

## Umowa najmu

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

**Uniwersytetem Przyrodniczym we Wrocławiu**, ul. C. K. Norwida 25, reprezentowanym przez:

mgr inż. Krzysztofa Grembowskiego, Zastępcę Kanclerza ds. administracyjnych zwanego dalej **Wynajmującym**

**a**

**p.** ..... zam. we Wrocławiu ul., prowadzącym działalność z wpisana do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej **REGON:....., NIP: .....**,

wybraną w wyniku przetargu ofert zwaną dalej **Najemcą** o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia o powierzchni ogółem **80,00 m<sup>2</sup>** w budynku przy ul. Chełmońskiego 43 wraz z meblami (zał. nr 1) celem prowadzenia działalności gastronomicznej dla potrzeb studentów i pracowników Uczelni.
2. Najemca zobowiązuje się do podpisania umowy i przejęcia pomieszczenia do ..... z okresem rozpoczęcia działalności od .....
3. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy (zał. nr 2).
4. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.

### § 2

Strony ustalają, że :

- a) w placówce sprzedawane będą artykuły spożywcze zgodnie z wymogami i zaleceniami Sanepidu,
- b) w placówce sprzedawane będą artykuły spożywcze po niewygórowanych cenach,
- c) godziny pracy placówki Najemca ustali z Centrum Zarządzania Budynkami,
- d) Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za przekazane protokolarnie pomieszczenie i mienie, a po rozwiązaniu umowy zobowiązuje się zwrócić je w stanie zgodnym z protokołem przekazania,
- e) w przypadku wystąpienia braków lub przekazania mienia w stanie niesprawnym Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody obliczonej według ceny i daty ustalenia odszkodowania,
- f) do obowiązków Najemcy należy zabezpieczenie pomieszczenia i urządzeń przed zniszczeniami i kradzieżą,
- g) Najemca utrzymuje pomieszczenia w należytej czystości na własny koszt,
- h) konserwacji, malowania pomieszczeń, drobnych remontów Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt,
- i) lokal posiada instalację wodną, elektryczną, ciepłą, alarmową oraz wentylację grawitacyjną.

### § 3

1. Umowa zostaje zawarta od dnia ..... do dnia.....

### § 4

1. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu za najem pomieszczeń w wysokości ..... zł (brutto) miesięcznie (słownie: 00/100) na który składa się:
  - a) czynsz netto: .....zł,
  - b) podatek od nieruchomości  $80,00 \text{ m}^2 \times 0,00 \text{ zł/m}^2 : 12 \text{ miesięcy} = 0,00 \text{ zł.}$  miesięcznie.
2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznych opłat kosztów eksploatacyjnych za zużycie:
  - energii elektrycznej według podliczników i obowiązujących cen. ,
  - energii cieplnej – wartość ustalona wg ceny za  $1 \text{ m}^2$  ogrzewania powierzchni Uczelni,
  - wody i ścieków - wg podliczników i obowiązujących cen.
3. Zapłaty czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi Najemca dokonuje do 30 dnia każdego miesiąca. Do należności za najem pomieszczeń doliczany będzie podatek VAT.
4. Najemca będzie zobowiązany do złożenia deklaracji w Wydziale Należności Środowiskowych Urzędu Miejskiego Wrocławia na zagospodarowanie odpadów komunalnych.

### § 5

Najemca nie może zawieszać na zewnątrz budynku reklam, tablic informacyjnych, kierunkowych itp. bez pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 6

Najemca zobowiązany jest do:

- pokrycia szkód spowodowanych przez osoby korzystające z prowadzonego punktu usług,
- korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- dokonywania konserwacji i napraw,
- czyszczenia odstojnika tłuszczów (minimum raz na 6-mcy oraz w przypadku zagrożenia przepełnieniem) na własny koszt,
- do konserwacji i naprawy układów wentylacji (w tym wymiana filtrów) na własny koszt,
- konserwacji i naprawy instalacji elektrycznych (w tym wymiana źródeł światła) oraz sanitarnych na własny koszt.

### § 7

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu w czasie trwania najmu o wskaźnik inflacji i wysokość podatku od nieruchomości (nie częściej jednak niż raz w roku) w uwzględnieniu ust1.

2. Zmiana stawki czynszu w wyniku waloryzacji i wzrostu stawki podatku od nieruchomości, o której mowa w § 4 ust. 1 nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy.
3. Zmiana stawki czynszu, następuje w drodze pisemnego zawiadomienia dokonanego przez Wynajmującego.

## § 8

Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

## § 9

1. W przypadku niezapłacenia dwóch miesięcznych opłat czynszowych w terminie lub wykorzystywania przedmiotu najmu niezgodnie z umową, a także nie przestrzeganiem przepisów p.poż. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
2. W przypadku zaległości z tytułu czynszu najmu wpłaty dokonane przez Najemcę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet przeciętnego czynszu i opłat eksploatacyjnych, a następnie odsetek od niezapłaconego w terminie czynszu i opłat eksploatacyjnych, w pozostałej kolejności na poczet bieżącego czynszu i opłat eksploatacyjnych .

## § 10

Najemca bez zgody Wynajmującego w formie pisemnej nie może oddać w podnajem przedmiotu umowy.

## § 11

### NORMY PORZĄDKOWE

1. Zabrania się składowania w wynajmowanym lokalu materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących itp.
2. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów p.poż., sanitarnych i BHP w zajmowanych przez siebie pomieszczeniach.
3. Wyklucza się jakiegokolwiek roszczenia wobec Wynajmującego z tytułu kradzieży lub zniszczeń w majątku Najemcy dokonanych przez osoby trzecie lub w skutek siły wyższej.
4. Załącznik do umowy stanowi także kopia dokumentu rejestracyjnego Najemcy, decyzja nadania nr NIP i Regon.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo posiadania zapasowego kompletu kluczy, który zostanie zdeponowany w obecności Najemcy w kasie pancernej na portierni, a użyty tylko w wypadku zaistnienia okoliczności, w wyniku których wynajmowane pomieszczenie mogłoby ulec zniszczeniu (np. ogień, woda itp.).

## § 12

Prowadzenie przez Najemcę w wynajętych pomieszczeniach innej działalności niż określono w § 1 i 2 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

**§ 13**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 14**

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle realizacji tej umowy strony poddadzą pod rozstrzygnięcie właściwego dla siedziby Wynajmującego Sąd.

**§ 15**

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący**

.....

**Najemca**

.....