**UMOWA NAJMU Nr ………………2019**

zawarta w dniu ……………………………….2019 r. pomiędzy:

Uniwersytetem Medycznym im. Piastów Śląskich ul. Wybrzeże L. Pasteura 1 we Wrocławiu**,**

NIP 896-000-57-79, reprezentowanym przez:

Kanclerza Uczelni – Iwonę Janus

zwanym dalej Wynajmującym;

a ………………………………………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej Najemcą.

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, ze jest właścicielem nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Wojciecha z Brudzewa 12a dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW – WR1K/00038887/6.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem w budynku Studium Wychowania Fizycznego i Sportu UMW przy ul. Wojciecha z Brudzewa 12a, pomieszczenie magazynowe znajdujące się pod trybuną o powierzchni 6,60m².
2. Pomieszczenie będzie wykorzystywane do …………………………………….
3. Stan przedmiotu najmu, w szczególności stan techniczny nieruchomości jest Najemcy znany i nie wnosi on do niego zastrzeżeń ani roszczeń.

**§ 3**

1. Strony ustalają, że Najemca będzie wnosił miesięcznie na konto Wynajmującego

 czynsz najmu za pomieszczenie magazynowe w wysokości …………………. zł (słownie: ……………………………. ) tj. ………………………. zł za m² .

Kwota ta zawiera podatek od nieruchomości.

1. Do powyższych opłat doliczany będzie podatek VAT w wysokości ustawowej.
2. Opłaty wnoszone będą na konto Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Najemcę na konto Wynajmującego wskazane w fakturze.
3. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Najemca będzie płacił ustawowe odsetki za opóźnienia.
4. 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 kaucję pieniężną w wysokości trzykrotnego czynszu najmu brutto, tj. ………………………. zł ( słownie: .......................... ). Kaucja zostanie zaliczona przez Wynajmującego na poczet roszczeń wynikających z niniejszej umowy, a w przypadku, gdy Najemca po zakończeniu umowy trwania umowy wywiąże się z wszelkich zobowiązań kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej ( bez oprocentowania). W szczególności Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zaliczenia kaucji na poczet należności o której mowa w § 3 ust.1 umowy, w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą za 2 pełne okresy rozliczeniowe. Zaliczenie kaucji na poczet czynszu najmu wymaga jej uzupełnienia do kwoty podanej § 3 ust. 5 w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia od Wynajmującego.

**§ 4**

 1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego

 podpisanego przez upoważnione osoby ze strony Wynajmującego i Najemcy.

 2. Po ustaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić wynajmowane

 pomieszczenia w stanie nie pogorszonym.

**§ 5**

 1. Najemca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie pomieszczeń zgodnie

 z obowiązującymi przepisami BHP, San- Epid i P.poż.

 2. Wszelkie planowane przez najemcę adaptacje budowlane muszą być uzgodnione

 z Działem Technicznym Wynajmującego i wymagają pisemnej zgody.

 3. Koszty przygotowania wynajmowanego pomieszczenia zgodnie z przepisami prawa

 budowlanego i wymogami Sanepidu obciążają Najemcę.

**§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i będzie obowiązywała począwszy od dnia

 …………….2019 r. z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron

 z zachowaniem jedno miesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez

 zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

 a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności

 b) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom

 trzecim bez zgody Wynajmującego

 c) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem

 d) ogłoszenia likwidacji lub upadłości Najemcy

3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany w terminie 14 dni od

 daty ustania stosunku najmu do wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.

 Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego

 używania .

4. W przypadku gdy Wynajmujący stwierdzi , iż nastąpiło pogorszenie stanu przedmiotu

 najmu z winy Najemcy, Najemca zobowiązany jest usunąć usterki na własny koszt, a

 ponadto płacić normalny czynsz w wysokości określonej w § 3 ust 1 za każdy miesiąc

 do czasu usunięcia szkód i sporządzenia stosownego protokołu zdawczo – odbiorczego.

5. W przypadku konieczności usunięcia szkód na koszt Wynajmującego Najemca

 zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu rzeczywiste poniesione koszty na podstawie

 przedłożonych i niekwestionowanych faktur.

6. W przypadku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przed upływem okresu pełnego

 miesiąca Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu i innych opłat o których mowa

 w § 3 za pełny miesiąc.

7. W przypadku gdy Najemca nie zwróci Wynajmującego przedmiotu najmu w

 wyznaczonym terminie Wynajmujący ma prawo do naliczania opłat z tytułu

 bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnej wartości

 ostatnio obowiązującego czynszu najmu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z

 przedmiotu najmu do czasu zwrotu przedmiotu najmu stosownym protokołem

 odbiorczym.

**§ 7**

 W sprawach nie uregulowanych postanowieniami zawartej umowy mają zastosowanie

 odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

**§ 8**

 Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej – aneksu, pod rygorem nieważności.

**§ 9**

 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.

**§ 10**

 Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla

 Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

 Najemca Wynajmujący