

## UMOWA NAJMU

zawarta w Krakowie w dniu ..... roku pomiędzy:

**Uniwersytetem Jagiellońskim - Collegium Medicum,**

z siedzibą: ul. św. Anny 12, 31-008 Kraków,

reprezentowanym przez:

**Zastępcę Kanclerza UJ ds. Collegium Medicum – mgr Joannę Nikodemowicz,**

przy kontrasygnacie finansowej

**Zastępcy Kwestora UJ ds. Collegium Medicum – mgr Doroty Kłyś,**

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....  
.....

zwanymi dalej „Najemcą ”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”,

o treści następującej:

### §1

#### Oświadczenia Wynajmującego i Najemcy

1. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Skawińskiej 8, stanowiącej działkę nr 55 obręb 216 jedn. ewid. Śródmieście, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00183717/0 oraz budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
2. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość wymieniona w ust. 1 nie jest obciążona prawami rzeczowymi i nie jest przedmiotem zobowiązań wobec osób trzecich w stopniu uniemożliwiającym zawarcie niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu będącego przedmiotem najmu określony w protokole zdawczo-odbiorczym i godzi się zawrzeć umowę najmu w takim stanie oraz, że ww. lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, bez dochodzenia od Wynajmującego zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).
4. Integralną częścią niniejszej umowy są: ogłoszenie, oświadczenia i warunki udziału w przetargu.

### §2.

#### Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy usytuowany w Obiekcie Dydaktyczno – Administracyjnym położonym przy ul. Skawińskiej 8 w Krakowie, o łącznej powierzchni 59,65 m<sup>2</sup>, składający się z następujących pomieszczeń zlokalizowanych na poziomie parteru - zachód:
  - pomieszczenia nr 0145 i 0146 o łącznej pow. 16,65 m<sup>2</sup>
  - wydzielonej części korytarza o pow. ok 43 m<sup>2</sup>wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, CO, wentylację grawitacyjną wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie działalności gastronomicznej.
3. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami. Wynajmujący nie ma obowiązku zawiadamiać Najemcy o terminie przeprowadzania kontroli w lokalu.
4. Do bieżących kontaktów związanych z realizacją niniejszej umowy wyznacza się:  
Ze strony Wynajmującego:  
.....  
Ze strony Najemcy:  
.....

### §3.

#### Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony - 5 lat tj. od dnia zawarcia umowy do dnia .....
2. Niniejsza Umowa:
  - a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
  - b) może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.3
  - c) może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku utraty tytułu prawnego do nieruchomości lub w przypadku konieczności zagospodarowania lokalu na cele niezbędne, leżące po stronie Wynajmującego.
  - d) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas wymieniony w ust. 1 zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia lub z zachowaniem okresu 1- miesięcznego jeżeli Najemca:
  - 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób określony w § 9 ust. 4 i/lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 9 ust. 6.
  - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienie,
  - 3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
  - 4) prowadzi w lokalu użytkowym lub na jego części inną działalność niż określona w umowie najmu,
  - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
  - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku obowiązującego w budynku lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniał Najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku obowiązującego w budynku lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
  - 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, z wyjątkiem prac określonych w § 4 ust. 4 pkt 1 Umowy,
  - 8) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w § 4 ust.1.,

- 9) nie wykonuje w lokalu użytkowym napraw, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt. 1), o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw,
  - 10) nie usuwa szkód powstałych z jego winy, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt. 2) umowy lub gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust. 4 pkt. 3), albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego
  - 11) w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 7,
  - 12) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego
  - 13) zaniedbuje lokal stanowiący przedmiot umowy do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie.
4. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, uprzedzi on o tym fakcie Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
  5. W sytuacji zakończenia lub wypowiedzenia umowy najmu Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opuścić lokal we wskazanym przez Wynajmującego terminie i przekazać za protokołem zdawczo – odbiorczym w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu najmu. Znajdujące się w lokalu ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka (ślusarka) okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej, elektrycznej i wentylacyjnej, winny być w stanie technicznym przydatnym do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego Najemca jest zobowiązany treścią niniejszej umowy oraz przepisami kodeksu cywilnego.
  6. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca przekazuje Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust. 5 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąża Najemcę kosztami poniesionymi za przywrócenie lokalu użytkowego do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu użytkowego będącego następstwem jego prawidłowego używania. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez byłego użytkownika lokalu.
  7. Nieprzekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 5 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego.
  8. Jeżeli pomimo podjęcia działań, o których mowa w ust. 6 dotychczasowy Najemca – bez zgody Wynajmującego – nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczenia:
    - a) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100 % czynszu uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w określonej wyżej wysokości płatna będzie na podstawie noty księgowej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego). Opłata za bezumowne korzystanie podlega corocznej waloryzacji w wysokości oraz w terminie określonym w § 9.

- b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 9 na podstawie faktury VAT płatnej w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia.

#### § 4

#### Utrzymanie i sposób użytkowania lokalu

1. Działalność w lokalu może być prowadzona od poniedziałku do piątku w godzinach 7.00 - 22.00.
2. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w ust. 4.
3. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.
4. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
5. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
  - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności:
    - a) malowania pomieszczeń,
    - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
    - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego oraz ich wymiany,
    - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
    - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
    - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu użytkowym, jak również wymiany tych mebli,
    - g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
    - h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym z wyłączeniem wymiany przewodów (po uzgodnieniu z Wynajmującym),
    - i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal użytkowy,
    - j) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów,
    - k) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
  - 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
  - 3) utrzymania lokalu i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
  - 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminów obowiązujących w budynku.

- 5) Organizowanie dla osób spoza UJ CM oraz poza godzinami wskazanymi w ust.1 wszelkiego rodzaju spotkań okolicznościowych, wymaga pisemnej zgody administratora Obiektu.
6. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie po zorganizowanych spotkaniach okolicznościowych, o których mowa w ust. 6, do uprzątnięcia lokalu i przyległych korytarzy najpóźniej do czasu rozpoczęcia funkcjonowania obiektu w danym dniu.

## **§ 5**

### **Zakazy**

1. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie lokalu.
2. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, działalności prowadzonej w lokalu, o której mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy. Zmiana działalności prowadzonej w lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu na zasadach określonych przez Wynajmującego i wynikających z obowiązujących przepisów regulujących zasady oddawania do korzystania nieruchomości stanowiących własność lub będących we władaniu Uniwersytetu Jagiellońskiego – Collegium Medicum .

## **§ 6**

### **Wyposażenie lokalu w sprzęt ppoż.**

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

## **§ 7**

### **Kaucja**

1. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi ... zł. tj. 100 % miesięcznego czynszu najmu netto.
2. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona na poczet wymagalnych należności.
3. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet wymagalnych należności, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w ust.1 w terminie 30 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego.
4. Z chwilą zwrotu lokalu użytkowego za protokołem zdawczo – odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy na wskazany przez Niego rachunek. Wynajmujący zastrzega możliwość odmowy zwrotu kaucji i zaliczenia jej na pokrycie ewentualnych strat spowodowanych przez Najemcę w związku z pogorszeniem stanu technicznego lokalu użytkowego w dniu jego wydania Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym w stosunku do stanu z dnia przekazania lokalu Najemcy w dniu podpisania umowy najmu, uwzględniającego poniesione, w trakcie trwania stosunku najmu, nakłady związane z użytkowaniem lokalu.

## § 8

### Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do zainstalowania subliczników wody, wody ciepłej i energii elektrycznej na własny koszt.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i estetycznym, jak również przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, jak również wewnętrznych regulacji UJ CM dotyczących budynku przy ul. Skawińskiej 8, w którym znajduje się lokal opisany w § 2 ust.1 .
3. Najemca zabezpieczy we własnym zakresie lokal przed niebezpieczeństwem kradzieży lub włamania.
4. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za mienie wniesione do Wynajmowanego lokalu.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zniszczenia spowodowane prowadzoną przez niego działalnością.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe u Najemcy, spowodowane niesprawnością lub awarią instalacji technicznych.
7. Najemca obowiązany jest do posiadania przez czas trwania niniejszej umowy aktualnej polisy OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
8. Najemca obowiązany jest do uzyskania niezbędnych zezwoleń i uzgodnień w zakresie dotyczącym działalności gastronomicznej prowadzonej w tym lokalu.

## §9.

### Wynagrodzenie

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocie ..... zł. netto (słownie: ..... złotych 00/100).
2. Oprócz zapłaty czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty eksploatacyjne za:
  - ogrzewanie – ... m<sup>2</sup>
  - energię elektryczną wg stanu licznika (sublicznik)
  - wodę zimną i ścieki - wg stanu licznika (sublicznik)
  - wodę ciepłą - wg stanu licznika (sublicznik)
  - użytkowanie pojemnika na odpady komunalne - wg stawek wynikających z umowy najmu pojemników
  - wywóz odpadów – wg stawek wynikających z „deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi”
  - użytkowanie pojemników/beczek do gromadzenia odpadów kuchennych - w wysokości ... zł miesięcznie za pojemnik o poj. 0,12 m<sup>3</sup>, płatne z góry za okres jednego roku tj. w kwocie ... zł.
3. Do należności określonych w ust. 1 i 2 jako netto, Wynajmujący doliczać będzie podatek VAT wg obowiązujących stawek.
4. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji narastającej raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji + 2%, z zaokrągleniem w górę do pełnej złotówki.

5. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.4, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
6. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 2 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
7. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy i nie wymaga formy pisemnej.
8. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego na numer rachunku bankowego podany przez Wynajmującego na fakturze VAT.
9. Należności czynszowe płatne będą z góry, należności za opłaty eksploatacyjne płatne będą z dołu przelewem na rachunek Wynajmującego w oparciu o wystawione przez Wynajmującego faktury VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia każdej z faktur.

#### **§10.**

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego lub położenia lokalu.

#### **§11.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§12.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

#### **§13.**

1. W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.
2. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną z dniem drugiego awizowania.

#### **§ 14**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**