

## UMOWA NAJMU NR \_\_\_\_\_

zawarta w dniu \_\_\_\_ we \_\_\_\_\_ pomiędzy:

**Uniwersytetem Ekonomicznym we Wrocławiu**, z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 118/120, 53-345 Wrocław, NIP: 896-000-69-97

reprezentowanym przez: \_\_\_\_\_

zwanym w treści Umowy: „**Wynajmującym**”

a

\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ zarejestrowanym w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla \_\_\_\_\_ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_, REGON: \_\_\_\_\_, kapitał zakładowy: \_\_\_\_\_ / wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP: \_\_\_\_\_, REGON: \_\_\_\_\_, PESEL: \_\_\_\_\_

reprezentowanym przez: \_\_\_\_\_

zwanym/ą w treści Umowy: „**Najemcą**”

zwanym dalej łącznie: „**Stronami**”

o następującej treści:

### I. Przedmiot Umowy.

#### § 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem **pomieszczenie** o powierzchni 26,72 m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku DS. Przegubowiec położonym przy ul. Kamiennej 35/37, oznaczone numerem porządkowym: 0.45 (zwane dalej: „Przedmiotem Najmu”).
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do Przedmiotu Najmu.
3. Przedmiot Najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę w celu \_\_\_\_\_.
4. Najemca oświadcza, że posiada wymagane przepisami prawa zezwolenia dotyczące prowadzonej działalności i jest zobowiązany je przedstawić na każde żądanie Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Najmu, jego położeniem, stanem technicznym, wyposażeniem i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.

### II. Prawa i obowiązki Stron.

#### § 2

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu we właściwym stanie technicznym, czystym i uporządkowanym.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać przedmioty pozostawione lub znajdujące się w Przedmiocie Najmu w należyтым stanie technicznym oraz estetycznym. Najemca jest obowiązany również ponosić wszelkie koszty i ryzyko związane z używaniem tych przedmiotów, ich serwisowaniem, ewentualnym usuwaniem usterek. Przedmioty nie będą wymagały jakiegokolwiek obsługi ze strony Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu określonym w § 1 ust. 3 i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Wynajmujący nie wyraża zgody na sprzedaż oraz podawanie alkoholu i napojów alkoholowych w Przedmiocie Najmu. Ponadto ze względu na usytuowanie nieruchomości, działalność prowadzona w w/w przedmiocie najmu nie może być uciążliwa dla jej najbliższego otoczenia.
5. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać, bez pisemnej zgody Wynajmującego (wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności), zmian naruszających w sposób trwały substancję Przedmiotu Najmu ani jakichkolwiek nakładów, do czynienia których nie jest zobowiązany z mocy ustawy.
6. Najemca oświadcza, że posiada ważne ubezpieczenie OC prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i będzie je posiadał przez cały okres obowiązywania Umowy.
7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych, porządkowych i higienicznych, a także przeciwpożarowych. Najemca jest odpowiedzialny we własnym zakresie za zastosowanie reżimu sanitarnego i innych obowiązków wynikających z aktów prawa wewnętrznego Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stanu epidemii, zagrożenia epidemicznego lub innych.
8. Najemca nie może, bez zgody Wynajmującego (wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności) oddawać Przedmiotu Najmu w użytkowanie, podnajem lub dzierżawę osobie trzeciej, zmieniać jego przeznaczenia, dokonywać przebudowy czy aranżacji.
9. Za zgodą Wynajmującego (wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności) Najemca może umieścić przed budynkiem, w budynku lub na elewacji budynku tablicę informacyjną, zawierającą znaki towarowe Najemcy lub informującą o działalności prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie Najmu. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzedzającym dotyczy w szczególności treści, wielkości, rodzaju tablicy oraz proponowanego jej umiejscowienia.

### **§ 3**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia dostaw mediów do Przedmiotu Najmu na zasadach określonych w § 4 ust. 7 i 10 Umowy. Jakikolwiek zakłócenia lub przerwy w dostawie mediów nie zwalniają Najemcy z konieczności wykonywania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy ani nie upoważniają Najemcy do występowania z roszczeniami o obniżenie czynszu najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Najemcę lub jego pracowników lub inne osoby działające w jego imieniu lub na jego rzecz, a także osoby korzystające z Przedmiotu Najmu w związku z działalnością Najemcy, w tym także za szkody powstałe w Przedmiocie Najmu. Wynajmujący nie odpowiada także za mienie znajdujące się w Przedmiocie Najmu, jak również za szkody wywołane działaniem siły wyższej.
3. Wynajmujący umożliwi Najemcy wjazd na swój teren i parkowanie w pobliżu wynajmowanego lokalu jednego (1) samochodu osobowego przez cały okres najmu w cenach obowiązujących w danym okresie u Wynajmującego.
4. Wynajmujący umożliwi dojazd do lokalu samochodom dostawczym realizującym dostawy oraz odbiór wyrobów Najemcy w pobliże lokalu jedynie na czas wyładunku/załadunku.

## **III. Czynsz. Kaucja. Zabezpieczenie.**

### **1. § 4**

1. Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego tytułem czynszu kwotę \_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) netto miesięcznie, tj. kwotę \_\_\_\_ (słownie: \_\_\_\_\_) brutto miesięcznie. Wysokość czynszu najmu została skalkulowana przy uwzględnieniu okresów o znacznie zmniejszonym natężeniu ruchu (wakacje, przerwy międzysemestralne itp.).
2. W przypadku, w którym czynsz należny jest za niepełny okres, kwotę czynszu oblicza się proporcjonalnie.

3. Czynsz płacony jest z góry, w terminie do 10- go dnia każdego miesiąca. Z tytułu czynszu najmu Wynajmujący wystawi comiesięcznie fakturę. Czynsz najmu należy zapłacić na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze 07 1090 2529 0000 0006 3400 0503.
4. W przypadku ogłoszenia Zarządzeniem Rektora Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu zdalnego trybu prowadzenia wszystkich zajęć dydaktycznych (ćwiczeń i wykładów w formie zdalnej) na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący może wrazić zgodę na obniżenie czynszu najmu za okres trwania zdalnego prowadzenia zajęć dydaktycznych (nie wcześniej jednak niż od daty złożenia wniosku). W takim wypadku czynsz najmu może ulec obniżeniu o wartość nie wyższą niż 75 % czynszu podstawowego. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
5. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Czynsz podlega corocznej waloryzacji w oparciu o zmianę średniego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku w stosunku do roku poprzedniego, publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja dopuszczalna jest od 1 stycznia 2025 r. Zmiana czynszu nie wymaga w takim przypadku formy aneksu, a jedynie poinformowania Najemcy (w formie pisemnej lub e-mailowej).
7. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje opłat za ogrzewanie dostarczane do Przedmiotu Najmu. Ogrzewanie podlega rozliczeniu ryczałtowemu, którego wysokość wynosi 5,00 zł brutto za 1 m<sup>2</sup> Przedmiotu Najmu, t.j. kwotę ..... zł (słownie ..... złotych) brutto miesięcznie. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
8. Zryczałtowana opłata za ogrzewanie płacona jest z góry, w terminie do 10- go dnia każdego miesiąca. Z tytułu opłaty za ogrzewanie Wynajmujący wystawi comiesięcznie fakturę. Opłatę należy zapłacić na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze 07 1090 2529 0000 0006 3400 0503.
9. Zryczałtowana opłata za ogrzewanie podlega waloryzacji każdorazowo w przypadku podniesienia cen ogrzewania przez dostawcę ogrzewania. Wysokość opłaty będzie waloryzowana każdorazowo proporcjonalnie do wzrostu ceny ogrzewania. Zmiana wysokości opłaty nie wymaga w takim przypadku formy aneksu, a jedynie poinformowania Najemcy (w formie pisemnej lub e-mailowej).
10. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, nie obejmuje opłat za zużycie wody, odprowadzenie ścieków i energii elektrycznej dostarczanych do Przedmiotu Najmu. Media będą rozliczane na podstawie odrębnej faktury VAT, według realnego ich zużycia na potrzeby Przedmiotu Najmu, na podstawie odczytu podliczników, wg stawek płaconych z tego tytułu przez Wynajmującego.
11. Termin zapłaty opłat za zużycie wody, energii elektrycznej i odprowadzenie ścieków na rzecz Wynajmującego wynosi 10 dni od dnia przekazania faktury Najemcy, na rachunek Wynajmującego o numerze 07 1090 2529 0000 0006 3400 0503.
12. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje opłat za wywóz nieczystości stałych. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów wywozu nieczystości stałych (śmieci) na zasadach określonych w umowie, którą Najemca zobowiązany będzie zawrzeć z wybranym przez siebie przedsiębiorstwem zajmującym się oczyszczaniem (wywozem nieczystości). Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce do ustawienia kontenerów.
13. Najemca zobowiązuje się do przedstawienia Wynajmującemu w pierwszym dniu najmu umowy na wywóz nieczystości zawartej na czas trwania najmu.
14. W przypadku zwłoki w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo do naliczenia odsetek zgodnie z art. 481 § 2<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego w stosunku rocznym w wysokości dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie).
15. Najemca wyraża zgodę na przekazywanie przez Wynajmującego faktur i not księgowych w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w § 9 Umowy.
16. Za dzień zapłaty czynszu, uznaje się dzień zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.

17. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Najemca zalega nie dłużej niż rok, Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do Przedmiotu Najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

#### **§ 5**

1. Dla zabezpieczenia wszelkich należności z tytułu Umowy przysługujących Wynajmującemu w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości dwukrotności czynszu najmu, tj. \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_).
2. W przypadku zastrzeżeń co do stanu Przedmiotu Najmu w chwili jego zwrotu uiszczona kaucja może zostać również zaliczona na poczet przywrócenia go do stanu poprzedniego.
3. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności wynikających z Umowy.
4. W ciągu 7 dni od dnia podpisania Umowy Najemca stawi się u notariusza celem złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym podda się on egzekucji i zobowiąże do opróżnienia i wydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w terminie 7 dni od dnia ustania stosunku najmu. Oświadczenie to powinno zostać przekazane Wynajmującemu w ciągu 3 dni od dnia jego złożenia. Brak złożenia takiego oświadczenia i/lub nieprzekazanie go Wynajmującemu, uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym oraz naliczenia kary umownej w wysokości trzykrotności czynszu wskazanego w § 4 ust. 1.

#### **IV. Czas trwania Umowy.**

#### **§ 6**

1. Umowa zawarta jest na okres czas nieoznaczony.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w każdym czasie, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
  - a. używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b. dopuszcza do powstania szkód w mieniu Wynajmującego,
  - c. podejmuje działania godzące w dobre imię lub wizerunek Wynajmującego, choćby nie wykazywały one związku z nawiązanym stosunkiem najmu,
  - d. opóźnia się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i udzieleniu dodatkowego, 14-dniowego terminu do zapłaty nie wykonuje wezwania,
  - e. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Korespondencję (w tym oświadczenia Wynajmującego i faktury) uznaje się za skutecznie doręczone w ósmym dniu po dniu pierwszej próby doręczenia przesyłki poleconej na adres Najemcy ujawniony jako jego siedziba we właściwym rejestrze lub podany w niniejszej Umowie.

## **V. Wydanie i zwrot Przedmiotu Najmu.**

### **§ 7**

1. Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy.
2. W dniu wydania Przedmiotu Najmu Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany zostanie stan Przedmiotu Najmu w chwili jego wydania Najemcy.

### **§ 8**

1. Po ustaniu stosunku najmu, niezależnie od przyczyny, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie będące następstwem prawidłowej eksploatacji. Powyższe dotyczy również ewentualnych ruchomości znajdujących się w Przedmiocie Najmu i stanowiących własność Wynajmującego. Zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi nie później niż w terminie 7 dni od dnia ustania stosunku najmu. Datę i godzinę zwrotu określa Wynajmujący.
2. Najpóźniej w terminie 7 dni od dnia ustania stosunku najmu, Najemca, we własnym zakresie i na własny koszt, usunie z Przedmiotu Najmu pozostawione w nim przedmioty, stanowiące jego własność lub wniesione do Przedmiotu Najmu, a stanowiące własność osób trzecich.
3. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy karą umowną za każdy dzień opóźnienia. Dzienna wysokość kary, o której mowa w zdaniu poprzednim, będzie obliczana według następującego wzoru: dwukrotność podstawowego czynszu najmu (wskazanego w § 4 ust. 1 przy uwzględnieniu dokonanych waloryzacji) : 30 dni.
4. Jeżeli Najemca dokonał ulepszeń z naruszeniem § 2 ust. 5, wówczas Wynajmujący może żądać ich usunięcia w celu przywrócenia stanu poprzedniego. Wynajmujący może również, na prośbę Najemcy, wyrazić zgodę na nieodpłatne pozostawienie ulepszeń.
5. Dla skuteczności zwrotu Przedmiotu Najmu niezbędne jest sporządzenie i podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku odmowy sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przez Najemcę i/lub niestawienia się na wyznaczony termin przekazania Przedmiotu Najmu, Wynajmujący pozostaje uprawniony do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru. W przypadku pozostawienia w Przedmiocie Najmu przedmiotów, Wynajmujący pozostaje uprawniony do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.

## **VI. Postanowienia końcowe.**

### **§ 9**

1. Zmiana niniejszej Umowy może nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie znajdą przepisy powszechnie obowiązujące, w tym w szczególności kodeksu cywilnego.
3. O ile nie zastrzeżono formy pisemnej, pod rygorem nieważności korespondencja pomiędzy Stronami odbywać się może za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy mailowe: dla Wynajmującego: kancelaria.ogolna@ue.wroc.pl, dla Najemcy: \_\_\_\_\_.
4. Strony zobowiązują się do zachowania w poufności wszelkich informacji dotyczących zawarcia i treści Umowy, jak również wszelkich informacji uzyskanych w trakcie jej realizacji.
5. Administratorem danych Najemcy jest Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, ul. Komandorska 118/120, 53-345 Wrocław. Z Inspektorem ochrony danych można się kontaktować za pośrednictwem adresu e-mail: iod@ue.wroc.pl. Przetwarzanie danych osobowych odbywać się będzie na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO. Z pełną treścią klauzuli informacyjnej Najemca zapoznał się i może się zapoznać pod adresem: <http://bip.ue.wroc.pl/242/276/ochrona-danych-osobowych-rodo.html>
6. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia Umowy okażą się nieważne, nie uchybia to ważności pozostałych.

7. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

---

**Wynajmujący**

---

**Najemca**