

UMOWA NAJMU nrDAG/17

zawarta dnia 2017 r. pomiędzy **Uniwersytetem Medycznym w Lublinie**,
Aleje Racławickie 1, 20-059 Lublin, działającym na podstawie aktu powołania,
NIP 7120106911, REGON 000288716
reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **Wynajmującym**

a:

..... prowadzącym działalność gospodarczą z siedzibą
....., wpisanym do Centralnej Ewidencji
i Informacji o Działalności Gospodarczej RP/KRS*,
NIP, REGON

zwany dalej **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Collegium Maius/Anatomicum przy ul. Jaczewskiego 4 w Lublinie.
2. Powierzchnia pod wynajem wynosi 25m², znajduje się na parterze w holu głównym, po prawej stronie od wejścia głównego, naprzeciwko szatni w części Collegium Anatomicum.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że na wynajętej powierzchni w budynku opisanej w § 1 będzie prowadził działalność handlową zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej.
2. W wynajętej powierzchni obowiązuje zakaz sprzedaży piwa i napojów alkoholowych, wyrobów tytoniowych, e-papierosów .
3. Strony uzgadniają, że sklep może być czynny w godzinach od 7.00 do 20.00.

§ 3

1. Najemca przystosuje i wyposaży wynajmowaną powierzchnię w odpowiedni i estetyczny sprzęt, niezbędny do prowadzenia działalności.
2. Wszelkie prace adaptacyjne Najemca wykona na własny koszt po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Urządzenia wniesione lub wbudowane przez Najemcę pozostają jego własnością.
4. Umieszczenie reklam, szyldów lub wszelkich oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanej powierzchni stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.

2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przez cały okres trwania niniejszej umowy. Kopię polisy Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu w terminie do 7 dni od daty obowiązywania umowy.
3. Umowa ubezpieczenia powinna być zawarta na sumę ubezpieczenia w wysokości co najmniej 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia. Dopuszcza się franszyzę redukcyjną w wysokości 100 PLN dla szkód rzeczowych.
4. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) zachowania tajemnicy zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego, ze szczególnym uwzględnieniem informacji dotyczących wszelkich danych technicznych, technologicznych budynku, organizacyjnych i innych informacji podlegających prawnej ochronie dotyczących Wynajmującego
 - b) ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek naruszenia tajemnicy, o której mowa w pkt. a), oraz wszelkie inne szkody powstałe w związku z realizacją umowy

§ 5

1. Czynsz najmu liczony jest w ten sposób, że stawka netto zł/m² (wyłoniona w drodze konkursu) dla powierzchni o której mowa w § 1 ust. 2 jest pomnożona przez ilość m² powierzchni użytkowej tj. 25 m² i powiększona o obowiązujący podatek VAT. **Miesięczny czynsz najmu określa się w wysokości: zł netto (słownie:) plus obowiązujący podatek VAT.**
2. Najemca będzie ponosił koszty zużycia energii elektrycznej, których wysokość będzie określana miesięcznie na podstawie odczytu z podlicznika, według średnich stawek za kWh stosowanych przez dostawcę mediów.
3. Stawka czynszu ulega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły podany przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2018 r. po ogłoszeniu Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniomiesięcznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Najemca będzie pisemnie powiadamiany o waloryzacji stawki czynszu.
4. W przypadku braku akceptacji nowej stawki czynszu Najemca zawiadamia o tym Wynajmującego na piśmie w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji (dotyczącej waloryzacji czynszu najmu) a umowa ulega rozwiązaniu z ostatnim dniem miesiąca, w którym Najemca złożył powiadomienie o braku akceptacji nowej stawki czynszu.
5. Czynsz najmu Najemca będzie płacił miesięcznie z góry, na wskazany w fakturze rachunek bankowy Wynajmującego, w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury.
6. Strony przyjmują za dzień zapłaty datę wpływu należności na konto Wynajmującego.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do naliczania ustawowych odsetek za każdy dzień zwłoki.
8. Najemca, w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu nieterminowego regulowania czynszu, bądź wyrządzonych szkód, wpłaci na rachunek w banku PKO BP Oddział 1 w Lublinie numer: 94102031470000830200846188, w dniu podpisania umowy kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto. Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu umowy z zastrzeżeniem sytuacji o której mowa w ust. 9.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo potrącenia należności z kaucji w przypadku zalegania z płatnościami lub na pokrycie wyrządzonych szkód.

10. Niespełnienie warunku określonego w ust.8 powoduje, że niniejsza umowa nie dochodzi do skutku.
11. Wynajmujący udziela Najemcy 70% upustu czynszu stawki netto określonej w ust. 1 w miesiącach: lipcu, sierpniu i wrześniu.
12. Ustalony w umowie upust nie ma zastosowania do obliczania czynszu najmu za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do stałego utrzymania czystości i porządku w użytkowanej powierzchni.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić zajmowaną powierzchnię Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
3. Wynajmujący może żądać przywrócenia powierzchni do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nich zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku, gdy Najemca nie dokona powyższych czynności, Wynajmujący przywróci na koszt Najemcy powierzchnię do stanu poprzedniego.

§ 7

1. Obowiązkiem Najemcy jest użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi i takie jego usytuowanie, aby nie blokował dróg ewakuacyjnych.
2. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód wyrządzonych Wynajmującemu, spowodowanych z jego winy lub niedbalstwa.

§ 8

Najemca nie ma prawa oddania wynajmowanej powierzchni w podnajem osobom trzecim.

§ 9

Podatki i opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych treścią niniejszej umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikłe między umawiającymi się Stronami rozstrzyga właściwy sąd powszechny dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

1. Umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu w każdym czasie w trybie porozumienia Stron.
2. Umowa może ulec rozwiązaniu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze Stron, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca, w przypadku:
 - a) zakończenia działalności przez Najemcę
 - b) prowadzenia działalności w sposób uciążliwy, zakłócający ład i porządek prowadzonych zajęć dydaktycznych i pomimo pisemnego upomnienia Najemca nie zastosuje się do uwag Wynajmującego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca zalega z należnym czynszem za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania do zapłaty w wyznaczonym terminie nadal zwleka z jego uregulowaniem,
 - b) nie spełni wymogu o którym mowa w § 4 ust. 2
 - c) prowadzenia działalności niezgodnej z niniejszą umową.

4. Wezwanie do zapłaty wysłane pod adres siedziby firmy a nie podjęte w terminie uważa się za doręczone.

§ 12

Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

§ 13

Umowa najmu została zawarta na okres 4 lat i obowiązuje od dnia ... stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.

§ 14

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

Wynajmujący:

Najemca: