

UMOWA NAJMU NrWZÓR UMOWY

zawarta w dniur., w Olsztynie pomiędzy

Uniwersytetem Warmińsko – Mazurskim w Olsztynie

NIP 739-30-33-097 reprezentowanym przez

dr inż. Wojciecha Cymermana – Kanclerza

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

Panem/Panią, zamieszkałym/a:
.....,

ul., prowadzącym/a działalność gospodarczą pod

nazwą: z siedzibą w
przy

ul., NIP, REGON, na

podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Urząd
..... pod

numerem,

zwanym/a dalej „Najemcą”

lub

..... z siedzibą w,,

NIP, REGON, działającą na podstawie wpisu do Rejestru

Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w,,
Wydział

Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem, reprezentowaną
przez,

zwaną dalej „Najemcą”.

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest oddanie Najemcy w najem zespołu pomieszczeń gastronomicznych o łącznej powierzchni 191,4 m², usytuowanych na pierwszym piętrze Pływalni Uniwersyteckiej przy ul. Tuwima w Olsztynie.

§ 2

1. Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie przez Najemcę **wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej**, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego przedmiotu najmu. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiot najmu opisany w protokole, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu stosunku najmu i po wydaniu przedmiotu najmu Wynajmującemu.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości nettozł plus 23% podatku VAT tj.zł. Razem bruttozł (słownie:).

3. Najemca zobowiązany jest do opłacania podatku od nieruchomości z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o opłatach i podatkach lokalnych (j.t. Dz. U. Z 2002 r. Nr 9 poz. 84 z późn. zm.).

§ 4

1. Czysznik najmu będzie waloryzowany raz w roku. Podstawą waloryzacji czynszu będzie średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Waloryzacja następuje od pierwszego dnia roku następującego po roku, w którym przekazano przedmiot najmu do używania.
2. Czysznik najmu płatny będzie przez **Najemcę** z góry przelewem na konto Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie Nr....., natomiast świadczenia komunalne z dołu na konto bankowe **Wynajmującego** wskazane na fakturze w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
3. Oprócz czynszu **Najemca** płacić będzie na konto **Wynajmującego** koszty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem przedmiotu najmu tj.:
 - a) za energię elektryczną – wg odczytów licznika – cenę ustaloną przez Zakład Energetyczny w Olsztynie,
 - b) za zimną wodę i kanalizację – ustalony ryczałt – cenę ustaloną przez PWiK w Olsztynie,
 - c) za wywóz nieczystości – 1% kosztów wywozu 1 kontenera,
 - d) za ciepłą wodę – ryczałt wg cen ustalanych za m² powierzchni przez MPEC w Olsztynie ,
 - e) za centralne ogrzewanie - ryczałt wg cen ustalanych przez MPEC w Olsztynie.
5. W przypadku zamontowania wodomierzy, opłaty za ciepłą i zimną wodę oraz kanalizację rozliczane będą na podstawie odczytów, z dniem podpisania protokołu odbioru robót. W razie nieterminowej zapłaty należności **Wynajmujący** będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie

§ 5

1. **Najemca** zobowiązuje się użytkować najmowany lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegać przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych oraz ochrony mienia, a także utrzymywać najmowany lokal w należytych stanie i w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
2. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo okresowych kontroli prawidłowego użytkowania najmowanego pomieszczenia, a **Najemca** zobowiązany jest do respektowania otrzymanych zaleceń.

§ 6

Najemca ma obowiązek:

1. Prowadzić działalność wymienioną w § 2 niniejszej umowy oraz korzystać z przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Ubezpieczyć na swój koszt własne mienie zgromadzone w przedmiocie umowy.
3. Utrzymać w czystości i porządku wynajmowany przedmiot umowy.
4. Na własny koszt dokonywać napraw bieżących i konserwacji wynajmowanego pomieszczenia oraz zainstalowanych w nim urządzeń. Po ustaniu najmu zwrócić pomieszczenia w stanie nie pogorszonym uwzględniającym normalne zużycie.
5. Zgłosić Wynajmującemu instalację urządzeń bądź wprowadzenie działalności powodującej wzrost kosztów eksploatacyjnych.
6. Poza naprawami wymienionymi powyżej, naprawiać szkody powstałe z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

§ 7

Wynajmujący ma obowiązek usuwać poważne awarie urządzeń technicznych stałych zgłoszonych przez Najemcę. W przypadku stwierdzenia, że awaria nastąpiła z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wówczas Najemca zobowiązany jest usunąć awarię we własnym zakresie.

§ 8

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu umowy w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dniar. do dniaf.
2. O zamiarze przedłużenia kolejnego okresu obowiązywania niniejszej umowy Wynajmujący powinien wystąpić pisemnie na trzy miesiące przed upływem okresu obowiązywania umowy.

§ 10

Umowa rozwiązuje się z upływem terminu, na jaki została zawarta, w przypadku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn wskazanych w niniejszej umowie, w przypadku decyzji właściwego organu o cofnięciu Wynajmującemu prawa administrowania majątkiem, w skład którego wchodzi przedmiot umowy.

§ 11

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
 - b) używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;
 - c) używa przedmiotu umowy w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenia;
 - d) podnajmuje lub oddaje w bezpłatne użytkowanie przedmiot umowy lub jego część bez zgody Wynajmującego.
2. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca jest zobowiązany opróżnić przedmiot umowy i wydać go Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy przez Wynajmującego.
3. Za okres od dnia wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, do dnia opróżnienia i wydania przedmiotu umowy Wynajmującemu, Najemca jest zobowiązany do uiszczenia kary za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości dwukrotności dotychczas uiszczanego czynszu, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu umowy.

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do odnawiania i remontów bieżących przedmiotu najmu.
2. Planowane prace adaptacyjne i modernizacyjne w lokalu Najemca każdorazowo uzgadnia z przedstawicielem Wynajmującego i wykonuje je na koszt własny po otrzymaniu jego pisemnej zgody.
3. Po zakończeniu obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, uwzględniając stopień normalnego zużycia.
4. Przed upływem rozwiązania terminu umowy, Najemca na swój koszt przywróci do stanu pierwotnego przedmiot umowy, w zakresie poczynionych adaptacji.
5. Po rozwiązaniu umowy, Wynajmujący może przejąć nieodpłatnie adaptacje dokonane przez Najemcę w przedmiocie umowy.

§ 13

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego i innych powszechnie obowiązujących ustaw.

§ 15

Spory wynikające z umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 16

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: