

2. Najemca zobowiązany jest przede wszystkim do zapewnienia obsługi gości hotelowych, studentów , pracowników Uniwersytetu oraz imprez zleconych przez Wynajmującego na zasadach odrębnie ustalanych przez Strony.
3. Najemca jest zobowiązany do uwzględniania uwag i propozycji klientów, władz Uczelni oraz samorządu studenckiego, dotyczących asortymentu sprzedawanych towarów i sposobu świadczenia usług.
4. Sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych o zawartości alkoholu wyższej niż 1,5 % w ramach prowadzonej w przedmiocie najmu działalności gastronomicznej wymaga oprócz zezwolenia właściwych organów , zgody na piśmie Rektora Uniwersytetu Śląskiego wydawanej na pisemny wniosek Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest do uzgodnienia z administratorem obiektu godzin funkcjonowania lokalu: w dni robocze nie krócej niż od godziny ---- do ----
6. Najemca zobowiązuje się do uruchomienia lokalu i prowadzenia działalności zgodnie z ust. 1. najpóźniej od dnia --.--.2013 r.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że przedmiotu najmu będzie używał w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu oraz będzie go utrzymywał w należyтым stanie technicznym. Wszelkie odstępstwa od tego zapisu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może na własny koszt dokonywać adaptacji i modernizacji przedmiotu najmu oraz pomieszczeń współużytkowanych z Wynajmującym pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego. Adaptacja w/w nie może jednak naruszać substancji budynku. Postanowienie niniejszego ustępu dotyczy również ewentualnych reklam umieszczanych na zewnątrz budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
3. Jeżeli Najemca dokona ulepszeń zgodnie z ust. 2 lokalu będącego przedmiotem najmu, to w momencie rozwiązania umowy Wynajmujący może zażądać przywrócenia do stanu pierwotnego lub zatrzymać ulepszenia, ale nie będą one mogły stanowić podstawy roszczeń finansowych wobec Wynajmującego.
4. Najemca na własny koszt wykonywać będzie drobne naprawy i remonty przedmiotu najmu oraz pomieszczeń współużytkowanych z Wynajmującym, niezbędne dla zachowania w stanie niepogorszonym jego substancji i zapewniające prawidłowość bieżącej eksploatacji.
5. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia przedmiotu najmu w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej za wyjątkiem sprzętu należącego do Wynajmującego a ujętego w załączniku nr 2 do umowy..

6. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu do każdego remontu w terminie wykonywania prac w obiekcie, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić go o terminie prac na 1 miesiąc przed ich rozpoczęciem. Nie wymaga wcześniejszego powiadomienia usunięcie skutków nagłych awarii.
7. Najemcy nie wolno zmieniać sposobu korzystania z przedmiotu najmu oraz udostępniać, podnajmować lub oddawać do używania osobom trzecim przedmiotu najmu w całości lub części, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest do złożenia we właściwym urzędzie własnej deklaracji dotyczącej wywozu odpadów komunalnych i ponoszenia opłat związanych z wywozem nieczystości wytwarzanych w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu.
9. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnych umowy na dostawę gazu oraz energii elektrycznej z właściwymi dostawcami oraz ponoszenia wszelkich kosztów związanych z ich funkcjonowaniem .

§ 5

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu:
 - a) czynsz za korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości ----,-- zł netto , co wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) wynoszącym 23%, w wysokości obowiązującej w terminie zawarcia umowy, stanowi do zapłaty ----,-- **zł.** (słownie:xx xx/100 złotych) miesięcznie;
 - b) miesięczną opłatę eksploatacyjną zawierającą koszt wody i użytkowania kanalizacji według faktycznego zużycia , zgodnie z wskazaniem podlicznika odczytywanego ostatnim dniem roboczym danego miesiąca.
 - c) opłatę eksploatacyjną z tytułu ogrzewania przedmiotu najmu zgodnie z kalkulacją zawartą w załączniku nr 3.
2. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany wysokości VAT w dacie wystawiania faktury, wysokość czynszu ulegnie proporcjonalnej zmianie nie wymagającej zmiany treści umowy.
3. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 lit. a), będzie ulegał zmianie wskutek jego corocznej waloryzacji, dokonywanej w oparciu o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Natomiast opłata eksploatacyjna, o której mowa w ust. 1 lit. c), będzie każdorazowo waloryzowana przy zmianie rzeczywistych kosztów utrzymania przedmiotu najmu. Zmiana wysokości czynszu i opłat eksploatacyjnych będzie dokonywana w formie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o jego wysokości, bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.

§ 6

1. Zapłata czynszu najmu następować będzie w terminie do 15-go dnia miesiąca następującego bezpośrednio po miesiącu, którego dotyczy dana płatność na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego. Zapłata opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 5 ust. 1 lit. b) i lit. c), będzie płatna do 20-go dnia miesiąca następującego bezpośrednio po miesiącu, którego dotyczy dana płatność na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego. Zapłata czynszu oraz pozostałych opłat będzie dokonywana na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturach. Przy wpłatach należy podawać numer faktury oraz miesiąc, którego dotyczy płatność.
2. W razie zwłoki w zapłacie faktury Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczenia ustawowych odsetek zwłoki.

