

Projekt - UMOWA NAJMU Nr / /2018

zawarta w dniu2018 r. pomiędzy:
Uniwersytetem Medycznym im. Piastów Śląskich we Wrocławiu, ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 1, NIP: 896-000-57-79 reprezentowanym przez:

Kanclerza Uniwersytetu Medycznego - Iwonę Janus

zwanym dalej Wynajmującym,

a

zwaną dalej Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Borowskiej 213, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: WR1K/00077190/8.
2. W skład kompleksu nieruchomości określonej w ust 1 wchodzi budynek FB stanowiący część kompleksu klinicznego Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najempowierzchnię wchodzącą w skład nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy najmu.
2. Powierzchnię, o której mowa w ust.1 Najemca będzie wykorzystywał w celu prowadzenia działalności
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 :
 - a) czynsz w wysokości (słownie: zł 00/00), licząc po..... zł/m2. Kwota ta zawiera podatek od nieruchomości,Do powyższych opłat doliczany będzie podatek VAT w wysokości ustawowej.
2. Opłaty wnoszone będą na konto Wynajmującego, z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, za miesiąc bieżący.
3. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Najemca zobowiązuje się płacić ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Strony zgodnie postanawiają, iż celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych , 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 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).
5. 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.
6. Zaliczenie kaucji na poczet należności, wskazanych w ust. 4 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. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu zostaną 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. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń i zgód niezbędnych do prowadzenia planowanej działalności.
2. Wszelkie planowane przez Najemcę adaptacje budowlane muszą być uzgodnione z Działem Technicznym Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego i wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów na zwrot kosztów dodatkowych związanych z najmem(media) z Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym.
4. 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.
.....

§ 7

1. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie szyldu reklamowego o przedmiocie prowadzonej działalności. Treść szyldu nie może zawierać treści reklamowych i sprzecznych z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Szyld reklamowy określony w ust. 1 Najemca zamontuje w miejscu i o wymiarach uprzednio uzgodnionych z Wynajmującymi Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 6 lat tj. do dniado dnia r.
2. Najemca zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o 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:.....) w przypadku powstania zaległości czynszowych wynikających z § 3 niniejszej umowy przekraczających kwotę dwumiesięcznego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi. Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest:

- a) wezwanie do zapłaty wysłane za pomocą przesyłki zarejestrowanej, wskazujące na sumę należności wynikającą z umowy i wyznaczające termin zapłaty,
- b) upływ terminu do zapłaty należności wskazanych w wezwaniu do zapłaty.

Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie dor.

3. Najemca zobowiązany jest do złożenia i przedłożenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc co do wydania przedmiotu najmu w terminie siedmiu dni liczonych od dnia po upływie okresu na jaki umowa została zawarta lub po jej rozwiązaniu, jednak nie później niż do dnia r.

4. W przypadku opóźnienia Najemcy w przedłożeniu któregokolwiek z opisanych w niniejszym ustępie oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 20,00 (słownie: dwadzieścia PLN) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

§ 9

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a) zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu,
 - b) sprzedaży przedmiotu najmu przez Wynajmującego,
 - c) nie uzyskania wymaganych zezwoleń przez Najemcę.
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 Najemcy,
 - e) nieprzedłożenia któregokolwiek z oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o których mowa w ust. 2 powyżej,
 - f) nieuzupełnienia kaucji zgodnie z postanowieniami §3 ust. 7 niniejszej umowy.
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. 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 za każdy miesiąc do czasu usunięcia szkód, które wymaga potwierdzenia sporządzonym przez Strony stosownym protokołem zdawczo – odbiorczego.
5. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego kosztów związanych z usunięciem szkód, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu rzeczywiście poniesione koszty na podstawie przedłożonych przez niego faktur.
6. 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 za pełny miesiąc.
7. 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 odbiorczym.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności.

§ 12

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.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

Najemca :

Wynajmujący :