

## UMOWA NAJMU nr .....

zawarta we Wrocławiu dnia .....2023r., 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:

**Zastępcę Dyrektora Generalnego ds. administracyjnych – mgr inż. Agnieszkę Busztę – Małusecką**, uprawnioną do samodzielnego reprezentowania Uniwersytetu Wrocławskiego, na podstawie pełnomocnictwa Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego,

a

.....  
zwaną w treści umowy "Najemcą" lub „Stroną”  
o następującej treści:

Umowa została zawarta w wyniku wyboru najemcy w trybie konkursu ofert zgodnie z ZARZĄDZENIEM Nr 12/2021 Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu dzierżawy i najmu nieruchomości i ich części znajdujących się w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego.

### **§1. Przedmiot najmu**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Kopernika 11, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 3, AR-1 Obręb Sępolno. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr WR1K/00092419/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal w budynku F zlokalizowanym na terenie opisanym w ust. 1. Lokal o powierzchni użytkowej 22 m<sup>2</sup> będący przedmiotem najmu, wynajęty zostaje z przeznaczeniem na prowadzenie działalności .....
3. 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 Pan inż. Adam Markiewicz e-mail: [adam.markiewicz@uwr.edu.pl](mailto:adam.markiewicz@uwr.edu.pl) (tel. 48 71 337 80 79).
3. Osoba wyznaczona do kontaktu ze strony Najemcy:  
Tel....., email.....
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 §1 ust. 2 niniejszego paragrafu, zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów sanitarnych, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, 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 zobowiązuje się w szczególności do:

- 1) korzystania z przedmiotu najmu w celu wskazanym w umowie oraz zgodnie z jej treścią;
  - 2) wykonywania działalności gospodarczej w sposób niezakłócający prowadzenia statutowej działalności Wynajmującego;
  - 3) nie wykonywania działań uciążliwych dla otoczenia, w tym również pod względem hałasu, zapachu, drgań i wibracji.
  - 4) ponoszenia wszelkich kosztów powadzonej w przedmiocie najmu działalności;
  - 5) dokonywania na własny koszt drobnych napraw, w tym szczególnie wynikających z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu bądź powstałych z winy Najemcy;
  - 6) zabezpieczenia i ubezpieczenia na własny koszt i we własnym zakresie wynajmowanych pomieszczeń oraz mienia w nich przechowywanego przed kradzieżą, pożarem i innymi wypadkami losowymi;
  - 7) uzyskania, w przypadku zaistnienia takiej konieczności, odpowiednich zezwoleń na prowadzenie działalności w przedmiocie najmu;
  - 8) ponoszenia odpowiedzialności (np. kary, sankcje) z tytułu nieprzestrzegania obowiązujących przepisów;
  - 9) utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w wynajętym pomieszczeniu, a także w jego najbliższym otoczeniu,
  - 10) selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
  - 11) zagospodarowania na własny koszt i ryzyko odpadów innych niż komunalne;
  - 12) 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;
  - 13) 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;
  - 14) pokrycia szkód i strat jakie poniesie Wynajmujący z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a związanych z jego działalnością;
  - 15) 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;
  - 16) umożliwienia Wynajmującemu kontroli zgodności wykorzystania pomieszczenia z umową;
  - 17) złożenia w sekretariacie zlokalizowanej w budynku należącym do Wynajmującego położonym przy Kopernika 11 we Wrocławiu danych kontaktowych (w tym numeru telefonu) umożliwiających bezpośredni kontakt w sytuacji wymagającej obecności Najemcy oraz zdeponowania kompletu zapasowych kluczy do wynajmowanego pomieszczenia;
  - 18) 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;
  - 19) powiadomienia Wynajmującego o zmianie osoby pełniącej nadzór nad przestrzeganiem warunków umowy;
  - 20) złożenia Wynajmującemu oświadczenia zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2022r. o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2023 r. w dniu podpisania umowy.
7. Najemca ma prawo do przeprowadzenia ewentualnych prac adaptacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym szczególnie prawa budowlanego, po łącznym spełnieniu n/w warunków:
- 1) uzgodnieniu zakresu i sposobu prowadzenia prac z Dyrektorem Instytutu oraz 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;
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 § 1 ust. 2.
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 renegocjacji 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 od dnia protokolarnego przekazania Najemcy przedmiotu najmu, na czas nieoznaczony z 1- 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 1. Integralną częścią protokołu przekazania będzie dokumentacja fotograficzna.
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. 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 warunki i 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 § 2 ust. 15 oraz § 4 ust. 7.
5. 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”.
6. Po rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu nie później niż 7 dni roboczych następującym po dniu zakończenia lub rozwiązania niniejszej umowy.
7. Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, opisanym w protokole zdawczo - odbiorczym (załącznik nr 1 do umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
8. 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.
9. W przypadku nieopróżnienia przedmiotu najmu i/lub niewydania przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 6 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 10 procent 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) 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: 5491431538 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 00/100). W kwocie czynszu mieszczą się koszty eksploatacyjne. Szczegółowa kalkulacja opłat stanowi zał nr 2 do niniejszej umowy
  - b) za ogrzewanie pomieszczenia, miesięczną należność w okresie grzewczym tj. za okres od 01 października do 31 maja w wysokości: ..... **zł** (słownie:

- ..... złote 00/100) netto – jako zaliczkę na poczet rzeczywistych kosztów ogrzewania.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania odbywać się będzie raz w roku, po zakończeniu okresu grzewczego, zgodnie z rzeczywistymi kosztami Wynajmującego, a w przypadku rozwiązania umowy w ciągu roku rozliczenie nastąpi w okresie 30 dni od daty rozwiązania umowy.
  5. Wynajmujący będzie jednostronnie ustalał raz w roku wysokość zaliczkowej kwoty opłaty za ogrzewanie, na podstawie rzeczywistych kosztów z ubiegłego roku. O zmianie wysokości tej opłaty Najemca będzie informowany pisemnie.
  6. Do wszystkich należności netto doliczony będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktur VAT.
  7. 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.
  8. 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.
  9. 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.
  10. Jeżeli Najemca nie zapłaci czynszu w terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia ustawowych odsetek.
  11. 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/klauzula-rodo-art-13\\_2022.doc](https://bip.uni.wroc.pl/download/attachment/34115/klauzula-rodo-art-13_2022.doc) oraz [https://bip.uni.wroc.pl/download/attachment/34114/klauzula-rodo-art-14\\_2022.doc](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**