

Umowa najmu nr A0KA0CZB.221. .2024

zawarta w dniu ..... roku we Wrocławiu pomiędzy:

Uniwersytetem Przyrodniczym we Wrocławiu ul. C.K. Norwida 25, 50-375 Wrocław,  
reprezentowanym przez:

- mgra inż. Krzysztofa Grembowskiego – Zastępca Kanclerza ds. Administracyjnych

przy kontrasygnacie finansowej kwestora Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu  
zwanym dalej Wynajmującym

a

- 

zwanym dalej Najemcą.

zwanymi dalej każdy z osobna „Stroną” a łącznie „Stronami”

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem działki nr 154/4 przy ul. Grunwaldzkiej 63 i właścicielem budynku Domu Studenckiego „Talizman” znajdującego się na tym gruncie. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00117810/4.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT czynnym i otrzymał numer identyfikacyjny NIP 896-000-53-54 oraz Regon 000001867.
3. Wynajmujący oświadcza, że budynek przy ul. Grunwaldzkiej 63 jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych oraz Odpowiedzialności Cywilnej deliktowej z tytułu posiadania mienia – Polisy nr K 10007631, K 10007428
4. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego lub CEIDG nr .....
5. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT czynnym i otrzymał numer identyfikacyjny NIP ..... oraz Regon .....
6. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczno-budowlany Domu Studenckiego „Talizman” - przedmiotu najmu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń w tym zakresie.

§2

1. Wynajmujący oddaje do użytkowania Dom Studencki „Talizman” położony we Wrocławiu przy ul. Grunwaldzkiej 63 wraz z wyposażeniem pokoi i pościelą, za wyjątkiem pomieszczeń oznaczonych numerami:
  - przyziemie - od numeru 1 do numeru 18 oraz numer 20 i 21;
  - parter - numer 1 i 2 oraz numery od 21 do 28;
  - I piętro – numer 1 i 2;oraz piwnice i strych, zwanym dalej przedmiotem najmu.
2. W nieruchomości, o której mowa w ust.1 Najemca będzie prowadził hostel.

§3

Wyłączone pomieszczenia o których mowa w §2 ust.1 będą zaplombowane, a kopie spisów znajdujących się wewnątrz pomieszczeń przedmiotów zostaną przekazane Najemcy, z wyjątkiem biura, które będzie plombowane każdego dnia. W przypadku konieczności (np.: wzbudzenie czujki p.poż.) wejścia do któregokolwiek z zaplombowanych pomieszczeń, następnego dnia zostanie sporządzony spis przedmiotów, a w przypadku stwierdzenia

braków, ich kosztami zostanie obciążony Najemca. Na okoliczność wejścia do zaplombowanych pomieszczeń, co wiązać się będzie z użyciem klucza generalnego, Najemca sporządzi notatkę służbową i niezwłocznie powiadomi kierownika obiektu.

#### §4

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za powierzone mu mienie oraz zainstalowane systemy przeciwpożarowe SAP i DSO, system monitoringu budynku CTV i system 1 – go klucza.
2. Najemca odpowiada za zniszczenia w budynku dokonane w okresie najmu, a także pokryje koszty zniszczenia lub kradzieży przekazanego sprzętu i pościeli.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność cywilno - prawną w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, polisa OC powinna być zawarta na cały okres trwania umowy, kopia OC Najemcy stanowi załącznik nr 1 do umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) korzystania z przedmiotu najmu w sposób zgodny z umową;
  - b) dbania o stan techniczny budynku i jego wyposażenie;
  - c) dbania o teren wokół budynku;
  - d) przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych;
  - e) ponoszenia obciążeń finansowych z tytułu ewentualnych strat i zniszczeń powstałych w okresie najmu a wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu;
  - f) przeszkolenia na koszt własny personelu w zakresie obsługi systemów przeciwpożarowych SAP i DSO i systemu monitoringu budynku CTV i przedstawienia pisemnego dowodu przeszkolenia Wynajmującemu do dnia lipca 2024 roku.
5. Najemca zapewnia pełną całodobową obsługę i ochronę przedmiotu najmu.
6. Najemca prowadzi bieżącą konserwację urządzeń i wyposażenia, pierze pościel, sprzęta pomieszczenia na koszt własny.

#### §5

1. Wynajmujący zapewnia usuwanie awarii niezawinionych przez Najemcę na koszt własny.
2. Z ramienia Wynajmującego nadzór nad obiektem sprawuje kierownik Domu Studenckiego lub osoba przez niego upoważniona.

#### §6

1. Najemca powinien we własnym zakresie ubezpieczyć przekazane mienie znajdujące się w Domu Studenckim „Talizman”.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za kradzieże lub dewastacje przedmiotów i urządzeń przekazanych przez Wynajmującego.

#### §7

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia 12.07.2024 r. do dnia 16.09.2024 r.**
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę w każdym czasie bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca nie będzie przestrzegał zapisów § 4 ust. 4 pkt a), b), c).

#### §8

1. Przekazanie przedmiotu najmu, o którym mowa w §2 odbędzie się protokołem zdawczo - odbiorczym **dnia 11 lipca 2024 r** i w tym samym trybie zostanie oddany Wynajmującemu nie później niż do dnia **19 września 2024 roku** z zaznaczeniem, że w dniach **16-19 września 2024 roku** Najemca nie może prowadzić działalności hotelowej. Dni 16-19 września 2024 roku przeznaczone będą na sprzątnięcie i sukcesywne przekazywanie przedmiotu najmu Wynajmującemu.

2. W przypadku braku zwrotu przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w §8, Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy dzień zwłoki przez pierwsze 7 dni kalendarzowych po 3 000 zł kary umownej (słownie: trzy tysiące zł) a każdy kolejny dzień po 6 000 zł kary umownej (słownie: sześć tysięcy zł) oraz koszty eksploatacyjne.
3. Najemca oświadcza, że zdaje sobie sprawę z konsekwencji nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, w szczególności niemożności zaoferowania przedmiotu umowy do zaaklimatyzowania się Studentów przed nowym rokiem akademickim, co uzasadnia zabezpieczenie umowy karami umownymi w zwiększonej wysokości.
4. Strony dopuszczają dochodzenie odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej.
5. Protokół zdawczo - odbiorczy stanowi integralną część niniejszej umowy jako załącznik nr 2.

## §9

1. Czynnosc najmu wynosi ..... zł netto plus VAT (słownie: ..... złotych 00/100 netto) i będzie płatny na podstawie faktur VAT wystawianych przez Centrum Zarządzania Budynkami Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu.

Faktury wystawiane będą:

- za **miesiąc lipiec** do dnia **15.07.2024r.** na kwotę ..... zł netto plus VAT (słownie: ...../100 netto plus VAT) z terminem płatności do dnia 31 lipca 2024 r.
- za **miesiąc sierpień** do dnia **14.08.2024r.** na kwotę ..... zł netto plus VAT (słownie: ...../100 netto plus VAT) z terminem płatności do dnia 31 sierpnia 2024r.
- za **miesiąc wrzesień** do dnia **03.09.2024r.** na kwotę ..... zł netto plus VAT (słownie: ...../100 netto plus VAT) z terminem płatności do dnia 15 września 2024r.

2. Wpłaty dokonywane będą na konto Wynajmującego:

PKO BP S.A. nr 62 1020 5242 0000 2102 0029 2045

3. W przypadku nieterminowego regulowania płatności z tytułu najmu przedmiotu niniejszej umowy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwało będzie prawo naliczania odsetek za opóźnienie w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.

4. Oprócz czynszu wynajmujący będzie obciążał Najemcę kosztami eksploatacji:

- a) wg wskazań liczników oraz otrzymanych faktur; za energię elektryczną, energię cieplną i moc zamówioną, gaz, wodę i ścieki;
- b) wg otrzymanych faktur za telefony i monitoring systemu alarmowego pożaru;
- c) opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie ze złożoną przez Uczelnię deklaracją.

5. Strony ustalają następujące terminy odczytów liczników:

- a). początkowy odczyt – **11 lipca 2024r.**
- b). za lipiec – **31 lipca 2024r.**
- c). za sierpień – **30 sierpnia 2024r.**
- d). odczyt końcowy – **19 września 2024r.**

6. Wskazania liczników odczytywane będą przez komisję składającą się z minimum jednego wyznaczonego przez każdą ze stron przedstawiciela i ujęte będą w formie protokołu.

Protokół stanowić będzie podstawę do naliczenia należności za opomiarowane media.

7. Opłaty wymienione w ust. 4 Najemca zobowiązuje się uregulować w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Wynajmującego faktury VAT.

## §10

1. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie na terenie Domu Studenckiego „Talizman”

działalności gospodarczej wspomagającej działalność noclegową np.: sprzedaż artykułów spożywczo – przemysłowych lub prowadzenia mini – baru.

Wszelkie pozwolenia na prowadzenie w/w działalności gospodarczej załatwia Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

2. Działalność wymieniona w ust. 1 może być prowadzona wyłącznie przez Najemcę.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego, oddać przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania.

#### §11

1. W okresie najmu Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie tablicy reklamowej i baneru na przedmiocie najmu zgodnie z projektem, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Na umieszczenie reklam hostelu na innym terenie należącym do Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu Najemca musi uzyskać zgodę Zastępcy Kanclerza ds. administracyjnych Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu.

#### §12

Strony ustalają, że Najemca ma prawo do ustalenia własnego cennika na usługi noclegowe w Domu Studenckim „Talizman” w okresie najmu.

#### §13

Najemca przyjmuje do wiadomości ochronę prawną nazwy Wynajmującego zgodnie z art. 24 Kodeksu Cywilnego oraz przepisami wewnętrznymi Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu i zobowiązuje się nie posługiwać się nią we własnych celach.

#### §14

1. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy treści niniejszej umowy oraz wszelkich informacji uzyskanych od drugiej Strony w związku z zawarciem lub wykonaniem niniejszej umowy, w tym również informacji dotyczących drugiej Strony, jej działalności i spraw, w szczególności stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa drugiej Strony w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, a także wszelkich danych (w tym osobowych), wiedzy (know-how), materiałów, baz danych i analiz przekazywanych wzajemnie przez Strony w formie ustnej, pisemnej, graficznej lub elektronicznej w związku z zawarciem lub realizacją niniejszej umowy (dalej łącznie „Informacje Poufne”), a w szczególności do:
  - a. niewykorzystywania Informacji Poufnych dla własnych celów lub na potrzeby osób trzecich,
  - b. nieujawniania Informacji Poufnych osobom trzecim,
  - c. nieprzekazywania Informacji Poufnych osobom trzecim.
2. Nie narusza zobowiązań do zachowania w tajemnicy Informacji Poufnych odpowiednio wykorzystanie, ujawnienie lub przekazanie przez którąkolwiek ze Stron Informacji Poufnych:
  - a. wymagane przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności na żądanie organów władzy publicznej lub na podstawie wyroku sądu,
  - b. w razie dochodzenia należności przez Stronę w stosunku do drugiej strony,
  - c. niezbędne dla prawidłowego wykonania przez nią niniejszej umowy,
  - d. które były powszechnie dostępne w chwili zawarcia niniejszej umowy.

§15

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

§16

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. W sprawach spornych strony mogą zwrócić się do Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginałów po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący

.....

Najemca

.....