie przedmiotu umowy wymaga wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wszelkie prace budowlane, wymagają szczegółowych ustaleń z Działem Technicznym w formie pisemnej.
6. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy wykonane przez Najemcę ulepszenia Wynajmujący zatrzyma bez obowiązku zwrotu poniesionych na ten cel nakładów, na co Najemca wyraża zgodę.
7. Najemca na własny koszt i własnym staraniem będzie dokonywał odpowiednich przeglądów wymaganych Prawem Budowlanym. Szczegóły będą ustalane z Działem Technicznym Wynajmującego.

§ 8

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zaistniałe w wynajętym pomieszczeniu wypadki oraz kradzieże mienia Najemcy lub osób trzecich, podczas trwania umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody poniesione przez Najemcę lub osoby trzecie, ani za naruszenie jakichkolwiek przepisów lub praw osób trzecich w związku z realizacją celu umowy.

§ 9

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony poczynając od dnia
2. Każdej ze stron przysługuje jednomiesięczny okres wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie, za porozumieniem stron.
4. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli najemca zalegać będzie z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa kolejne terminy płatności.
5. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez okresu wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia warunków niniejszej umowy przez najemcę, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów § 5 ust.1.

§ 10

1. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie mogą być dokonane tylko w formie pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory powstałe w trakcie realizacji umowy rozstrzygane będą przez strony polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: