

Istotne postanowienia umowy
Umowa nr
zawarta w dniu
w Zielonej Górze

pomiędzy Uniwersytetem Zielonogórskim z siedzibą w Zielonej Górze przy ul. Licealnej 9 o numerze identyfikacji podatkowej NIP: 9730713421 oraz numerze statystycznym REGON: 977924147, zwanym w treści umowy Wynajmującym lub „Stroną”, reprezentowanym przez:

mgr inż. Katarzynę Łasińską – Kanclerza,
mgr Annę Gołaszewską – Kwestora

a

Panem(a) prowadzącym(a) firmę, adres głównego miejsca wykonywania działalności:, kod pocztowy w Zielonej Górze o numerze identyfikacji podatkowej NIP:..... oraz numerze statystycznym REGON:, zwanym dalej Najemcą lub „Stroną”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Zielonej Górze przy ul. prof. Z. Szafrana 4.

§ 2

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem a Najemca bierze do używania lokal użytkowy wraz z wyposażeniem o łącznej powierzchni około 65,80 m² mieszczący się w budynku A-10 przy ul. prof. Z. Szafrana 4 w Zielonej Górze, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, zwany dalej „przedmiotem najmu”, „lokałem” lub „barem”..

§ 3

1. Lokal, o którym mowa w § 2 wykorzystywany będzie przez Najemcę przez 7 dni w tygodniu tj.: od poniedziałku do niedzieli wyłącznie na prowadzenie małej działalności gastronomicznej (baru) tj.:
 - przygotowanie do konsumpcji na miejscu potraw z gotowych półfabrykatów, itp.
 - sprzedaż napojów gorących i chłodzących,
 - sprzedaż spożywczych towarów handlowych (chipsy, chrupki, paluszki, itp.).
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu w celu prowadzenia baru na własny rachunek i ryzyko oraz odpowiedzialność związaną z prowadzoną działalnością.
3. Wynajmujący nie wyraża zgody na sprzedaż w przedmiocie najmu napojów alkoholowych (w tym piwa) a także na palenie tytoniu.
4. Godziny otwarcia lokalu podczas godzin rektorskich, bachanaliów oraz okresów przed i po przerwach świątecznych ustala Najemca.
5. W przypadku korzystania przez Wynajmującego z sali konsumpcyjnej w celu organizowania spotkań (np.: sympozja, konferencje, zjazdy oraz spotkania okazjonalne) Najemca po pisemnym powiadomieniu zobowiązany jest do zamknięcia baru na czas spotkań. W związku z zamknięciem lokalu za ten okres czynsz najmu zostanie pomniejszony.

§ 4

1. Z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości zł (słownie:złotych) netto miesięcznie. Czynsz płatny będzie z góry, za okres obejmujący 1 miesiąc, zwany dalej „okresem rozliczeniowym”.
2. Do kwoty wymienionej w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat eksploatacyjnych:

- a) energia elektryczna – na podstawie odczytu z zainstalowanego licznika oraz iloczynu średniej stawki za 1 kWh na podstawie dokumentów źródłowych wystawionych przez odpowiednich dostawców,
 - b) ciepła i zimna woda oraz wywóz nieczystości - na podstawie odczytu z zainstalowanego licznika oraz dokumentów źródłowych wystawionych przez odpowiednich dostawców,
 - c) energia cieplna – na podstawie dokumentów źródłowych wystawionych przez odpowiednich dostawców wg następującej zasady: wartość faktury za cały budynek pomnożona przez współczynnik udziału wynoszący 0,0068.
4. Należności określone w ust. 1, 2 i 3 Najemca będzie wpłacał w terminie i na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze. Termin płatności liczony jest od dnia wystawienia faktury a za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na konto Wynajmującego.
 5. W przypadku zwłoki w płatności Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
 6. Faktury dostarczane będą Najemcy pocztą na adres podany w preambule umowy.
 7. Najemca podpisując umowę oświadcza, iż wyraża zgodę na wystawiane przez Wynajmującego faktur VAT bez jego podpisu.
 8. Warunkiem przekazania i udostępnienia przedmiotu najmu jest wniesiona przez Najemcę kaucja w terminie do w wysokości zł (słownie: złotych) na rachunek bankowy Wynajmującego Bank Millennium S.A. Oddz. Zielona Góra nr 96 1160 2202 0000 0002 2613 5079.
 9. Wniesiona kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego z tytułu należnego wykonania umowy i odpowiednio do sytuacji zostanie rozliczona i zwrócona po zakończeniu umowy lub zaliczona na poczet czynszu oraz opłat eksploatacyjnych lub wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań niniejszej umowy.
 10. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji bezspornych należności, o których mowa w ust. 9, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
 11. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 9 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 8 – w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
 12. W okresie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
 13. W przypadku rozwiązania umowy przez Najemcę przed upływem 6 miesięcy trwania niniejszej umowy skutkować będzie zatrzymaniem zabezpieczenia pieniężnego przez Wynajmującego.
 14. Wynajmujący wyraża zgodę na przerwę urlopową w miesiącu lipcu i sierpniu każdego roku.

§ 5

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż będzie wykorzystywał przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem na cele związane z prowadzeniem działalności, do której upoważnia go niniejsza umowa.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż umowa nie upoważnia go do prowadzenia w jakiegokolwiek formie działalności politycznej zarówno w przedmiocie najmu jak i na terenie Uniwersytetu Zielonogórskiego.

§ 6

1. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach mediów wymienionych § 4 ust. 3 spowodowanych przyczynami leżącymi po stronie dostawców mediów lub działaniem siły wyższej.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

Najemca zobowiązany jest do:

1. Przystosowania na własny koszt lokalu do swoich potrzeb poprzez doposażenie w odpowiedni sprzęt i meble umożliwiające prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi wymogami sanitarnymi, BHP, p. pożarowymi określonymi w odrębnych przepisach oraz niniejszej umowie.
2. Używania przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa.
3. Uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń wymaganych przepisami prawa i wiążących się z prowadzoną działalnością przy wykorzystaniu przedmiotu najmu.
4. Ponoszenia odpowiedzialności wobec służb BHP, sanitarno-epidemiologicznych, p. pożarowych, PIP i Wynajmującego za wszelkie nieprawidłowości i szkody wynikłe w związku z używaniem przedmiotu najmu.
5. Zapoznania się oraz przestrzegania Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującej w budynku.
6. Ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody spowodowane w przedmiocie najmu, także za szkody powstałe wskutek działań osób trzecich, z wyłączeniem szkód powstałych z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego.
7. Ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody związane z prowadzeniem działalności zarówno wobec Wynajmującego, jak i wobec osób trzecich.
8. Usunięcia zagrożenia, powstałego w skutek przyczyn nagłych, związanych z prowadzoną działalnością w najkrótszym czasie i na własny koszt.
9. Niezwłocznego poinformowania Wynajmującego o wszelkich awariach i konieczności dokonania napraw, które obciążają Wynajmującego.
10. Dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym; powyższe obejmuje zobowiązanie Najemcy do wykonywania niezbędnych w tym celu konserwacji oraz napraw, a także nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu (np. wymiana żarówek, usunięcie usterek w instalacjach poziomych, bieżące konserwacje, itp.).
11. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu w stosunku do opisanego w protokole, za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym. Wartość nakładów poczynionych przez Najemcę, po zakończeniu umowy nie podlega zwrotowi. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany będzie do usunięcia nakładów.
12. Utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie estetycznym, sanitarnym i w czystości na własny koszt.
13. Bieżącego utrzymania czystości na sali konsumpcyjnej w godzinach otwarcia baru.
14. Uzyskania zgody Wynajmującego na brzmienie nazwy baru.
15. Zdeponowania w portierni budynku określonym w § 1, zabezpieczonego (np: w zaklejonej i opieczetowanej kopercie) zapasowego kompletu kluczy do lokalu:
 - a) zdeponowanie kluczy nastąpi protokolarnie, w obecności pracowników Sekcji Zarządzania Nieruchomościami.
16. Pozostawienia w portierni budynku określonym w § 1 aktualnego numeru telefonu.
17. Informowania Wynajmującego o istotnych zmianach stanu przedmiotu najmu.
18. Informowania o każdej zmianie osób lub danych tele-adresowych Strony wskazanej w umowie, Strony umowy zobowiązane są powiadomić drugą Stronę pisemnie. Zmiany te nie powodują konieczności zmiany umowy. W przypadku braku powiadomienia wszelka korespondencja czy powiadomienie kierowane na ostatnio podane dane uznawane będą za prawidłowo doręczone.
19. Nieodebrane listy polecone, dotyczące spraw związanych z wykonaniem umowy wysłane przez Stronę na podany w preambule umowy adres z uwzględnieniem uwag dotyczących jego zmian, traktowane będą w skutkach dla umowy, jako prawidłowo doręczone.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest w ciągu 7 dni roboczych od daty podpisania niniejszej umowy ubezpieczyć się we własnym zakresie od następstw wszelkiego rodzaju zdarzeń związanych z prowadzoną działalnością. Nie wyłącza to odpowiedzialności Najemcy na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
2. Polisa ubezpieczeniowa musi być aktualizowana na bieżąco (bez wezwania Wynajmującego) przez cały okres obowiązywania umowy najmu.

