

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:
 - 1) zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub obowiązującym akcie wydanym przez Gminę;
 - 2) zaistnienia okoliczności, których Strona nie mogła przewidzieć w momencie podpisywania niniejszej umowy, a które mogłyby narazić Stronę 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:
 - 1) Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Wynajmujący 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,
 - 2) Najemca naruszy zakazy określone umową,
 - 3) pojawi się konieczność natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z koniecznością prowadzenia prac remontowych/budowlanych na terenie będącym przedmiotem najmu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
 - 4) 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 nie później niż w ciągu 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 na terenie przedmiotu najmu w dniu przekazania, 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 będzie płacić 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 istotnych warunków najmu. 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), za okres letni od kwietnia do końca października czynsz będzie 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),)
3. Do wszystkich należności netto doliczony będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktur VAT.
4. 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.
5. Na pokrycie płatności oraz ewentualnych odsetek Najemca złoży w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy najmu, zabezpieczenie w formie kaucji gwarancyjnej w wysokości stanowiącej równowartość 2-miesięcznego czynszu brutto (w wysokości należnej w okresie od kwietnia do października)
6. Zwrot kaucji wraz z odsetkami z lokaty bankowej dla Najemcy nastąpi w terminie 14 dni od daty oddania przedmiotu najmu bez zastrzeżeń.
7. 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.
8. 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 bez możliwości wyrobów alkoholowych i tytoniowych) i zgodnie z jej treścią,
 - 2) wykonywania działalności gastronomicznej w sposób niezakłócający prowadzenia statutowej działalności Wynajmującego,

- 3) ponoszenia wszelkich kosztów powadzonej w przedmiocie najmu działalności;
- 4) przedstawienia do akceptacji projektu wizualizacji zagospodarowania powierzchni będącej przedmiotem najmu przed rozpoczęciem działalności,
- 5) zachowania jednolitego, estetycznego terenu (parasole, stoły, krzesła) w jednolitej kolorystyce zaakceptowanej przez Wynajmującego;
- 6) niestosowania, niesprzedawania ani nieudostępniania plastikowych sztuców, 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) zabezpieczenia na okres zimowy (listopad-marzec) wynajmowanych powierzchni i znajdującego się w nich wyposażenie;
- 9) dokonywania na własny koszt drobnych napraw, w tym szczególnie wynikających z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu bądź powstałych z winy Najemcy;
- 10) zabezpieczenia i ubezpieczenia na własny koszt i we własnym zakresie przedmiotu najmu przed pożarem i innymi wypadkami losowymi;
- 11) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w tym szczególnie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych, jak również stosownych przepisów wewnątrzuczelnianych, a także do ponoszenia kosztów wynikających z ich stosowania;
- 12) uzyskania, w przypadku zaistnienia takiej konieczności, odpowiednich zezwoleń na prowadzenie działalności w przedmiocie najmu;
- 13) ponoszenia odpowiedzialności (np. kary, sankcje) z tytułu nieprzestrzegania obowiązujących przepisów;
- 14) utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości na wynajętym terenie, a także w ich najbliższym otoczeniu;
- 15) zapewnienia odpowiedniej ilości koszy na śmieci na terenie będącym przedmiotem najmu (z uwzględnieniem segregacji odpadów) oraz ich bieżącego opróżniania;
- 16) zagospodarowania na własny koszt i ryzyko odpadów komunalnych oraz innych niż komunalne. Kserokopię podpisanej umowy na wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne (gastronomicznych) Najemca przekaże Wynajmującemu w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy najmu,
- 17) 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;
- 18) 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;
- 19) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody, wynikłe z działania pracowników Najemcy bądź innych osób działających w jego imieniu, jak za swoje własne;
- 20) pokrycia szkód i strat jakie poniesie Wynajmujący z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a związanych z jego działalnością;
- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) 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;

24) powiadomienia Wynajmującego o zmianie osoby pełniącej nadzór nad przestrzeganiem warunków umowy;

25) 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 adaptacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym szczególnie prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie przyrody, ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

2) Najemca będzie prace wykonywał po uzgodnieniu ich zakresu z Dyrektorem Ogrodu Botanicznego 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 jest zobowiązany 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) podnając lub oddać do użytkowania przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego;

4) Najemca nie może w przedmiocie najmu prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych ani wyrobów tytoniowych.

IV. Inne istotne warunki umowy

1. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia, w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela, kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca wypełnia swoje zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania (lub zaniechanie działań) Najemcy, jego pracowników bądź innych osób działających w jego imieniu, skutkujące nieprzestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa bądź powstaniem szkód wobec osób trzecich.