

UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu r. we Wrocławiu

pomiędzy:

POLITECHNIKĄ WROCŁAWSKĄ z siedzibą we Wrocławiu (PNA: 50-370) przy
Wybrzeżu Stanisława Wyspiańskiego 27, NIP: 8960005851, REGON: 000001614

w imieniu, której działa:

..... - Dyrektor Administracyjny

przy kontrasygnacie finansowej Kwestora Politechniki Wrocławskiej

zwaną dalej „**Wynajmującym**”, a

Panią/Panem, zamieszkałą/ym w/e (PNA:) przy
ul., PESEL, prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod nazwą "....." z
siedzibą we Wrocławiu (PNA:.....) przy ul., (NIP:,
REGON:)

lub

..... zamieszkałym w/e (PNA:) przy ul.,
PESEL, prowadzącym działalność pod nazwą (NIP:
....., REGON:),
..... zamieszkałym w/e (PNA:) przy ul.
PESEL, prowadzącym działalność pod nazwą (NIP:
....., REGON:),
przedsiębiorcami prowadzącymi wspólnie działalność w formie spółki cywilnej pod nazwą
„.....” z siedzibą przy ul. we
(PNA:) (NIP:, REGON:)

lub

..... Sp. z o.o. z siedzibą w/e (PNA:) przy ul.
....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd
dla

..... w. Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru
Sądowego pod numerem (NIP:, REGON:
..... KRS:.....)

reprezentowaną przez:

1.-
2.-

zwaną/ym dalej „**Najemcą**”,

wspólnie dalej zwanymi “Stronami”.

§ 1 OŚWIADCZENIA

1. Wynajmujący oświadcza, że jest **właścicielem** działki nr..... przy ul. i właścicielem budynków znajdujących się na tym gruncie. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w
2. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem VAT czynnym i otrzymał numer identyfikacyjny NIP 8960005851.
3. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą na podstawie
4. Najemca oświadcza, że **nie jest** / **jest*** podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, otrzymał numer identyfikacyjny NIP jako podatnik VAT czynny/zwolniony*.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczno-budowlany przedmiotu najmu, nie wymaga on nakładów koniecznych i znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz nie wnosi w tym względzie żadnych zastrzeżeń wobec Wynajmującego.

§ 2 PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w używanie..... o łącznej powierzchni m², zlokalizowane w bud. przy ul.
2. Przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie wykorzystywał na

§ 3 OBOWIĄZYWANIE UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia r.

§ 4 CZYN SZ I INNE OPŁATY

1. Strony ustalają stawkę czynszu netto w wysokości zł za 1 m² wynajmowanej powierzchni.
2. Miesięczny czynsz z tytułu najmu wynosić będzie zł (słownie: złotych) + podatek VAT wg stawki obowiązującej w momencie powstania obowiązku podatkowego.
3. Czynsz najmu będzie waloryzowany przez Wynajmującego każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do poprzedniego roku. Pierwsza waloryzacja nastąpi w r.
4. Wynajmujący będzie przekazywał Najemcy w drodze pisemnego zawiadomienia wysokość nowo ustalonych stawek czynszowych przy każdorazowej ich zmianie. Nowo ustalona

wysokość czynszu obowiązywać będzie Najemcę począwszy od następnego miesiąca po ukazaniu się Komunikatu Prezesa GUS publikowanego w Monitorze Polskim. W przypadku gdy wskaźnik, o którym mowa powyżej, będzie ujemny, czynsz na kolejny rok pozostanie niezmienny, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6 poniżej.

5. Zmiana czynszu w wyniku waloryzacji stanowi zmianę warunków Umowy niewymagającą aneksu, a zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, stanowić będzie integralną część umowy najmu.
6. W przypadku, gdy koszty utrzymania przedmiotu umowy przewyższą zwaloryzowaną stawkę czynszu lub w razie zmiany warunków rynkowych, Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszowej określonej w ust. 1.
7. Wynajmujący będzie/nie będzie* obciążać Najemcę kosztami eksploatacji:
 - a) za energię elektryczną – według iloczynu wskazania licznika (lub według zapotrzebowania na media - załącznik nr do umowy) i aktualnej stawki,
 - b) za energię ciepłą - (% udział wynajmowanej powierzchni),
 - c) za zimną wodę i kanalizację – według iloczynu wskazania licznika (lub zapotrzebowania na media - załącznik nr do umowy) i aktualnej stawki,

lub

Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do zawarcia bezpośrednio z dostawcami mediów lub usługodawcami umów na:

- a) dostawę energii elektrycznej,
- b) dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
- c) wywóz nieczystości i odpadów, usługi telekomunikacyjne.

§ 5 PRZEKAZANIE

1. Przekazanie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1, odbędzie się na podstawie protokołu opisującego wyposażenie i stan techniczny, stanowiącego załącznik nr do niniejszej umowy.
2. Obowiązek sporządzenia protokołu ciąży na obu Stronach umowy.
3. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w terminie do r.

§ 6 PŁATNOŚCI

1. Należności z tytułu czynszu i opłat, o których mowa w § 4 ust. 2 i 7 Najemca będzie regulował przelewem na rachunek bankowy: nr 37 1090 2402 0000 0006 1000 0434:
 - a) termin płatności za czynsz, o którym mowa w § 4 ust. 2, do 10/ostatniego* dnia bieżącego miesiąca,
 - b) termin płatności za koszty eksploatacyjne, o których mowa w § 4 ust. 7, do ostatniego dnia każdego następnego miesiąca*.

2. Przy wpłatach należy podawać nazwę Najemcy oraz pełny numer faktury.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności z tytułu czynszu i opłat, o których mowa w § 4 ust. 2 i 7 Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie / odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych*.
5. W przypadku powstania zaległości w regulowaniu należności po stronie Najemcy z tytułu niniejszej umowy, Wynajmujący wpłacone przez Najemcę należności – niezależnie od wskazania przez niego tytułu płatności na przelewie - przeznacza na ich spłatę poczynając od świadczeń najdawniej wymagalnych i zaliczając je w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych, tj. odsetek za opóźnienie w zapłacie należności z tytułu czynszu i opłat, a w dalszej kolejności na poczet należności głównych, tj. czynszu i opłat, o których mowa w § 4 ust. 2 i 7.
6. Czynsz najmu obowiązuje od daty obowiązywania umowy określonej w § 3.
7. Faktury wystawiane będą przez Wynajmującego.

§ 7 PODNAJEM

1. Najemca **nie może** podnajmować ani w inny sposób udostępniać osobom trzecim przedmiotu umowy do korzystania.

§ 8 OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. W czasie trwania umowy Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) utrzymania przedmiotu umowy wymienionego w § 2 ust. 1 w należyтым stanie technicznym i estetycznym, odpowiadającym jego właściwości i przeznaczeniu oraz odpowiada za skutki mogące wyniknąć z jego eksploatacji;
 - 2) wyposażenia przedmiotu umowy w wymagany sprzęt przeciwpożarowy, bhp oraz inny, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także dbania o jego sprawność;
 - 3) wykonywania na własny koszt drobnych napraw, zabezpieczeń i remontów przedmiotu najmu, niezbędnych dla zachowania w stanie niepogorszonym jego substancji i zapewniających prawidłowość bieżącej eksploatacji przedmiotu umowy;
 - 4) eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami wszelkich instalacji i urządzeń (energetycznych, wodnych itd.), stanowiących wyposażenie przedmiotu umowy;
 - 5) dopełnienia wymaganych formalności związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie umowy oraz do przestrzegania związanych z tym przepisów;
 - 6) zapłaty za stwierdzone straty lub szkody w przedmiocie najmu ustalone protokołem komisyjnym Najemca zapłaci odszkodowanie według wyliczenia Wynajmującego, będącego podstawą wystawienia odrębnej faktury.
2. Najemca odpowiada:
 - 1) za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi ochrony p-poż. i bhp,

a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń;

2) za szkody spowodowane w przedmiocie najmu.

§ 9

ADAPTACJE I MODERNIZACJE

1. Wykonanie jakichkolwiek prac adaptacyjnych i modernizacyjnych w przedmiocie umowy lub wprowadzenie innych trwałych zmian, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Prace te Najemca wykona własnym staraniem i na własny koszt w uzgodnieniu ze służbami technicznymi Wynajmującego.
2. Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów adaptacji (modernizacji) przedmiotu umowy, zarówno w okresie najmu, jak i po jego zakończeniu, o ile Strony nie uzgodnią inaczej. Jeżeli Najemca ulepszy zgodnie z ust. 1 przedmiot najmu, to w momencie rozwiązania umowy Wynajmujący może zażądać przywrócenia do stanu pierwotnego.
3. Najemca na własny koszt wykonywać będzie drobne naprawy i remonty przedmiotu najmu, niezbędne dla zachowania w stanie nie pogorszonym jego substancji i zapewniające prawidłowość bieżącej eksploatacji.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na dodatkowe wyposażenie przedmiotu umowy przez Najemcę i na jego koszt w urządzenia (sprzęt), które Najemca uzna za niezbędne do prowadzenia działalności wymienionej w § 2 ust. 2, o ile to nie wpłynie na uzgodnione warunki eksploatacyjne. Na zmianę wyposażenia Najemca obowiązany jest każdorazowo uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
5. Urządzenia, o których mowa w ust. 4, pozostaną własnością Najemcy i nie będą ewidencjonowane u Wynajmującego.

§ 10

UBEZPIECZENIE

1. Najemca powinien, we własnym zakresie, ubezpieczyć mienie znajdujące się w wynajmowanym przedmiocie umowy i nakłady inwestycyjne, aby w pełni wykluczyć odpowiedzialność Wynajmującego za szkody w tym mieniu i nakładach.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe ze zdarzeń losowych, kradzieży przedmiotów i urządzeń będących na wyposażeniu wynajmowanego przedmiotu umowy.

§ 11

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Strony ustalają jednomiesięczny okres wypowiedzenia umowy, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W okresie obowiązywania umowy natychmiastowe rozwiązanie umowy przez Wynajmującego może nastąpić z niżej wymienionych powodów:
 - a) Najemca dopuścił się opóźnienia z zapłatą czynszu lub należności za koszty eksploatacyjne, o których mowa w § 4 ust. 2 i 7, za co najmniej dwa pełne okresy

- płatności, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności,
- b) Najemca wykorzystuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z § 2 ust. 2 lub zaprzestał prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 3;
 - c) Najemca bez zgody Wynajmującego dokonuje jego adaptacji lub modernizacji przedmiotu umowy,
 - d) Najemca zaniedbuje stan sanitarny oraz dopuszcza do powstania szkód w przedmiocie umowy lub jego otoczeniu,
 - e) Najemca podnajmuje bez zgody Wynajmującego przedmiot umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1
 - f) Najemca w rażący sposób narusza inne postanowienia umowy lub nie dotrzymuje jej warunków.
3. W wyżej wymienionych przypadkach Wynajmujący uprzedzi Najemcę pisemnie o zamiarze wypowiedzenia umowy.
 4. Po zakończeniu najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie gorszym, niż stwierdzony protokolarnie w chwili zawarcia niniejszej umowy.