§ 9

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dokonywania wizji lokalu w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji budynku, w których znajduje się lokal.
2. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu niezwłocznie przedmiot najmu (protokolarnie) w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia będący następstwem prawidłowej eksploatacji.
3. Jeżeli po ustaniu stosunku najmu Najemca będzie nadal używał przedmiot najmu, Wynajmujący może obciążyć Najemcę wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100) brutto za każdy dzień. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje także odszkodowanie.

§ 10

Ewentualne podjęcie budowy, przebudowy bądź dokonanie remontu, zmian i przeróbek w przedmiocie najmu jest dopuszczalne tylko za zgodą Wynajmującego.

§ 11

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu najmu. Zmiana stawki czynszu dokonywana będzie w formie aneksu z zastrzeżeniem § 12.
2. Nie podpisanie aneksu uważane będzie za oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. W takim przypadku oddanie Wynajmującemu przedmiotu umowy oraz rozliczenie kosztów winno nastąpić w ciągu 1 miesiąca od dnia wypowiedzenia umowy.
3. Za dzień wypowiedzenia umowy przyjęty będzie dzień odbioru przez Najemcę aneksu.

§ 12

1. Od stycznia 2019 roku stawka czynszu podlegać będzie waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w okresach rocznych, zawsze 1-ego stycznia danego roku, bez konieczności zmiany treści umowy w formie aneksu.
2. Po obliczeniu waloryzacji Wynajmujący uwzględni nową kwotę czynszu (tj. powiększoną o wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług) na rachunku za kolejny miesiąc wraz z odrębnie wyszczególnioną pozycją stanowiącą wyrównanie za okres od 1-ego stycznia do ostatniego dnia miesiąca, w którym obowiązywała jeszcze stara stawka czynszu.

§ 13

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na czas nieokreślony.
2. Rozpoczęcie działalności nastąpi od dnia
3. Czynsz najmu naliczany będzie od dnia rozpoczęcia działalności.
4. Strony mogą wypowiedzieć umowę w każdym czasie z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w każdym czasie i ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
 - a) używania przez Najemcę przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy,
 - c) zalegania przez Najemcę z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
 - d) utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności,
 - e) narażenia Wynajmującego na szkodę.

6. W przypadku, gdy Najemca prowadzi działalność handlową, w tym promocyjną i informacyjną produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających w szczególności tzw. dopalaczami nawet, jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia. Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, Wynajmujący przed wypowiedzeniem umowy uprzedzi pisemnie Najemcę o takim zamiarze udzielając mu dodatkowego 2-tygodniowego terminu do zapłaty zaległych należności lub naprawienia skutków naruszenia postanowień umowy.
8. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
9. Najemca zobowiązany jest zwolnić przedmiot najmu i usunąć z niego rzeczy będące jego własnością najpóźniej z ostatnim dniem trwania umowy najmu.

§ 14

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 12.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji najmu będą rozstrzygane przez Strony polubownie. Każda ze Stron może wystąpić na drogę sądową. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporu jest właściwy rzeczowo sąd w Zielonej Górze.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy najmu zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....