**UMOWA NAJMU Nr / /2020**

sporządzona w dniu ……………………..2020 r. pomiędzy:

Uniwersytetem Medycznym im. Piastów Śląskich we Wrocławiu, ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 1, NIP: 896-000-57-79 reprezentowanym przez:

p.o. Kanclerza Uniwersytetu Medycznego - dr med. Macieja Marię Kowalskiego

zwanym dalej Wynajmującym,

a

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

zwaną dalej Najemcą.

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Borowskiej 213 we Wrocławiu, oznaczonej geodezyjnie jako: działka nr 77/3, AR\_14, Obręb Gaj, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: WR1K/00077190/8.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenie magazynowo-garażowe o powierzchni 81,0 m2 stanowiące część wiaty posadowionej przy drodze wewnętrznej na terenie USK, na terenie nieruchomości opisanej w § 1, zgodnie z oznaczeniem na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwane dalej przedmiotem najmu.
2. Powierzchnię, o której mowa w ust.1 Najemca będzie wykorzystywał w celu prowadzenia …………………………………………………………………….
3. Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 3**

1. Najemca będzie Wynajmującemu płacił miesięcznie czynsz w wysokości ……………… zł netto (słownie: ……………………………). Kwota ta zawiera podatek od nieruchomości.

Do powyższych opłat doliczany będzie podatek VAT w wysokości ustawowej.

1. Opłaty wnoszone będą na konto Wynajmującego, z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, za miesiąc bieżący.
2. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Najemca zobowiązuje się płacić ustawowe odsetki za opóźnienie.
3. Strony zgodnie postanawiają, iż celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, Najemca pozostawia na koncie Wynajmującego wpłacone wadium, zwane dalej kaucją pieniężną w wysokości trzykrotnego czynszu brutto tj. w kwocie ………………………… zł (słownie: …………………………………………………..zł).

Kaucja zostanie zaliczona przez Wynajmującego na poczet roszczeń wynikających z niniejszej umowy, a w przypadku, gdy Najemca po zakończeniu trwania umowy wywiąże się z wszelkich zobowiązań kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej (bez oprocentowania).

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zaliczenia kaucji na poczet należności, o których mowa w § 3 ust. 1 umowy, w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
2. Zaliczenie kaucji na poczet należności, wskazanych w ust. 5 powyżej wymaga uzupełnienia kaucji przez Najemcę do kwoty podanej w ust. 4, w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia od Wynajmującego.

**§ 4**

1. Stawka czynszu o której mowa w § 3 ust. 1 będzie corocznie waloryzowana na podstawie wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie dokonywana w miesiącu marcu. Waloryzacja nie będzie stanowić zmiany niniejszej umowy i nie wymaga dla swej ważności aneksu. O dokonanej zmianie Wynajmujący zawiadomi Najemcę poprzez zmianę stawki wyszczególnionej w fakturze VAT.
2. W przypadku wzrostu stawki podatku od nieruchomości ponad wysokość, o której mowa w ust. 1 Wynajmujący zastrzega sobie możliwość podwyższenia wysokości stawki czynszu bez potrzeby aneksowania umowy.

**§ 5**

1. Pomieszczenie będące przedmiotem najmu zostanie przekazane najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z udziałem przedstawiciela użytkownika nieruchomości – Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego.
2. Po ustaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić wynajmowane pomieszczenia w stanie nie pogorszonym na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego.

**§ 6**

1. Stan techniczny przedmiotu najmu jest znany Najemcy i nie wnosi on do niego zastrzeżeń i roszczeń.
2. Wszelkie planowane przez Najemcę adaptacje budowlane muszą być uzgodnione z Działem Nadzoru Inwestycji i Remontów Wynajmującego i wymagają jego pisemnej zgody.
3. Koszty przystosowania wynajmowanych pomieszczeń dla potrzeb planowanej działalności ponosi Najemca bez prawa żądania ich zwrotu w sytuacji rozwiązania niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu i remontów bierzących.
5. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń i zgód niezbędnych do prowadzenia planowanej działalności.
6. Możliwości oraz warunki podłączenia mediów do przedmiotu najmu Najemca winien uzgodnić z Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym.
7. Najemca we własny zakresie zobowiązany jest do uzgodnienia z operatorem płatnego systemu parkingowego zasad dostępu / dojazdu do przedmiotu najmu.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie pomieszczeń z zgodnie z wymogami BHP i P.poż, Sanepid, ochrony środowiska i innymi obowiązującymi przepisami w zakresie prowadzonej działalności.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli sposobu wykorzystania przedmiotu najmu.

**§ 7**

1. Najemca zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 21 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc co do zapłaty na rzecz Uniwersytetu Medycznego im. Piastów Śląskich we Wrocławiu świadczeń pieniężnych do maksymalnej kwoty …………………… zł (słownie: ………………. złotych) w przypadku powstania zaległości czynszowych wynikających z § 3 ust. 1) niniejszej umowy przekraczających kwotę dwumiesięcznego czynszu.

Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest:

1. wezwanie do zapłaty wysłane za pomocą przesyłki rejestrowanej, wskazujące na sumę należności wynikającą z umowy i wyznaczające 14 dniowy termin zapłaty.
2. upływ terminu do zapłaty należności wskazanych w wezwaniu do zapłaty.

Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy Najmu.

1. Najemca zobowiązany jest do złożenia i przedłożenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc co do obowiązku wydania przedmiotu najmu, w terminie 21 dni liczonych od dnia zawarcia niniejszej umowy.

Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest upływ 7 (siedmiu) dni licząc od dnia wysłania przesyłki rejestrowej z żądaniem wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu z uwagi na rozwiązanie lub wygaśnięcie niniejszej umowy Najmu.

Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy Najmu.

**§ 8**

1. Umowa obowiązuje od dnia ……………….. r. na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:
3. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
4. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
5. otwarcia likwidacji lub ogłoszenia upadłości Najemcy,
6. podnajęcia lub użyczenia wynajmowanej powierzchni osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
7. nieprzedłożenia któregokolwiek z oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o których mowa § 7 w ust. 1 i 2,
8. nieuzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 3 ust. 6.
9. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany w terminie 14 dni od daty ustania stosunku najmu do wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
10. W przypadku, gdy Wynajmujący stwierdzi, iż nastąpiło pogorszenie stanu przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zobowiązany jest usunąć szkody na własny koszt, a ponadto płacić normalny czynsz w wysokości określonej w § 3 ust.1, za każdy miesiąc do czasu usunięcia szkód, które wymaga potwierdzenia sporządzonym przez Strony stosownym protokołem zdawczo – odbiorczym.
11. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego kosztów związanych z usunięciem szkód, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu rzeczywiście poniesione koszty na podstawie przedłożonych przez niego faktur.
12. W przypadku rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia przed upływem okresu pełnego miesiąca Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu i innych opłat, o których mowa w § 3 ust.1 liczonych za pełny miesiąc.
13. W przypadku gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie Wynajmujący ma prawo do naliczania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnej wartości ostatnio obowiązującego czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu do czasu zwrotu przedmiotu najmu stosownym protokołem zdawczo - odbiorczym.

**§ 9**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 10**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności.

**§ 11**

Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a gdy to nie będzie możliwe ich rozstrzygnięcie nastąpi przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy .

**Najemca Wynajmujący**