

## Umowa najmu

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

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

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

a

..... wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego nr ....., **NIP** ....., **REGON** ..... wybraną w wyniku przetargu ofert zwanym dalej **Najemcą** o 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>
ogółem	<b>89,90 m<sup>2</sup></b>

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

### § 2

Strony ustalają, że :

- a) w placówce sprzedawane będą artykuły spożywcze zgodnie z wymogami i zaleceniami Sanepidu,
- b) Najemca ustali godziny pracy placówki z Centrum Zarządzania Budynkami,
- c) Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za przekazane protokolarnie pomieszczenie i mienie, a po rozwiązaniu umowy zobowiązuje się zwrócić je w stanie zgodnym z protokołem wcześniejszego przekazania,
- d) w przypadku wystąpienia braków lub przekazania mienia w stanie niesprawnym Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody, do obowiązków Najemcy należy zabezpieczenie pomieszczenia i urządzeń przed zniszczeniami i kradzieżą,
- e) Najemca utrzymuje pomieszczenia w należytej czystości na własny koszt,
- f) konserwacji, malowania pomieszczeń, drobnych remontów Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt,
- g) 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. Podatek od nieruchomości zostanie naliczony od dnia zawarcia umowy i uwzględniony w pierwszej wystawionej fakturze.
4. Wynajmujący jest zobowiązany do otwarcia bufetu nie później niż do dnia .....pod rygorem rozwiązanie 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 miesięcznych opłat kosztów eksploatacyjnych za zużycie:
  - energii elektrycznej według podlicznika,
  - energii cieplnej – wartość ustalona wg ceny za 1 m<sup>2</sup> ogrzewania 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 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,
- 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.

### § 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 jego 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), w uwzględnieniu ust. 1.
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.

### § 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 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 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 Sąd.

### **§ 16**

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

**Wynajmujący**

**Najemca**

.....

.....