

WZÓR UMOWY NAJMU/DZIERŻAWY POWIERZCHNI (bez mieszkań)

(gwiazdką opatrzone zapisy fakultatywne)

Umowa najmu nr/.../.../.....

zawarta w w dniu r. pomiędzy
Uniwersytetem Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, 20-031 Lublin, pl. Marii Curie-Skłodowskiej 5, NIP 712-010-36-92, REGON 000001353

reprezentowanym przez:

..... –*stanowisko służbowe* – działający(a) na podstawie pełnomocnictwa Nr z dnia r., które to pełnomocnictwo nie zostało odwołane,

zwanym dalej „UMCS”,

a

..... z siedzibą w, zarejestrowaną w pod nr KRS/ RH*/, /nie*/będącą płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, NIP, REGON

.....

reprezentowaną/-ym przez działający(a) na podstawie pełnomocnictwa

lub

..... zamieszkałym, legitymującym się dowodem osobistym seria nr, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji

i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministerstwo Gospodarki pod nr NIP, REGON

zwanym/-ą dalej „NAJEMCĄ”

o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. UMCS oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości /użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oraz właścicielem nieruchomości budynkowej posadowionej na przedmiotowym gruncie, położonej w, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez, jako działka numer
2. Stan prawny nieruchomości, o której mowa w ust. 1 został ujawniony w księdze wieczystej KW nr, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w

§ 2

1. UMCS oddaje Najemcy do używania część nieruchomości wymienionej w §1 umowy, obejmującej lokal położony w budynku na ... piętrze, składający się z pomieszczeń o numerach o powierzchni użytkowej.....m².

2. Wyposażenie i meble, według wykazu załączonego do protokołu zdawczo- odbiorczego.
3. UMCS oświadcza, że Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający korzystanie z niego przez Najemcę.

§ 3

1. Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi Załącznik nr 1 do umowy.
2. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele bezpośrednio związane z jego działalnością tj.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu. Ewentualne dodatkowe prace dostosowawcze mające na celu umożliwienie pełnego wykorzystania lokalu dla potrzeb Najemcy obciążają Najemcę, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 i 4 umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
4. UMCS nie ponosi odpowiedzialności z tytułu odmowy wydania Najemcy jakichkolwiek zezwoleń, koncesji lub innych decyzji właściwych organów dotyczących działalności, o której mowa w ust. 2 i to niezależnie od jej przyczyny. To samo dotyczy ich cofnięcia, uchylecia lub utraty mocy obowiązującej z jakiegokolwiek przyczyny. Ryzyko tych zdarzeń ponosi Najemca.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 4

1. Najemca nie ma prawa do podnajmu ani do oddania do nieodpłatnego używania całości lub części przedmiotu najmu bez uprzedniej pisemnej zgody UMCS.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody UMCS, Najemca nie jest uprawniony do umieszczania w miejscach widocznych na zewnątrz budynku jakichkolwiek reklam i urządzeń (np. tablice, flagi, anteny).
3. Wszelkie planowane prace adaptacyjne, modernizacyjne i remontowe przedmiotu najmu lub dotyczące jakichkolwiek innych nakładów, powinny być każdorazowo uzgadniane z UMCS i wymagają jego uprzedniej pisemnej zgody. Koszty tych prac ponosi Najemca, a UMCS nie ma obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez Najemcę nakładów. To samo dotyczy przypadku, gdy nakłady zostały poniesione przez Najemcę bez zgody UMCS.
4. Najemca po uzyskaniu zgody UMCS na wykonanie prac, o których mowa w ust. 3 zobowiązany jest do uzyskania stosownych decyzji administracyjnych i spełnienia wymogów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia UMCS ww. dokumentów na każde jego wezwanie. Niedopełnienie tego obowiązku w ciągu 5 dni od wezwania spowoduje obowiązek zapłaty przez Najemcę kary umownej w wysokości dwukrotnej stawki miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5 ust.1.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności mogących spowodować szkody w przedmiocie najmu, Najemca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadamiania o tym fakcie UMCS lub jego przedstawiciela Panią/Pana pod numerem telefonu (0...) oraz podejmować wszelkie możliwe działania mające na celu zapobieżenie lub zmniejszenie rozmiaru szkody.
6. Najemca jest zobowiązany umożliwić UMCS lub jego przedstawicielowi oraz upoważnionym przez niego osobom wejście na teren najmowany za uprzednim pisemnym zawiadomieniem, przesłanym z wyprzedzeniem 3 dni roboczych jak również bez takiego zawiadomienia w nagłych przypadkach, takich jak:
 - 1) wystąpienie konieczności dokonania napraw, usuwania awarii, odłączenia mediów powodujących szkody,

- 2) zagrożenie życia i zdrowia ludzkiego.
7. Najemca jest zobowiązany do:
- 1) przestrzegania przepisów ppoż., bhp, ochrony środowiska i innych właściwych przepisów,
 - 2) utrzymania porządku i czystości wewnątrz przedmiotu najmu,
 - 3) utrzymania pomieszczeń we właściwym stanie technicznym,
 - 4) przestrzegania zarządzeń oraz wytycznych w zakresie utrzymania porządku i ochrony osób i mienia wydanych przez UMCS.
8. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt drobnych nakładów na przedmiot najmu, a w szczególności: drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych napraw i wymiany instalacji oraz urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, prądu, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
9. Każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, formy prawnej a także o wszczęciu postępowania układowego, upadłościowego lub likwidacji firmy w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian wszczęcia ww. postępowania lub likwidacji.
10. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.
Adres do korespondencji UMCS:
Uniwersytetem Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie
pl. Marii Curie-Skłodowskiej 5
20-031 Lublin
Adres do korespondencji Najemcy:
.....
11. Strony oświadczają, że z zastrzeżeniem postanowień art. 473 § 2 k.c., UMCS nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy lub osób trzecich, znajdującym się w najmowanych pomieszczeniach.
12. Sprzedaż alkoholu może się odbywać w lokalu po uzyskaniu zgody Rektora, na podstawie zezwoleń uzyskanych zgodnie z odrębnymi przepisami.

III. CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty UMCS miesięcznego czynszu w łącznej wysokości zł (słownie: 00/100) netto, zgodnie z poniższym zestawieniem:
powierzchnia –m² x zł/m², co stanowi kwotę zł netto,
2. Wymieniona w ust. 1 stawka czynszu nie zawiera w sobie opłaty za udostępnienie ściany pod tablicę informacyjną, o której mowa w § 4 ust. 2 - opłata z tego tytułu wynosizł
3. Do tak ustalonego czynszu, określonego w ust. 1 i 2, zostanie doliczony należny podatek VAT, zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
4. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił opłaty eksploatacyjne, rozliczane miesięcznie, z tytułu:
 - 1) zużycia energii elektrycznej według podlicznika założonego na koszt Najemcy,
 - 2) ogrzewania proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w stosunku do całej powierzchni obiektu,
 - 3) podgrzanie wody według podlicznika założonego na koszt Najemcy,
 - 4) wywozu nieczystości stałych według wskaźnika napełnienia,

- 5) zużycia wody i odprowadzania ścieków według podlicznika założonego na koszt Najemcy,
5. Do tak ustalonej opłaty zostanie doliczony należny podatek VAT, zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
 6. Korzystanie przez Najemcę z linii telefonicznych będzie dokonywane w oparciu o odrębną, zawartą przez niego umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych.
 7. W przypadku zmiany wysokości opłat wymienionych w ust. 4, dokonanej przez dostawców mediów i usług UMCS zastrzega sobie prawo do jednostronnej ich zmiany, co nie wymaga aneksu do umowy.
 8. Czynsz najmu płatny jest z góry, przelewem w okresach miesięcznych, na podstawie faktury VAT, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez UMCS, na rachunek w niej wskazany.
 9. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 4, płatne są przelewem, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez UMCS, na rachunek w niej wskazany.
 10. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek należności, UMCS naliczy odsetki ustawowe za okres opóźnienia.
 11. UMCS zastrzega sobie prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy. Waloryzacja obowiązuje od 1 lutego każdego roku kalendarzowego.
 12. Wysokość czynszu określonego w niniejszym paragrafie może ulec zmianie w przypadku zastąpienia podatku od nieruchomości podatkiem katastralnym. Wówczas zmiana wysokości czynszu wymaga sporządzenia aneksu do umowy i stanowić będzie różnicę pomiędzy kwotą podatku katastralnego a kwotą podatku od nieruchomości w ostatnim roku jego obowiązywania.
 13. Za dzień dokonania płatności czynszu oraz opłat eksploatacyjnych przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy UMCS, wskazany w fakturze VAT.
 14. UMCS oraz Najemca oświadczają, że są podatnikami podatku od towarów i usług VAT.

IV. CZAS TRWANIA UMOWY

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony (ew. określony) i obowiązuje od dnia ... / do dnia *
2. UMCS przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniemmiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu/dzierżawy stanie się niezbędny do realizacji celów statutowych UMCS.

§ 7

1. UMCS może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca narusza istotne jej warunki, w szczególności:
 - 1) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - 2) dokonuje adaptacji i modernizacji bez uprzedniej pisemnej zgody UMCS lub niezgodnie z prawem,
 - 3) używa przedmiot najmu w sposób, który powoduje jego nadmierne zużycie lub zniszczenie,
 - 4) wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez zgody UMCS udzielonej zgodnie z postanowieniami umowy,
 - 5) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo powiadomienia przez UMCS o zaległościach i udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu na dokonanie płatności nie ureguluje zobowiązania,
 - 6) naruszy zobowiązania dotyczące poufności,

- 7) w terminie określonym w umowie nie wykona swoich obowiązków związanych z zabezpieczeniem należytego wykonania umowy określonych w § 9 umowy.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej Najemca jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez UMCS.
 3. Za opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu - bez względu na sposób zakończenia najmu - Najemca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu przysługującego UMCS w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia aż do dnia wydania przedmiotu najmu.
 4. Wypowiedzenie Umowy ze skutkiem natychmiastowym jest skuteczne w dacie potwierdzenia odbioru lub w przypadku niepodjęcia korespondencji - z dniem pierwszego jej dostarczenia przez Urząd Pocztowy na adres podany w niniejszej umowie lub w powiadomieniu o zmianie. Wypowiedzenie Umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia jest skuteczne z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia liczonego od potwierdzenia odbioru bądź od dostarczenia korespondencji przez Urząd Pocztowy (w razie niepodjęcia).

V. UBEZPIECZENIE

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w przedmiocie najmu działalności.
2. UMCS nie ponosi odpowiedzialności za majątek ruchomy Najemcy, w tym pozostawiony przez Najemcę w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu, który Najemca może ubezpieczyć we własnym zakresie.

VI. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

§ 9

1. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu i wszelkich pozostałych roszczeń UMCS w stosunku do Najemcy, mogących wyniknąć z realizacji niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do dnia podpisania umowy, wpłacić na podany niżej rachunek bankowy UMCS kaucję w wysokości zł. (słownie:⁰⁰/100).

Rachunek UMCS:

lub

- W dniu zawarcia umowy najmu Najemca przedstawi UMCS gwarancję ubezpieczeniową lub bankową na zabezpieczenie roszczeń o zapłatę czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych w wysokości sześciokrotnej wysokości miesięcznego czynszu brutto ważną przez okres co najmniej 1 roku. Najemca zobowiązuje się przedłużać okres obowiązywania gwarancji przez cały okres najmu, z zachowaniem jej ciągłości
2. Kaucja nie podlega waloryzacji i zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 14 dni od dnia ustania umowy na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy, po potrąceniu przez UMCS sum pokrywających poniesione straty, będące następstwem szkód dokonanych przez Najemcę bądź wynikłych z naruszenia przez Najemcę warunków niniejszej umowy i opłaty za przelew.
 3. W przypadku, kiedy kwota kaucji nie wystarczy na pokrycie roszczeń UMCS wynikłych z niniejszej umowy, UMCS ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego.

VII. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 10

1. Po zakończeniu najmu przewidzianego niniejszą umową, Najemca jest zobowiązany w terminie 3 dni od zakończenia najmu do zwrócenia przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo - odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 3 do umowy. Jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności

za zużycie będące następstwem prawidłowego używania i eksploatacji. Podstawą do ustalenia stanu przekazywanego przedmiotu najmu, będzie protokół zdawczo-odbiorczy.

2. Najemca zdemontuje i usunie na własny koszt, w terminie 3 dni od daty zakończenia najmu tablicę informacyjną, o której mowa w §4 ust. 2 oraz przywróci ścianę budynku do stanu poprzedniego.
3. Jeżeli Najemca poniósł jakiegokolwiek nakłady, UMCS może je zatrzymać albo żądać przywrócenia do stanu pierwotnego, bez konieczności zwrotu wartości nakładów. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów.

§ 11

Zobowiązania publiczno - prawne związane z wynajmowaną nieruchomością obciążają UMCS.

VIII. POUFNOŚĆ

§ 12

Strony umowy zobowiązują się:

- 1) zachować w ścisłej tajemnicy informacje dotyczące umowy i jej treści, wszelkie informacje związane z wykonaniem umowy oraz informacje techniczne, technologiczne, ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne i organizacyjne dotyczące drugiej Strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła,
- 2) wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach określonych ustaleniami dokonanymi przez Strony,
- 3) podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informacje, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Strony, której informacja dotyczy,
- 4) przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej Strony w sposób zapewniający ich poufność.

§ 13

Postanowienia § 12 nie będą miały zastosowania w stosunku do tych informacji dotyczących drugiej Strony, które:

- 1) są opublikowane, znane i urzędowo podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej umowy,
- 2) zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nie ujawnianiu w stosunku do Stron,
- 3) zostaną podane do publicznej wiadomości przez jedną ze Stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony.

§ 14

Informacje, o których mowa w § 12, podlegają ochronie przez czas nieoznaczony, nawet po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy.

§ 15

W przypadku naruszenia, postanowień dotyczących zachowania poufności, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 15 % rocznego czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy.

§ 16

Jeżeli wielkość poniesionej szkody przewyższy wysokość ustalonych w umowie kar umownych, UMCS ma prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 17

1. Na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy lub na przejęcie obowiązków przez osoby trzecie wymagana jest uprzednia pisemna zgoda UMCS.
2. Udostępnienie adresu UMCS na siedzibę jednostki innej niż UMCS może mieć miejsce jedynie za zgodą Rektora.

§ 18

Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkami wyraźnie w niej wskazanymi, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 20

Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane w sposób polubowny, a w przypadku braku porozumienia, przez właściwy miejscowo sąd dla UMCS.

§ 21

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 22

Wymieniony w treści załącznik, stanowi integralną część umowy:
Załącznik nr 1 – protokół zdawczo – odbiorczy.

UMCS

Najemca

.....

.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY - WZÓR

lokalu użytkowego stanowiącego własność Uniwersytetu Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie, położonego w budynku przy ul. w Lublinie, sporządzony w dniu r. na podstawie umowy znak: z dnia, pomiędzy:

- z siedzibą w ... / zamieszkałym ... reprezentowaną/-ym przez, będącym Najemcą lokalu zgodnie z umową z dnia, zwanym dalej Przejmującym,

a

- Uniwersytetem Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, 20-031 Lublin, pl. Marii Curie-Skłodowskiej 5, NIP 712-010-36-92 ,REGON 000001353, reprezentowanym przez: –*stanowisko służbowe*, będącym Wynajmującym przedmiotowy lokal, zwanym dalej Przekazującym,

1. W dniu Przekazujący przekazuje Przejmującemu lokal użytkowy o powierzchni m², składający się z :

.....
.....
.....

znajdujący się w ww. budynku z przeznaczeniem na

2. Przejmujący kwituje odbiór:

3. komplet kluczy od drzwi wejściowych do budynku,
4. komplet kluczy do lokalu,
5.

3. Rodzaj i stan mediów:

- 3) nr licznika energii elektrycznej stan licznika
- 4) nr wodomierza: stan wodomierza
- 5) inne

.....
.....
.....
.....

4. Opis lokalu, jego stanu technicznego, uszkodzeń i wyposażenia:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

Przekazujący

Przejmujący