§ 7

Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego Najemca w terminie do --.-- .2013 r., wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego w ING Bank Śląski S.A. O/Katowice nr **12 1050 1214 1000 0007 0000 7958** kaucję w wysokości dwumiesięcznej należności czynszowej brutto (z podatkiem VAT, co daje łączna kwotę --- -,00 zł. (słownie:xx 00/100 złotych) i kwota ta zostanie zwrócona Najemcy po rozwiązaniu i rozliczeniu niniejszej umowy najmu. Dowód wpłaty kaucji Najemca winien okazać administratorowi obiektu i w DGN Sekcja ds. Ekonomiczno-Gospodarczych.

§ 8

1. Za przejęte w najem pomieszczenia, środki trwałe i wyposażenie stanowiące własność Wynajmującego Najemca będzie ponosić odpowiedzialność na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Najemca umożliwi i weźmie udział w inwentaryzacjach przeprowadzanych przez Wynajmującego w ustalonych przez niego terminach.
2. Najemca zobowiązany jest oznakować własne środki trwałe i wyposażenie, znajdujące się w lokalu stanowiącym przedmiot umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do zdeponowania kompletu kluczy od przedmiotu najmu na portierni budynku przy ul ----- w Cieszynie.

§ 9

1. Wynajmujący oświadcza, iż przedmiot najmu oraz pomieszczenia współużytkowane z Najemcą są ubezpieczone od ognia oraz innych żywiołów i nie zgłasza zastrzeżeń, aby Najemca wystąpił o dodatkowe ubezpieczenia, powiadamiając Wynajmującego o zawarciu stosownej umowy i zakresie ochrony ubezpieczeniowej.

2. Przez cały okres trwania umowy Najemca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności gospodarczej prowadzonej w przedmiocie najmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, a związane z najmem jak i działalnością prowadzona w pozostałych obiektach Wynajmującego.
3. Odpowiedzialność za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu oraz pomieszczeń współużytkowanych z Wynajmującym oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż., a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń, przeprowadzenie szkoleń pracowników zatrudnionych do realizacji przeznaczenia umowy spoczywa na Najemcy.
4. Wszystkie opłaty związane z prowadzeniem swojej działalności Najemca opłaca we własnym imieniu i zakresie.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu oraz powierzchni bezpośrednio do niego przylegającej w czystości i porządku zgodnie z przepisami porządkowymi obowiązującymi w obiektach Wynajmującego oraz do przechowywania towarów i opakowań w obrębie właściwych pomieszczeń.
2. Sankcje nałożone przez właściwe organy w razie naruszenia postanowień niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Najemcę.

§ 11

Za stwierdzone straty lub szkody w przedmiocie najmu ustalone protokołem komisyjnym Najemca zapłaci odszkodowanie według wyliczenia Wynajmującego, będącego podstawą wystawienia odrębnej faktury VAT. Postanowienia § 6 stosuje się odpowiednio.

§ 12

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od daty, z którą rozwiązanie umowy stało się skuteczne.
2. W przypadku niezastosowania się Najemcy do postanowień ust. 1 Wynajmujący bez dalszych ponagleń uporządkuje przedmiot najmu we własnym zakresie, a kosztami wykonania ww. prac obciąży Najemcę, wystawiając odrębną fakturę VAT. Postanowienia § 6 stosuje się odpowiednio.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione przez Najemcę w przedmiocie najmu.

§ 13

Strony postanawiają, że Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadamiać Wynajmującego o zmianach prawnych i faktycznych swego statusu oraz działalności, mających istotne znaczenie dla niniejszej umowy, przedkładając stosowną dokumentację.

§ 14

1. Strony zawierają umowę na **czas** od dnia --.--.2013 r., z możliwością pisemnego jej rozwiązania przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca bezpośrednio następującego po wypowiedzeniu umowy.
2. Wynajmujący jest uprawniony do pisemnego rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia określonego w ust. 1 w następujących przypadkach:
 - a) zaniechania prowadzenia przez Najemcę działalności, o której mowa w § 3 ust. 1;
 - b) opóźnienia Najemcy w opłaceniu należności z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 5, za dwa kolejne miesiące najmu;
 - c) naruszenia postanowień § 3 ust.4 , § 4 ust. 1, 2, 4, 5, 6 ,7 , 8 i 9, § 9 ust.2 i 3, § 10 ust. 1 i 2, § 13;
 - d) powtarzających się istotnych i uzasadnionych pisemnych skarg klientów restauracji, władz Uczelni lub samorządu studenckiego;
 - e) nie wpłacenia przez Najemcę w wymaganym terminie kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 7.

§ 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu do umowy, skutecznego po podpisaniu przez obie Strony z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 i 3.

§ 16

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Kodeksu cywilnego.

§ 17

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§ 18

Najemca oświadcza, że adresem do wszelkich doręczeń z niniejszej umowy jest: -----
----- i że wszelkie doręczenia dokonane na ten adres traktować będzie jako skutecznie dostarczone.

§ 19

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, w tym dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca:

UWAGA.

Umowa stanowi projekt na potrzeby postępowania konkursowego . Ostateczny kształt umowy zostanie określony w toku uzgodnień ze zwycięskim oferentem.

Umowa nr --/2013

**Kalkulacja miesięcznych opłat eksploatacyjnych stanowiąca załącznik nr 3
do Umowy nr-----/2013**

Opłata eksploatacyjna (ogrzewanie), o której mowa w § 5 ust. 1 pkt c) umowy:

1. ogrzewanie średniomiesięcznie 539,97 zł

Razem 539,97zł * 23% VAT = 664,16 zł

(słownie: sześćset sześćdziesiąt cztery 16/100 złotych)

Katowice, 10.10.2013 r.

Wynajmujący:

Najemca: