

ISTOTNE WARUNKI UMOWY

I. Termin wejścia w życie i czas trwania umowy. Wypowiedzenie umowy i zwrot przedmiotu najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do **31.12.2025 r.** Na pisemny wniosek Najemcy, przy braku przeciwwskazań, dopuszcza się – po przeprowadzeniu negocjacji - przedłużenie okresu obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem, że taka zmiana wymaga formy pisemnej w formie aneksu
2. Zarówno wydanie przedmiotu najmu, jak i jego zwrot zostaną potwierdzone protokołami zdawczo - odbiorczymi. Integralną częścią protokołów będzie dokumentacja fotograficzna. Stan techniczny przedmiotu najmu określony w w/w protokołach będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron w dacie zwrotu przedmiotu najmu.
3. Umowa najmu nie może być milcząco przedłużona po upływie okresu jej obowiązywania.
4. Każda ze stron umowy może ją rozwiązać za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku:
 - a) zamiaru rewitalizacji budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
 - b) zamiaru sprzedaży budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
 - c) zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub obowiązującym akcie wydanym przez Gminę;
 - d) zaistnienia okoliczności, których Strony nie mogła przewidzieć w momencie podpisywania niniejszej umowy, a które mogłyby narazić Strony na dodatkowe koszty i/lub straty;
5. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez prawa Najemcy do odszkodowania i zwrotu kosztów w przypadku gdy:
 - a) Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności (Wynajmujący w tym przypadku jest zobowiązany do uprzedzenia Najemcy wynikającego z art. 687 KC, tj. do zawiadomienia Najemcy na piśmie o swoim zamiarze wypowiedzenia umowy i wskazania dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu najmu),
 - b) Najemca naruszy zakazy określone umową,
 - c) pojawi się konieczność natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego przedmiotu najmu. W przypadku rozwiązania umowy, czynsz najmu i inne należności są płatne do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu, na zasadach określonych umową.
6. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w terminie do 14 dni od daty zakończenia lub rozwiązania umowy.
7. Najemca jest zobowiązany wydać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, opisanym w protokole zdawczo – odbiorczym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
8. Zwracany przedmiot najmu powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy (i/lub Podnajemcy). W przypadku rzeczy pozostawionych w wynajmowanych pomieszczeniach w dniu przekazania lokalu. Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo ich usunięcia oraz składowania na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
9. W przypadku nieopróżnienia przedmiotu najmu i/lub niewydania przedmiotu najmu w terminie określonym umową, Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie (za

każdy miesiąc w wysokości równej czynszowi najmu) za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy oraz kary umowne w wysokości stawki miesięcznego czynszu netto, obowiązującego w dniu rozwiązania umowy, za każdy dzień opóźnienia. Niezależnie od powyższego, na podstawie odrębnych faktur VAT Wynajmujący obciąży Najemcę opłatami eksploatacyjnymi, wyszczególnionymi w pkt II. 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. Z uwagi na fakt, że Najemca powinien prowadzić działalność w dniach i godzinach udostępnienia Arboretum Wojsławice tj. kwiecień-październik w godzinach 9:00 – 20:00 (a innych terminach wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego, reprezentowanego przez Dyrektora Ogrodu Botanicznego), za okres letni od kwietnia do końca października czynsz jest płatny w pełnej kwocie, w okresie listopad -marzec wysokość czynszu wynosi 1/10 wartości czynszu. Obniżone stawki czynszu najmu w okresie od 31 października do 1 kwietnia mają zastosowanie, tylko w przypadku gdy Najemca nie będzie prowadził działalności.
2. Najemca od daty protokolarnego przekazania przedmiotu najmu będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne (energia elektryczna, woda i odprowadzenie ścieków komunalnych, gaz)
3. Zgłoszenie zamiaru prowadzenia działalności w okresie od 01 listopada do 31 marca musi być przekazane Wynajmującemu w formie pisemnej, nie później niż do 30 września każdego roku.
4. Do wszystkich należności netto doliczony będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktur VAT.
5. 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 2024 roku. Zmiana stawek związana ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz zmiana cen kosztów i opłat eksploatacyjnych, wprowadzone przez jednostki świadczące usługi dla Wynajmującego, nie wymaga dla swej ważności zachowania formy aneksu, a jedynie pisemnej informacji skierowanej do Najemcy – zmiana obowiązuje od następnego miesiąca po miesiącu otrzymania tej informacji.
6. Na pokrycie płatności oraz ewentualnych odsetek, w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy najmu, Najemca złoży zabezpieczenie w formie kaucji gwarancyjnej w wysokości stanowiącej równowartość 2-miesięcznego czynszu najmu brutto, obowiązującego w okresie prowadzenia działalności (od kwietnia do października).
7. Zwrot kaucji wraz z odsetkami z lokaty bankowej dla Najemcy, nastąpi w terminie 14 dni od daty oddania przedmiotu najmu bez zastrzeżeń oraz uregulowania wszystkich należności wobec Najemcy.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do aktualizacji czynszu, w przypadku wzrostu opłat z tytułu podatku od nieruchomości. Czynsz w tym przypadku zostanie ponownie skalkulowany i będzie wymagać zmiany umowy w formie aneksu.
9. Wynajmujący ma prawo naliczać Najemcy czynsz najmu powiększony o 100% za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu najmu przez osobę trzecią, niezgodnie z postanowieniami umowy

III. Obowiązki i prawa Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:

- 1) korzystania z przedmiotu najmu w celu wskazanym umowie (działalność gastronomiczna) i zgodnie z jej treścią,
- 2) wykonywania działalności gastronomicznej w sposób niezakłócający prowadzenia statutowej działalności Wynajmującego,
- 3) ponoszenia wszelkich kosztów działalności prowadzonej w przedmiocie najmu;
- 4) przedstawienia do akceptacji propozycji wizualizacji zagospodarowania powierzchni będącej przedmiotem najmu przed rozpoczęciem działalności,
- 5) zachowania jednolitego, estetycznego wystroju lokalu i terenu (parasole, stoły, krzesła, ławki) w jednolitej kolorystyce zaakceptowanej przez Wynajmującego;
- 6) niestosowania, niesprzedawania ani nieudostępniania plastikowych sztuczków, talerzyków, kubków oraz innych plastikowych wyrobów;
- 7) nieekspozowania roll-upów i niedystrybuowania ulotek promocyjnych innych niż z Ogrodu Botanicznego lub podmiotów gospodarczych związanych umowami z Ogrodem Botanicznym. Wykorzystanie elementów zagospodarowania terenu (takich jak np. parasole) zawierających logo bądź elementy reklamowe innych podmiotów, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu zgody Dyrektora Ogrodu Botanicznego;
- 8) uzyskania zgody Wynajmującego odnośnie emisji i rodzaju muzyki odtwarzanej w przedmiotach najmu oraz ponoszenia wszelkich kosztów związanych z odtwarzaniem muzyki (np. ZAIKS)
- 9) przechowywania mienia wyłącznie w granicach wynajętego pomieszczenia,
- 10) zabezpieczenia na okres zimy (listopad-marzec) wynajmowanych powierzchni i znajdującego się w nich wyposażenia;
- 11) dokonywania na własny koszt drobnych napraw, w tym szczególnie wynikających z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu bądź powstałych z winy Najemcy;
- 12) zabezpieczenia i ubezpieczenia na własny koszt i we własnym zakresie wynajmowanych pomieszczeń oraz mienia zlokalizowanego na terenach nr 1 i 2, przed kradzieżą, pożarem i innymi wypadkami losowymi;
- 13) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w tym szczególnie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych, jak również stosownych przepisów wewnątrzuczelnianych, których o wejściu w życie Wynajmujący powiadomi Najemcę drogą pisemną, a także do ponoszenia kosztów wynikających z ich stosowania;
- 14) uzyskania, w przypadku zaistnienia takiej konieczności, odpowiednich zezwoleń na prowadzenie działalności w przedmiocie najmu;
- 15) ponoszenia odpowiedzialności (np. kary, sankcje) z tytułu nieprzestrzegania obowiązujących przepisów;
- 16) utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w wynajętym budynku oraz na wynajętym terenie, a także w ich najbliższym otoczeniu,
- 17) zagospodarowania na własny koszt i ryzyko odpadów komunalnych oraz innych niż komunalne. Miejsce ustawienia pojemników na odpady komunalne wskazane zostanie przez Wynajmującego. Kserokopię podpisanej umowy na wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne (w tym gastronomiczne np. zużyty olej) Najemca prześle Wynajmującemu w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy najmu,
- 18) przedłożenia na żądanie Wynajmującego wszelkich informacji i oświadczeń niezbędnych do wywiązania się przez Wynajmującego z obowiązków wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z przepisów prawa miejscowego;
- 19) pokrycia wszelkich kar i opłat, jak również pokrycia szkód powstałych po stronie Wynajmującego, w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy w ramach obowiązków wynikających z niniejszej umowy;
- 20) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody, wynikłe z działania pracowników Najemcy bądź innych osób działających w jego imieniu, jak za swoje własne.