§ 12

INNE POSTANOWIENIA STRON UMOWY

1. W terminie siedmiu dni od podpisania umowy Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję w wysokości ... -krotnej** opłaty czynszowej brutto wskazanej w § 4 ust. 2, tj..... zł (słownie: złotych) celem zabezpieczenia zapłaty czynszu, kosztów eksploatacyjnych i zwrotu kosztów za ewentualne szkody w przedmiocie umowy, powstałe z winy Najemcy. Dowód wpłaty kaucji Najemca winien okazać Wynajmującemu. Dopóki ten warunek nie zostanie spełniony, dopóty umowa najmu nie wywiera skutków prawnych.
2. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do ustanowienia kaucji oraz, że wpłacona kaucja jest wolna od obciążeń.
3. Kaucja, o której mowa w ust. 1 będzie waloryzowana przez Wynajmującego każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do poprzedniego roku. Pierwsza waloryzacja nastąpi w r.
4. Wynajmujący będzie przekazywał Najemcy w drodze pisemnego zawiadomienia wysokość nowo ustalonej kaucji przy każdorazowej jej zmianie. Nowo ustalona wysokość kaucji obowiązywać będzie Najemcę począwszy od następnego miesiąca po ukazaniu się Komunikatu Prezesa GUS publikowanego w Monitorze Polskim. W przypadku gdy wskaźnik, o którym mowa powyżej będzie ujemny, kaucja na kolejny rok pozostanie niezmienna.
5. Zmiana kaucji w wyniku waloryzacji stanowi zmianę warunków Umowy niewymagającą aneksu, a zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, stanowić będzie integralną część umowy najmu.
6. W okresie najmu kaucja może zostać zaliczona na poczet wymagalnych należności Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego

uzupełnienia kaucji pieniężnej do kwoty ustalonej przez strony, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

7. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu przedmiotu umowy, a w szczególności roszczeń z tytułu niezapłaconego czynszu, kosztów eksploatacyjnych, odsetek za nieterminowe płatności oraz za naprawę szkód wyrządzonych przez Najemcę.
8. Kaucja bez oprocentowania zostanie zwrócona Najemcy, z zastrzeżeniem ust. 7, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy i przekazania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 na rachunek bankowy o numerze:
9. Wszelkie powiadomienia lub inne informacje zgodnie z niniejszą umową, będą dokonywane na piśmie i doręczane listem poleconym na adres siedziby Wynajmującego oraz adres Najemcy wskazany w ust.10.
10. Najemca oświadcza, że adresem do wszelkich doręczeń z niniejszej umowy jest: (PNA: ..-...), ul., adres poczty elektronicznej:, i że wszelkie doręczenia dokonane na ten adres traktować będzie, jako skutecznie doręczone.
11. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.
12. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadamiać Wynajmującego o zmianach prawnych i faktycznych swego statusu oraz działalności, mających istotne znaczenie dla łączącej Strony niniejszej umowy, przedkładając stosowną dokumentację.
13. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na przysyłanie drogą elektroniczną faktur, korekt oraz innych dokumentów w formacie pdf dotyczących przedmiotowej umowy najmu na adres poczty elektronicznej:
14. Najemca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości informacje dotyczące przetwarzania przez Wynajmującego (jako „administratora danych osobowych” w rozumieniu RODO) danych osobowych zarówno jego samego (dotyczy gdy Najemca jest osobą fizyczną) jak i osób reprezentujących go lub działających w jego imieniu – jeśli przetwarzanie takich danych osobowych jest niezbędne do przygotowania, wykonania i rozliczenia niniejszej Umowy. Najemca potwierdza, że miał możliwość zapoznania się z klauzulą informacyjną Wynajmującego udostępnioną na stronie internetowej: <https://biznes.pwr.edu.pl/badania-i-rozwoj/przetwarzanie-danych-osobowych>. W związku z tym, że Wynajmujący jako podmiot publiczny podlegać może określonym regulacjom zmierzającym do ujawnienia tożsamości (w tym tożsamości Najemcy), Najemca nie będzie kwestionować przetwarzania danych osobowych udostępnianych Wynajmującemu, które będzie służyło wypełnieniu obowiązków prawnych Wynajmującego.

§ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Najemca przyjmuje do wiadomości ochronę prawną nazwy i znaku identyfikacyjnego Wynajmującego i zobowiązuje się do nie posługiwania się nimi we własnych celach.

2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 i 5, § 12 ust. 3, 5, 10 i 13.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpoznają właściwe miejscowo sądy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, po dwa dla każdej ze Stron.
6. Integralnymi częściami umowy są załączniki: nr i

Załączniki:

- nr - zapotrzebowanie na media (szacunkowe)*
- nr - protokół z dwustronnego przekazania/przejęcia pomieszczenia.

* niepotrzebne skreślić

** co najmniej 3-krotnej

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: