

UMOWA NAJMU NR A0KA0CZB.221. .2023

zawarta w dniu pomiędzy Uniwersytetem Przyrodniczym we Wrocławiu,
z siedzibą 53-375 Wrocław, ul. C.K. Norwida 25, NIP 896 000 53 54,
reprezentowanym przez:

- Zastępcę Kanclerza ds. administracyjnych – mgr inż. Krzysztofa Grembowskiego

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

..... z/s ul., wpisanym do Rejestru
Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS,
NIP, REGON,
reprezentowaną przez:

-

zwanymi dalej „Najemcą”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem Domu Studenckiego „Zodiak” ul. Grunwaldzka 106a dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00127975/1 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania tym obiektem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy co najmniej przez okres jej obowiązywania.

§ 2

Przedmiotem umowy jest najem części elewacji Domu Studenckiego „Zodiak” ul. Grunwaldzka 106 a, o powierzchni 6m x 16,8m, wyposażonej w system mocowania, a także podświetlania.

Na wynajmowanej powierzchni Najemca będzie umieszczał reklamy.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się uzyskać wszelkie wymagane prawem zezwolenia na umieszczenie reklamy na powierzchni będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, dokonać wymaganych uzgodnień i postanowień.
2. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.

3. Najemca nie może umieścić na powierzchni będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, reklam wyrobów alkoholowych i tytoniowych, reklam godzących w dobre obyczaje oraz sprzecznych z porządkiem prawnym obowiązującym w Polsce.
4. Najemca zobowiązuje się, że umieszczona reklama nie zakłóci prawidłowego funkcjonowania budynku.
5. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i p.poż.
6. Najemca własnym kosztem i staraniem ubezpieczy przedmiot umowy oraz jego wyposażenie od zdarzeń losowych i kradzieży.

§ 4

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zdemontowania reklamy na własny koszt i zwrócenia przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, nie później niż w ciągu 7 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
Zwrot przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. W przypadku zwrotu przedmiotu najmu w stanie pogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym na dzień wydania przedmiotu najmu przez Wynajmującego albo w stanie uszkodzonym, Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody lub zapłaty za szkodę wg wyliczenia sporządzonego przez Wynajmującego.
3. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę postanowienia ust. 1 Wynajmujący zastrzega sobie prawo demontażu reklamy, usunięcia skutków jej zainstalowania i obciążenia Najemcy poniesionymi z tego tytułu kosztami.
4. Najemca zobowiązany jest do odebrania zdemontowanej reklamy w terminie 7 dni od daty wezwania go przez Wynajmującego i wypłacenia na rzecz Wynajmującego opłaty z tytułu jej składowania.
5. W przypadku uchybienia obowiązkowi określonemu w ust. 4 pozostawiona reklama będzie traktowana jako porzucona przez Najemcę.

§ 5

1. W przypadku, gdy Najemca nie zdemontuje reklamy i nie przekaze Wynajmującemu przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, w terminie, o którym mowa w § 4 pkt 1, Wynajmującemu, niezależnie od uprawnień określonych w § 4, przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z elewacji w wysokości 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto.
2. Wynagrodzenie wymienione w ust. 1 będzie wyliczone proporcjonalnie za okres faktycznego pozostawienia reklamy na elewacji po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. Wynagrodzenie wymienione w ust. 1 będzie wnoszone do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.

§ 6

Najemca zobowiązuje się eksploatować przedmiot najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, w sposób bezpieczny dla otoczenia i zgodny z normami budowlanymi.

§ 7

Najemca zobowiązuje się dbać o estetyczny i nienaganny stan techniczny reklamy umieszczonej na powierzchni, będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, systemu mocowania oraz oświetlenia.

§ 8

Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim, w wyniku niewłaściwie eksploatowanej powierzchni, będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy.

§ 9

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu umowy w podnajem ani do bezpłatnego użytkowania.

§ 10

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za treść reklam umieszczanych na powierzchni będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie lub zniszczenie reklam umieszczanych na powierzchni będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, spowodowanych działaniem osób trzecich.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie lub zniszczenie reklam umieszczanych na powierzchni będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, zaistniałych w wyniku niespodziewanych zdarzeń losowych.
4. Wynajmujący ma prawo wezwać Najemcę do niezwłocznego usunięcia reklamy umieszczonej na powierzchni będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, w przypadku gdyby reklamy naruszały obowiązujące przepisy prawa lub prawa/dobra osobiste Wynajmującego lub studentów.

§ 11

1. Prowadzenie wszelkich prac adaptacyjnych na najmowanej powierzchni przez Najemcę wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i odbywa się na koszt Najemcy.
2. Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów ani obniżka czynszu z tytułu dokonanych remontów i adaptacji przedmiotu najmu.

