Załącznik nr 1

**UMOWA NAJMU**

Projekt

Zawarta w dniu …………… roku w Częstochowie pomiędzy:

**Politechniką Częstochowską w Częstochowie,** ul. Dąbrowskiego 69, 42-200 Częstochowa reprezentowaną przez:

Kanclerza – …………………………………………………………….

przy kontrasygnacie finansowej Kwestora……………………………………….

zwaną w dalszej treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a………………………

zamieszkałym……………………………………..,

pesel………………

………………………... zamieszkałym ……………………………………..,

pesel ………………

prowadzącym wspólnie działalność gospodarczą pod nazwą :

……………………………………………………………………………………………………… NIP ………………………….

REGON …………………….

reprezentowaną przez:

1. ……………………….
2. ……………………….

(*dotyczy spółki cywilnej)*

*lub:*

……………………………………………………………………………………………………...

Nazwa firmy

Z siedzibą …………………………………………………………………………………………..

NIP…………………………….

REGON………………………..

Zarejestrowaną w CEIDG/KRS Nr ……………………….

reprezentowaną przez:

1. ……………………….
2. ……………………….

*(dotyczy jednoosobowej działalności gospodarczej oraz podmiotów zobowiązanych do rejestracji w KRS zgodnie z art. 36 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym)*

zwanych w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**

**§1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni …… m² należący do Wynajmującego, znajdujący się w budynku ………………………………….. Politechniki Częstochowskiej, w Częstochowie przy ul. Armii Krajowej 19 C.
2. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem lokalu, o którym mowa w § 1 pkt. 1 niniejszej umowy.

**§ 2**

1. Najemca oświadcza, iż zawiadomi w formie pisemnej Wynajmującego (w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany) o każdorazowej zmianie danych dotyczących jego działalności a w szczególności: o zmianie siedziby działalności Najemcy lub o zmianie struktury organizacyjnej Najemcy.
W przypadku niepowiadomienia Wynajmującego o zmianie danych wszelkie pisma kierowane do Najemcy przy wykorzystaniu danych otrzymanych od niego traktuje się jako mu doręczone.
2. Przedmiot niniejszej umowy wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu prowadzenia **działalności gastronomicznej, sprzedaży żywności oraz napojów z wyłączeniem alkoholu. Gorące posiłki powinny być przygotowywane w lokalu.** Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej, którą prowadzi na własny koszt i ryzyko.
3. Lokal gastronomiczny będzie otwarty w godzinach od 9:00 do 18:00 w dni powszednie oraz w czasie zjazdów studentów zaocznych, w miesiącu lipcu, sierpniu i wrześniu w godzinach od 11:00 do 14:00

**§3**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości
i w terminie określonym w niniejszej umowie.
2. Wysokość czynszu obejmującego powierzchnię i wyposażenie wynosi: ……. zł za m2 powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi stawkami, tj. …… (razem słownie: ………………………………………………) oraz media (energia elektryczna, woda + ścieki), naliczane według wskazań podliczników.
3. W miesiącach: lipiec, sierpień, czynsz zostanie obniżony o 50%, we wrześniu
o 25%. Najemca zobowiązany jest do złożenia własnej deklaracji na wywóz nieczystości stałych i ponoszenia związanych z tym opłat. Centralne ogrzewanie wliczone jest do czynszu.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszowej, określonej
w pkt. 2 o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez GUS oraz o wzrost cen mediów ( CO, energia elektryczna, woda ścieki ). Zmiana ta nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy. Wynajmujący poinformuje pisemnie najemcę o zmianie wysokości czynszu.
5. Czynsz jest płatny z góry, do dnia 20 każdego miesiąca, na rachunek bankowy: Politechnika Częstochowska 06175012110000000004168728.
6. W przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek w transakcjach handlowych od zaległej kwoty wraz
z uiszczeniem należności głównej.
7. Niezależnie od odsetek, o których mowa w pkt. 5 §3 niniejszej umowy,
w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych Najemca zobowiązuje się do zapłaty rekompensaty w wysokości równowartości kwoty ustalonej zgodnie
z ustawą z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych bez odrębnego wezwania.
8. Jako element czynszu, o którym mowa w pkt. 2 niniejszego paragrafu, miesięcznie zostanie doliczony podatek od nieruchomości.
9. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
10. Najemca oświadcza, iż jest podatnikiem / nie jest podatnikiem VAT nr NIP ……………….

**§4**

1. Warunkiem zawarcia niniejszej umowy jest uiszczenie na rzecz Wynajmującego kaucji gwarancyjnej najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy.
2. Wysokość kaucji gwarancyjnej jest równa wysokości jednego miesięcznego czynszu netto.
3. W szczególności kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód, pogorszenia stanu wynajmowanych pomieszczeń, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania
z tytułu bezumownego korzystania z powierzchni wynajmowanej, odsetek za nieterminowe uiszczanie czynszu i innych roszczeń wynikających
z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
4. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z kaucji należności ,o których mowa w pkt. 3 § 4 niniejszej umowy bez kierowania do Najemcy uprzednich wezwań do zapłaty, a Najemca wyraża na to zgodę.
5. W przypadku gdy wysokość szkody lub zaległości w opłatach z tytułu wynajmu przekracza kwotę kaucji Wynajmujący może dochodzić należności na drodze sądowej.
6. Kaucja nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma żadnych roszczeń wynikających z umowy najmu w stosunku do Najemcy, po zakończeniu umowy, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu potwierdzonej protokołem zdawczo-odbiorczym.

**§5**

Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny najmowanego lokalu i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

**§6**

Wszelkie urządzenia pobierające dodatkowo energię elektryczną mogą być używane przez Najemcę po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

**§7**

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu w sposób określony
w umowie, uwzględniając jego właściwość i przeznaczenie.
2. Wykonanie niezbędnych przyłączy leży po stronie Najemcy, które wykona na własny koszt i odpowiedzialność.
3. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
* przestrzegania przepisów BHP i p/pożarowych,
* terminowego przeprowadzania na własny koszt koniecznych bieżących konserwacji oraz prac remontowych.
1. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt mienia znajdującego się w najmowanym lokalu od ujemnych następstw zdarzeń losowych. Politechnika Częstochowska nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające z następstw zdarzeń losowych.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec służb porządkowych
i kontrolnych (Sanepid, Straż Pożarna, Policja itp.) i jest zobowiązany do wykonywania wszelkich zaleceń w tym zakresie.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli w zakresie używania przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący ma prawo dostępu do Lokalu po uprzednim powiadomieniu Najemcy i uzgodnieniu terminu z Najemcą, w przypadkach, gdy dostęp taki będzie wymagany w celu dokonania czynności niezbędnych dla utrzymania Budynku lub Lokalu. W sytuacjach wyjątkowych, nie cierpiących zwłoki, w związku
z koniecznością podjęcia czynności związanych z bezpieczeństwem życia, zdrowia ludzi lub ochroną mienia, Wynajmujący ma dostęp do Lokalu o dowolnej porze dnia i nocy bez uprzedniego powiadomienia Najemcy, ale o każdym takim przypadku powinien on niezwłocznie powiadomić Najemcę.
5. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie po podpisaniu niniejszej Umowy przekazać listę osób uprawnionych do pobierania kluczy do lokalu z portierni Wydziału Zarzadzania. W przypadku zmian osób Najemca ma obowiązek przekazać niezwłocznie po zaistnieniu zmiany zaktualizowaną listę osób.

**§8**

Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu w całości ani w części osobom trzecim do bezpłatnego używania lub w podnajem.

**§9**

1. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek zmian, przeróbek, powiększania powierzchni i adaptacji przedmiotu najmu.
2. Strony niniejszej umowy ustalają, iż Najemca przystosuje przedmiot umowy do swego użytku na własny koszt. Wszelkie remonty i modernizacje Najemca będzie prowadzić, po uzyskaniu akceptacji planu remontu lub modernizacji przez Wynajmującego i pod jego nadzorem.
3. Wystrój lokalu nie może być sprzeczny z przeznaczeniem oraz charakterem lokalu i budynku. Reklama, szyld lokalu może być umieszczona na terenie Politechniki Częstochowskiej tylko po uzgodnieniu i akceptacji Wynajmującego.
4. W przypadku gdy Najemca bez zgody Wynajmującego podejmie działania określone w pkt. 1 niniejszego paragrafu zobowiązany jest zapłacić na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości równej wartości czynszu za okres 3 miesięcy. Wynajmujący zastrzega sobie w tym przypadku także prawo do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
5. W przypadku wyrażenia przez Wynajmującego zgody na podjęcie przez Najemcę działań określonych w ust.1 niniejszego paragrafu strony zawierają odrębne porozumienie.
6. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej
z Wynajmującym.
7. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu.

**§10**

1. Umowa zostaje zawarta na czas od ……………. r. do ……………………. r.
2. Strony niniejszej umowy ustalają, iż przysługuje im prawo rozwiązania umowy
z zachowaniem 2 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie pisemnego powiadomienia ze skutkiem natychmiastowym
w następujących przypadkach:
* oddania przez Najemcę przedmiotu najmu w całości lub części
w podnajem lub bezpłatne używanie,
* brak zapłaty w terminie przez Najemcę czynszu najmu za co najmniej jeden miesiąc, używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
* niepowiadomienia Wynajmującego o zmianie danych, o których mowa
w §2 pkt. 1 w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmian,
* innego rażącego naruszania postanowień umowy.
* z innych nieprzewidzianych ważnych przyczyn
1. W przypadku używania przedmiotu umowy po upływie umownego okresu najmu lub po rozwiązaniu umowy, Wynajmującemu przysługuje od Najemcy odszkodowanie w wysokości 5-krotności czynszu za każdy miesiąc bezumownego używania przedmiotu najmu. Nie ogranicza to prawa Wynajmującego do egzekwowania opuszczenia zajmowanego przedmiotu najmu.
2. Jeżeli w wyniku zaistnienia siły wyższej lub z przyczyn niezależnych Strony nie będą w stanie dotrzymać zobowiązań wynikających z realizacji niniejszej umowy, ulegają one zawieszeniu na czas trwania siły wyższej, przez którą strony rozumieją w szczególności: akty normatywne, zdarzenia losowe np. takie jak pożar oraz inne zdarzenia pozostające poza kontrolą Stron. W okresie występowania przyczyn uniemożliwiających realizację umowy w całości lub części Strony nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania swoich obowiązków. W razie, gdy okoliczność siły wyższej zaistnieje, to w terminie 14 dni liczonym od dnia poinformowania drugiej strony o sile wyższej, strona ma prawo odstąpić od umowy.

**§11**

Najemcy nie przysługują względem Wynajmującego żadne roszczenia z tytułu dokonanych zmian i prac remontowych w przedmiocie najmu.

**§12**

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się do wydania przedmiotu najmu
w stanie niepogorszonym.

**§13**

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14**

Strony niniejszej umowy ustalają, iż przekazanie oraz zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przejęcia podpisanego przez upoważnionych do tego przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy.

**§ 15**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 16**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach dwa dla Wynajmującego jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA