

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:

Kancelerza –

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)

zwanym 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 będzie zobowiązany wykonać zabezpieczenie wynajmowanej części lokalu przed dostępem nieupoważnionych osób po godzinach otwarcia lokalu na własny koszt. Sposób zabezpieczenia wymaga uzgodnienia z wynajmującym oraz uzyskania jego akceptacji.
4. Zapewnienie czystości w części ogólnodostępnej przeznaczonej między innymi do spożywania posiłków będzie leżało po stronie przyszłego Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
6. przestrzegania przepisów BHP i p/pożarowych,
7. terminowego przeprowadzania na własny koszt koniecznych bieżących konserwacji oraz prac remontowych.
8. 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.
9. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec służb porządkowych i kontrolnych (Sanepid, Straż Pożarna, Policja itp.) i jest zobowiązany do wykonywania wszelkich zaleceń w tym zakresie.
10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli w zakresie używania przedmiotu najmu.
11. 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.

12. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie po podpisaniu niniejszej Umowy przekazać listę osób uprawnionych do pobierania kluczy do lokalu z portierni Wydziału Zarządzania. 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
4. 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.
5. 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