

## Umowa najmu

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

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

mgr inż. Krzysztofa Grembowskiemu – z-cę Kanclerza ds. administracyjnych zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....  
wybraną w wyniku przetargu ofert zwanym dalej **Najemcą** następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia o powierzchni **89,90 m<sup>2</sup>** w budynku F-8 przy ul. Chełmońskiego 37a we Wrocławiu celem prowadzenia działalności gastronomicznej dla potrzeb studentów i pracowników Uczelni.

2. Przedmiotem najmu są pomieszczenia:

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| nr: 0.21 bufet          | 14,6 m <sup>2</sup>        |
| 0.22 kuchnia            | 10,8 m <sup>2</sup>        |
| 0.23 mag. spożywczy     | 4,9 m <sup>2</sup>         |
| 0.24 mycie warzyw       | 3,5 m <sup>2</sup>         |
| 0.25 ciąg komunikacyjny | 18,0 m <sup>2</sup>        |
| 0.26 zaplecze baru      | 5,0 m <sup>2</sup>         |
| 0.27 WC                 | 3,3 m <sup>2</sup>         |
| 0.28 zaplecze baru      | 3,8 m <sup>2</sup>         |
| 0.29 sala konsumpcyjna  | 26,00 m <sup>2</sup>       |
| <hr/>                   |                            |
| ogółem                  | <b>89,90 m<sup>2</sup></b> |

3. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy (zał. nr 1).

### § 2

Strony ustalają, że :

- w placówce sprzedawane będą artykuły spożywcze zgodnie z wymogami i zaleceniami Sanepidu,
- Najemca ustali godziny pracy placówki z Centrum Zarządzania Budynkami,
- Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za przekazane protokolarnie pomieszczenia i znajdujące się w nich mienie, a po rozwiązaniu umowy zobowiązuje się zwrócić je w stanie zgodnym z protokołem wcześniejszego przekazania,
- w przypadku wystąpienia braków lub przekazania mienia w stanie niesprawnym Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody, do obowiązków Najemcy należy zabezpieczenie pomieszczeń i urządzeń przed zniszczeniem i kradzieżą,
- Najemca utrzymuje pomieszczenia w należytej czystości na własny koszt,
- konserwacji, malowania pomieszczeń, drobnych remontów Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt i po uzyskaniu zgody Wynajmującego,
- lokal posiada instalację wodną, elektryczną, ciepłą oraz wentylację grawitacyjną.

### § 3

1. Umowa zostaje zawarta od dnia ..... r. do dnia .....r.
2. Opłata czynszowa obowiązuje od ..... r.
3. Wynajmujący jest zobowiązany do otwarcia bufetu nie później niż do dnia .....pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

### § 4

1. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu za najem pomieszczeń w wysokości ..... zł + ..... (23 % VAT) tj. .... zł (brutto) słownie: .....00/100.
2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznej kwoty podatku od nieruchomości i opłat eksploatacyjnych za zużycie:
  - energii elektrycznej według podlicznika,
  - energii cieplnej – wartość ustalona wg ceny za 1 m<sup>2</sup> ogrzewanej powierzchni Uczelni,
  - wody i ścieków według podliczników.
3. Zapłaty czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi Najemca dokonuje do 30 dnia każdego miesiąca. Do należności za najem pomieszczeń doliczany będzie podatek VAT.
4. W przypadku niedokonania zapłaty za najem w określonym terminie, Wynajmujący będzie naliczał przewidziane prawem odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Najemca będzie zobowiązany do złożenia deklaracji w Wydziale Należności Środowiskowych Urzędu Miejskiego Wrocławia na zagospodarowanie odpadów komunalnych.

### § 5

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,
- konserwacji i naprawy układów wentylacji (w tym wymiany filtrów) na własny koszt,
- konserwacji i naprawy instalacji elektrycznych (w tym wymiany źródeł światła) oraz sanitarnych na własny koszt.

### § 6

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

## § 7

Najemca ponosi odpowiedzialność za każde uszkodzenie powstałe z jego winy, a także za nadmierne zużycie spowodowane jego użytkowaniem w sposób niewłaściwy i niezgodny z przeznaczeniem.

## § 8

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),
2. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust. 1, w wyniku waloryzacji i wzrostu stawki podatku od nieruchomości, 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.

## § 9

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

## § 10

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 zaległego 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.

## § 11

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

## § 12

### **NORMY PORZADKOWE**

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 wskutek 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 pancерnej na portierni, a użyty tylko w wypadku zaistnienia okoliczności, w wyniku których wynajmowane pomieszczenie mogłoby ulec zniszczeniu (np. ogień, woda itp.).

### § 13

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

### § 14

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

### § 15

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

### § 16

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

**Wynajmujący**

.....

**Najemca**

.....