

UMOWA NAJMU nr

zawarta we Wrocławiu dnia, pomiędzy:

Uniwersytetem Wrocławskim z siedzibą: 50-137 Wrocław, plac Uniwersytecki 1, NIP: 896-000-54-08, REGON: 000001301, zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

reprezentowanym przez:

uprawnioną do samodzielnego reprezentowania Uniwersytetu Wrocławskiego, na podstawie pełnomocnictwa Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego,

a

reprezentowaną przez:

zwanym w treści umowy „**Najemcą**”

przy czym Wynajmujący oraz Najemca będą dalej łącznie zwani „**Stronami**”

§1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy pl. Uniwersyteckim 9/13, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 13/2, AR 26 obręb Stare Miasto. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Budynek położony przy pl. Uniwersyteckim 9/13 ujęty jest w rejestrze zabytków pod A/4014/338/Wm z 24.07.1976r.
3. Nieruchomość przy pl. Uniwersyteckim 9/13 we Wrocławiu znajduje się na terenie Starego Miasta, które:
 - zostało wpisane w dniu 12.05.1967 r. decyzją A/1580/212 „w sprawie wpisania dobra kultury do rejestrów zabytków” do rejestrów zabytków, co rodzi skutki z tytułu przepisów Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003 r.,
 - Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994., „w sprawie uznania za pomnik historii” uznano za pomnik historii (Monitor Polski -Rok 1994 nr 50, poz. 425),
 - stanowi park kulturowy „Stare Miasto” utworzony Uchwałą nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10.04.2014r.
4. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal w budynku zlokalizowanym na terenie opisanym w ust. 1. Lokal o powierzchni użytkowej 68 m² będący przedmiotem najmu, wynajęty zostaje z przeznaczeniem na prowadzenie działalności (z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych), a jego rzut stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Przedmiot najmu jest wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania.

§ 2. Prawa i obowiązki Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, o której mowa w §1 ust. 1 oraz, że zawierając niniejszą umowę nie narusza żadnych swoich zobowiązań wobec osób trzecich, które mogą wywrzeć wpływ na wykonanie niniejszej umowy.
2. Nadzór nad przestrzeganiem warunków umowy najmu ze strony Wynajmującego pełni Kierownik obiektu dydaktycznego: Pan.....
3. Osoba wyznaczona do kontaktu ze strony Najemcy:
Tel.....; e-mail:
4. Zmiana osób, o których mowa w ust. 2 i 3 nie wymaga aneksu do umowy, jedynie pisemnego zawiadomienia.
5. Przedmiot umowy będzie używany przez Najemcę dla celów określonych w ust. 6 niniejszego paragrafu, zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów sanitarnych, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony zabytków oraz ochrony środowiska, jak również przepisów wynikających z aktów prawa miejscowego i wewnętrznych aktów normatywnych obowiązujących na Uniwersytecie Wrocławskim, a także do ponoszenia kosztów wynikających z ich stosowania.
6. Najemca zajmie przedmiot najmu pod działalność(z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych).
7. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) korzystania z przedmiotu najmu w celu wskazanym w umowie (działalnośćbez możliwości sprzedaży napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych) oraz zgodnie z jej treścią;
 - 2) wykonywania działalności w sposób niezakłócający prowadzenia statutowej działalności Wynajmującego;
 - 3) ponoszenia wszelkich kosztów powadzonej w przedmiocie najmu działalności;
 - 4) dokonywania na własny koszt drobnych napraw, w tym szczególnie wynikających z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu bądź powstałych z winy Najemcy;
 - 5) zabezpieczenia i ubezpieczenia na własny koszt i we własnym zakresie wynajmowanych pomieszczeń oraz mienia w nich przechowywanego, przed kradzieżą, pożarem i innymi wypadkami losowymi;
 - 6) uzyskania, w przypadku zaistnienia takiej konieczności, odpowiednich zezwoleń na prowadzenie działalności w przedmiocie najmu;
 - 7) ponoszenia odpowiedzialności (np. kary, sankcje) z tytułu nieprzestrzegania obowiązujących przepisów;
 - 8) utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w wynajętym pomieszczeniu, a także w jego najbliższym otoczeniu, w tym na terenie chodnika położonego wzdłuż nieruchomości;
 - 9) zagospodarowania na własny koszt i ryzyko odpadów innych niż komunalne;
 - 10) przedłożenia na żądanie Wynajmującego wszelkich informacji i oświadczeń niezbędnych do wywiązania się przez Wynajmującego z obowiązków wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z przepisów prawa miejscowego;
 - 11) pokrycia wszelkich kar i opłat, jak również pokrycia szkód powstałych po stronie Wynajmującego, w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy w ramach obowiązków wynikających z niniejszej umowy;
 - 12) pokrycia szkód i strat jakie poniesie Wynajmujący z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a związanych z jego działalnością;
 - 13) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o przypadkach dokonania przez Najemcę ewentualnych uszkodzeń. Po sporządzeniu przez obie strony protokołu określającego charakter i stopień uszkodzenia wraz z dokumentacją fotograficzną, Najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztów usunięcia tych szkód i przywrócenia do stanu pierwotnego;
 - 14) umożliwienia Wynajmującemu kontroli zgodności wykorzystania pomieszczenia z umową;

- 15) złożenia na portierni zlokalizowanej w budynku należącym do Wynajmującego położonym przy pl. Uniwersyteckim 9/13 we Wrocławiu danych kontaktowych (w tym numeru telefonu) umożliwiających bezpośredni kontakt w sytuacji wymagającej obecności Najemcy oraz zdeponowania kompletu zapasowych kluczy do wynajmowanego pomieszczenia;
 - 16) informowania Wynajmującego o zmianie adresu do doręczeń w okresie trwania umowy lub w okresie po jej rozwiązaniu, o ile będą zachodziły sprawy związane z jego ostatecznym rozliczeniem, pod rygorem uznania za doręczoną korespondencję skierowaną na ostatni adres siedziby Najemcy;
 - 17) powiadomienia Wynajmującego o zmianie osoby pełniącej nadzór nad przestrzeganiem warunków umowy.
8. Najemca ma prawo do przeprowadzenia ewentualnych prac adaptacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym szczególnie prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, po łącznym spełnieniu n/w warunków:
- 1) uzgodnieniu zakresu i sposobu prowadzenia prac z Działem Inwestycji i Remontów Uniwersytetu Wrocławskiego;
 - 2) uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 3) dopełnieniu wszelkich wymogów formalno – prawnych własnym staraniem i na własny koszt, a także do przedłożenia Wynajmującemu kserokopii dokumentacji;
 - 4) sporządzeniu dokumentacji oraz wykonaniu prac we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów w czasie trwania umowy i po jej rozwiązaniu.
9. Najemca nie może:
- 1) zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 2) bez pisemnej zgody Wynajmującego wprowadzać żadnych ulepszeń w przedmiocie najmu. W przypadku zaistnienia konieczności ulepszenia, jego zakres, zasady realizacji oraz zasady rozliczeń zostaną przed podjęciem jakichkolwiek prac ustalone pomiędzy Stronami odrębnym porozumieniem i na podstawie sporządzonego kosztorysu.
 - 3) bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonać cesji wierzytelności, jakie mogą wynikać z tej umowy;
 - 4) podnająć lub oddać do użytkowania przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 5) w przedmiocie najmu prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych ani wyrobów tytoniowych.
10. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu, o którym mowa w ust. 6.
11. W przypadku zaistnienia okoliczności mogących spowodować szkody w przedmiocie najmu bądź na przylegającej do niego pozostałej części nieruchomości Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadamiania o tym fakcie Wynajmującego oraz do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie lub zmniejszenie rozmiaru szkody.
12. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania (lub zaniechanie działań) Najemcy skutkujące nieprzestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa bądź powstaniem szkód wobec osób trzecich.
13. Najemca odpowiada za wszelkie szkody związane z przedmiotem najmu, a powstałe na osobach lub rzeczach, od dnia przejęcia przedmiotu najmu do dnia jego protokolarnego zwrotu.
14. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia, w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela, kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca wypełnia swoje zobowiązania wynikające z umowy najmu.
15. Podatek od nieruchomości związany z wynajmowanym gruntem ponosi Wynajmujący, z zastrzeżeniem, że z dniem wejścia w życie regulacji w zakresie podatku od „wartości nieruchomości – podatku katastralnego” dotyczącego przedmiotu najmu Strony

zobowiązują się przystąpić do renegotjacji stawek czynszu najmu lub ustalenia nowych warunków płatności podatków, z uwzględnieniem aktualnej powierzchni wynajmowanego lokalu. Zmiana taka wymaga formy pisemnej w postaci aneksu do umowy. Wszystkie inne opłaty związane z przedmiotem najmu ponosi Najemca.

§3

Termin wejścia w życie i czas trwania umowy Wypowiedzenie umowy i zwrot przedmiotu najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z 3- miesięcznym terminem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, który zostanie włączony do umowy jako jej Załącznik nr 2.
3. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony protokołem zwrotu. Integralną częścią protokołu zwrotu będzie dokumentacja fotograficzna. Stan techniczny przedmiotu najmu określony w protokole zdawczo-odbiorczym stanowił będzie podstawę przy rozliczeniach Stron w dacie zwrotu przedmiotu najmu.
4. Każda ze stron umowy może ją rozwiązać za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku:
 - 1) zamiaru rewitalizacji budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
 - 2) zamiaru sprzedaży budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
 - 3) zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub obowiązującym akcie wydanym przez Gminę;
 - 4) zaistnienia okoliczności, których Strona nie mogła przewidzieć w momencie podpisywania niniejszej umowy, a które mogłyby narazić Stronę na dodatkowe koszty i/lub straty;
5. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez prawa Najemcy do odszkodowania i zwrotu kosztów w przypadku :
 - 1) Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Wynajmujący jest zobowiązany do uprzedzenia Najemcy wynikającego z art. 687 KC, tj. do zawiadomienia Najemcy na piśmie o swoim zamiarze wypowiedzenia umowy i wskazania dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu najmu,
 - 2) Najemca naruszy zakazy określone w § 2 ust. 6-9 niniejszej umowy,
 - 3) pojawi się konieczność natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego przedmiotu najmu lub budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje,
 - 4) Najemca nie podpisze aneksu związanego z zapisami paragrafu 2 ust. 15.
6. W przypadku rozwiązania umowy, czynsz najmu i inne należności są płatne do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu, na zasadach określonych w § 4: „Czynsz i opłaty”.
7. Po rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu nie później niż 7dni roboczych następującym po dniu zakończenia lub rozwiązania niniejszej umowy.
8. Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, opisanym w protokole zdawczo - odbiorczym (załącznik nr 2 do umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
9. Zwracany przedmiot najmu powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy (i/lub Podnajemcy). W przypadku rzeczy pozostawionych w wynajmowanych pomieszczeniach w dniu przekazania lokalu, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia oraz składowania na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
10. W przypadku nieopróżnienia przedmiotu najmu i/lub niewydania przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 7 niniejszego paragrafu, Najemca płacić będzie

Wynajmującemu wynagrodzenie za każdy miesiąc w wysokości określonej w § 4 ust. 3 lit. a) umowy za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy oraz kary umowne w wysokości stawki miesięcznego czynszu netto obowiązującego w dniu rozwiązania umowy, za każdy dzień opóźnienia. Niezależnie od powyższego, na podstawie odrębnych faktur VAT Wynajmujący obciąży Najemcę opłatami eksploatacyjnymi, o których mowa w §4 ust. 3 lit. b) - f) za okres do dnia wydania lokalu. Ponadto, w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, Wynajmujący ma prawo dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§4

Sposób płatności i wysokość czynszu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP 896-000-54-08 oraz jest upoważniony do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
2. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP:..... oraz jest upoważniony do wystawiania i otrzymywania faktur VAT. Jednocześnie upoważnia Wynajmującego do wysyłania faktur bez podpisu odbiorcy.
3. Najemca od daty protokolarnego przekazania przedmiotu najmu płacić będzie Wynajmującemu:
 - a) miesięczny czynsz najmu w wysokości :zł netto (słownie:złotych).
 - b) opłatę za zużytą zimną wodę i odprowadzenie ścieków wyliczoną na podstawie faktury otrzymanej przez Wynajmującego od dostawcy mediów, oraz na podstawie rzeczywistego zużycia wynikającego z odczytu wodomierzy. Najemca z tego tytułu obciążany będzie w następnym miesiącu po otrzymaniu faktury VAT od dostawcy mediów,
 - c) opłatę za podgrzanie wody wyliczoną na podstawie faktury otrzymanej przez Wynajmującego od dostawcy mediów, oraz na podstawie rzeczywistego zużycia wynikającego z odczytu wodomierzy. Najemca z tego tytułu obciążany będzie w następnym miesiącu po otrzymaniu faktury VAT od dostawcy mediów
 - d) opłatę za energię elektryczną (dystrybucja i sprzedaż) wyliczoną na podstawie faktury otrzymanej przez Wynajmującego od dostawcy mediów,
 - e) opłatę za centralne ogrzewanie w wysokości wyliczoną jako 5,16% procentowy udział powierzchni najmu w powierzchni budynku, z faktury otrzymanej od dostawcy mediów. Najemca z tego tytułu obciążany będzie w następnym miesiącu po otrzymaniu faktury VAT od dostawcy mediów
 - f) koszt wywozu odpadów komunalnych, obliczony na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę Wynajmującemu.
4. Do wszystkich należności netto doliczony będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktur VAT.
5. Miesięczne opłaty, o których mowa w ust. 3 płatne będą na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego przelewem na konto: Santander Bank Polska S.A. nr 71 1090 2503 0000 0006 3000 0004 w terminie do ostatniego dnia miesiąca, w którym faktura została wystawiona. O dotrzymaniu terminu płatności przez Najemcę decyduje data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Stawka czynszu najmu będzie podlegała waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja będzie wprowadzona w 2024 roku. Zmiana stawek związana ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz zmiana cen kosztów i opłat eksploatacyjnych, wprowadzone przez jednostki świadczące usługi dla Wynajmującego nie wymaga dla swej ważności zachowania formy aneksu, a jedynie pisemnej informacji skierowanej do Najemcy – zmiana obowiązuje od następnego miesiąca po miesiącu otrzymania tej informacji.
7. Na pokrycie płatności określonych w ust. 3 oraz ewentualnych odsetek Najemcałoży w ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy zabezpieczenie w formie kaucji

- gwarancyjnej w wysokości stanowiącej równowartość 2-miesięcznego czynszu brutto tj.zł ; słownie
8. Kaucja gwarancyjna zostanie wpłacona na konto Uniwersytetu Wrocławskiego SANTANDER BANK POLSKA S. A. 4 o/Wrocław 71 1090 2503 0000 0006 3000 0004 Wynajmujący zobowiązuje się złożyć kaucję na oprocentowanej lokacie.
 9. Wysokość kaucji gwarancyjnej będzie waloryzowana tak jak opłaty za czynsz najmu, a Najemca zobowiązany jest do uzupełniania jej wysokości, w ciągu 14 dni od daty otrzymania informacji od Wynajmującego.
 10. W przypadku nie zachowania terminu złożenia kaucji gwarancyjnej lub jej waloryzacji w terminie, o którym mowa wyżej, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
 11. Zwrot kaucji wraz z odsetkami z lokaty bankowej dla Najemcy nastąpi w terminie 14 dni od daty oddania przedmiotu najmu bez zastrzeżeń.
 12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do aktualizacji czynszu w przypadku wzrostu opłat z tytułu podatku od nieruchomości. Czynsz w tym przypadku zostanie ponownie skalkulowany i wymagać będzie zmiany umowy w formie aneksu.
 13. Jeżeli Najemca nie zapłaci czynszu w terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia ustawowych odsetek.
 14. Wynajmujący ma prawo naliczać Najemcy czynsz najmu powiększony o 100% za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu najmu przez osobę trzecią, niezgodnie z postanowieniami §2 ust. 9 pkt 4 niniejszej umowy.

§5

Ochrona danych osobowych

1. Wszelkie dane osobowe pozyskane przez Strony w związku z niniejszą umową będą przetwarzane wyłącznie na potrzeby realizacji umowy oraz będą chronione przez Strony przed dostępem osób nieupoważnionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych – Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/96/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych RODO).
2. Strony jako Administratorzy Danych Osobowych oświadczają, że wprowadziły odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, aby przetwarzanie odbywało się zgodnie z przepisami RODO.
3. Strony będą przetwarzać dane osób reprezentujących drugą Stronę i dane osób zaangażowanych w realizację niniejszej umowy tylko w celu i w czasokresie niezbędnym do wykonania umowy oraz dochodzenia roszczeń z niej wynikających.
4. Strony zobowiązują się do wykonania obowiązku informacyjnego określonego w art. 14 RODO wobec osób, o których mowa w ust. 3, w imieniu drugiej Strony.
5. Klauzule informacyjne dla wykonawców, ich przedstawicieli i osób zaangażowanych w realizację umowy są dostępne na stronie internetowej Uniwersytetu Wrocławskiego: https://bip.uni.wroc.pl/download/attachment/34115/klazula-rodo-art-13_2022.doc oraz https://bip.uni.wroc.pl/download/attachment/34114/klauzula-rodo-art-14_2022.doc

§6.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
 - dla Wynajmującego: Uniwersytet Wrocławski, pl. Uniwersytecki 1, 50-137 Wrocław
 - dla Najemcy:

3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozwiązywane ugodowo, w drodze negocjacji Stron. Jeżeli osiągnięcie porozumienia okaże się niemożliwe, spory będą rozstrzygane przez właściwe miejscowo sądy powszechne dla Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej i właściwego podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy lub odstąpieniu od niej wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA