

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/pomieszczenia** o powierzchni ____ m² znajdujące się w budynku ____ położonym przy ul. _____, oznaczone *numerem/numerami* porządkowymi: _____ (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.
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 należytym 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. 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.
5. Najemca oświadcza, że posiada ważne ubezpieczenie OC prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i będzie je posiadał przez cały okres obowiązywania Umowy.
6. 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.
7. Najemca nie może, bez pisemnej 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.
8. 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. 8 Umowy. Jakiegokolwiek 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.

III. Czynsz. Kaucja. Zabezpieczenie.

§ 4

1. Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego tytułem czynszu kwotę ____ zł (*słownie: _____*) netto miesięcznie, tj. kwotę ____ (*słownie: _____*) brutto miesięcznie.
2. W przypadku, w którym czynsz należny jest za niepełny okres, kwotę czynszu oblicza się proporcjonalnie.
3. Czynsz płatny jest z góry, w terminie 10 dni licząc od daty przekazania Najemcy faktury (wystawienie faktury następować będzie nie później niż do 5 dnia danego miesiąca), w formie przelewu bankowego na rachunek Wynajmującego o numerze 07 1090 2529 0000 0006 3400 0503.
4. Najemca wyraża zgodę na przekazywanie przez Wynajmującego faktur i not księgowych w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w § 9 Umowy.
5. Za dzień zapłaty czynszu, uznaje się dzień zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.
6. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. 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 po upływie ____ miesięcy od dnia zawarcia Umowy. Zmiana wynagrodzenia nie wymaga w takim przypadku formy aneksu, a jedynie poinformowania Najemcy (w formie pisemnej lub e-mailowej).

8. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, obejmuje opłaty za media dostarczane do Przedmiotu Najmu. / *Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, nie obejmuje opłat za media dostarczane do Przedmiotu Najmu. Media będą rozliczane na podstawie odrębnej faktury VAT, według realnego ich zużycia na potrzeby Przedmiotu Najmu i na podstawie odczytu podliczników¹.*
9. Termin zapłaty innych należności na rzecz Wynajmującego, poza czynszem wynosi 10 dni od dnia przekazania faktury lub noty księgowej Najemcy, zgodnie z ust. 4.
10. 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 ____ 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 stawia 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 ____-krotności czynszu wskazanego w § 4 ust. 1.²*

IV. Czas trwania Umowy.

§ 6

1. Umowa zawarta jest na okres _____ / *czas nieoznaczony*³.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem ____-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,

¹ Wybrać właściwie

² Zapis opcjonalny

³ Wybrać właściwie

- d. opóźnia się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i udzieleniu dodatkowego, miesięcznego terminy do zapłaty nie wykonuje wezwania,
 - e. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. W przypadku awizowania wysyłanej korespondencji, oświadczenia Wynajmującego uznaje się za skutecznie doręczone w trzecim dniu od dnia 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 ____ dni od dnia podpisania umowy. / *Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy w dniu podpisania umowy⁴.*
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 ruchomości znajdujących się w Przedmiocie Najmu i stanowiących własność Wynajmującego. Zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni od dnia ustania stosunku najmu. Datę i godzinę zwrotu określa Wynajmujący.
2. Najpóźniej w ciągu 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: czynszu najmu wskazany w § 4 ust. 1 : 30 dni.
4. Jeżeli Najemca dokonał ulepszeń z naruszeniem § 2 ust. 4, 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.

⁴ Wybrać właściwe

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