- 21) pokrycia szkód i strat jakie poniesie Wynajmujący z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a związanych z jego działalnością;
- 22) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o przypadkach dokonania przez Najemcę ewentualnych uszkodzeń. Po sporządzeniu przez obie strony protokołu określającego charakter i stopień uszkodzenia wraz z dokumentacją fotograficzną, Najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztów usunięcia tych szkód i przywrócenia do stanu pierwotnego;
- 23) umożliwienia Wynajmującemu kontroli zgodności wykorzystania pomieszczenia z umową;
- 24) złożenia u Osoby wskazanej w umowie jako osoba pełniąca nadzór nad jej wykonaniem, danych kontaktowych (w tym numeru telefonu) umożliwiających bezpośredni kontakt w sytuacji wymagającej obecności Najemcy;
- 25) do informowania Wynajmującego o zmianie adresu do doręczeń w okresie trwania umowy lub w okresie po jej rozwiązaniu, o ile będą zachodziły sprawy związane z jego ostatecznym rozliczeniem, pod rygorem uznania za doręczoną korespondencję skierowaną na ostatni adres siedziby Najemcy;
- 26) powiadomienia Wynajmującego o zmianie osoby pełniącej nadzór nad przestrzeganiem warunków umowy.
- 27) złożenia Wynajmującemu oświadczenia zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2022 r. o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2023 r.

2. Najemca ma prawo do:

- 1) przeprowadzenia prac remontowo – adaptacyjnych pomieszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym szczególnie prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego,
- 2) prace Najemca będzie wykonywał po uzgodnieniu ich zakresu z Dyrektorem Ogrodu Botanicznego Uniwersytetu Wrocławskiego oraz Działem Remontów i Inwestycji Uniwersytetu Wrocławskiego, we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów w czasie trwania umowy i po jej rozwiązaniu,
- 3) w przypadku realizacji prac wymagających zgłoszenia bądź uzyskania zgody jakiegokolwiek organu administracji, Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu ich kopii.

3. Najemca odpowiada za wszelkie szkody związane z przedmiotem najmu, a powstałe na osobach lub rzeczach, od dnia przejęcia pomieszczenia do dnia jego protokolarnego zwrotu.

4. Najemca nie może:

- 1) zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 2) bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonać cesji wierzytelności, jakie mogą wynikać z tej umowy;
- 3) podnająć lub oddać do użytkowania przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 4) Najemca nie może w przedmiocie najmu prowadzić sprzedaży alkoholu i wyrobów tytoniowych.

IV. Inne istotne warunki umowy

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy przechowywane w przedmiocie najmu.
2. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia, w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela, kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca wypełnia swoje zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania (lub zaniechanie działań) Najemcy skutkujące nieprzestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa bądź powstaniem szkód wobec osób trzecich.

4. Wynajmujący zastrzega, iż z uwagi na szczególne potrzeby Wynajmującego, może on żądać od Najemcy udostępnienia sali restauracyjnej w terminach określonych przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca może żądać pomniejszenia kwoty czynszu o $\frac{1}{30}$ za każdy dzień oddania najętej powierzchni na potrzeby Wynajmującego, a także zwolnienia z opłat za zużycie energii elektrycznej i wody za każdy dzień niewykonywania działalności gastronomicznej, zgodnie ze wskazaniami liczników. Wynajmujący powiadomi Najemcę z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem o konieczności udostępnienia.