§ 12

Energię do oświetlenia reklamy umieszczonej na powierzchni będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, zapewnia Wynajmujący.

§ 13

1. Strony ustalają miesięczną wysokość czynszu z tytułu najmu przedmiotu niniejszej umowy w kwocie zł netto (słownie: 00/100zł netto) + kwota należnego podatku VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu w czasie trwania wynajmu począwszy od 2024 roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany na początku każdego roku przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (jeżeli ów wskaźnik nie jest ujemny). Zmiana stawki czynszu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy.
3. Należność, o której mowa w ust. 1 płatna będzie przelewem do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc, na podstawie prawidłowej faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w treści faktury.
4. W przypadku nieterminowego regulowania płatności czynszu z tytułu najmu przedmiotu niniejszej umowy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwało będzie prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
5. Najemca jest płatnikiem podatku VAT, numer NIP i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru faktury.
6. Za datę zapłaty uważa się dzień wpłynięcia należności na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 14

1. Najemca złoży zabezpieczenie w formie pieniężnej w wysokości czynszu najmu brutto za dwa pełne okresy płatności tj. w kwocie, pozostanie na koncie Uczelni.
2. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu ewentualnych:
 - a. zaległości Najemcy w płatnościach wynikających z niniejszej umowy;
 - b. zniszczeń bezpośrednio w zakresie najmowanej powierzchni lub w zakresie innych części budynku, z których korzystał Najemca, a w szczególności dachu i obróbek blacharskich na dachu, będących skutkiem niewłaściwego użytkowania najmowanej powierzchni oraz niewłaściwego korzystania z innych części budynku, w tym w szczególności podczas zmiany treści reklamy.
3. Kwota, o której mowa w ust. 1 zostanie zwolniona nie później niż w 15 dniu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy zakończonym obustronnie podpisanym protokołem zdawczo-odbiorczym, o ile nie nastąpi sytuacja opisana w ust. 2 lit. „a” lub „b”.

4. O zbliżającym się, określonym w ust. 3, terminie zwolnienia zabezpieczenia, Najemca powiadomi Wynajmującego pisemnie z minimum 7 dniowym wyprzedzeniem.
W przypadku braku przekazania w/w zawiadomienia Najemca nie będzie rościł pretensji z tytułu opóźnienia w zwolnieniu zabezpieczenia.

§ 15

1. Na podstawie pisemnego upoważnienia wydanego przez Najemcę, podpisanego przez osobę do tego uprawnioną, Wynajmujący udostępni osobom wskazanym w upoważnieniu dostęp do przedmiotu umowy w celu wykonania prac związanych z niniejszą umową.
2. Upoważnienie, o którym mowa w ust.1 Najemca przekaże Wynajmującemu nie później niż na jeden dzień przed mającymi nastąpić pracami, z podaniem zakresu wykonywanych prac.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo i higienę pracy własnych pracowników w czasie wykonywania prac na powierzchni, o której mowa § 2 niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Umieszczenie każdej reklamy odbywa się na koszt Najemcy, a Wynajmujący zapewni swobodny dostęp do powierzchni, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, pod warunkiem spełnienia zapisów ust. 1,2 i 3.

§ 16

Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają zgody obu stron i zachowania formy pisemnej.

§ 17

Strony ustalają, że wszelka korespondencja dotycząca niniejszej umowy doręczana będzie na następujące adresy Stron:

1. dla Wynajmującego:
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Centrum Zarządzania Budynkami
50-375 Wrocław, ul. C. K. Norwida 25
2. dla Najemcy:
.....

Zmiana adresu do doręczeń nie stanowi zmiany niniejszej umowy i wymaga dla swej skuteczności jedynie poinformowania Strony na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 18

Niniejsza umowa obowiązuje w terminie: **od 01.10.2023r. do 31.03.2024r.**
oraz **od 01.10.2024r. do 31.03.2025r.** oraz **od 01.10.2025r. do 31.03.2026r.**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w każdym czasie, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a. używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b. podnajmuje albo oddał do bezpłatnego użytkowania przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - c. jest w zwłóce z zapłatą czynszu za co najmniej jeden pełen okres płatności,
 - d. nie przestrzega zapisu § 3 pkt 3 i § 7 niniejszej umowy,
 - e. nie zastosuje się do zapisu § 10 pkt 4 niniejszej umowy.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę w każdym czasie, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy nastąpi konieczność udostępnienia przedmiotu najmu z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, organom państwowym lub samorządowym na podstawie wydanej decyzji administracyjnej lub innego nakazu.

§ 19

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o wszelkich czynnościach i przeszkodach mających wpływ na realizację niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. W sprawach spornych powstałych na tle wykonania niniejszej umowy właściwy jest Sąd Powszechny dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.

Wynajmujący:

Najemca

.....

.....