**UMOWA NAJMU Nr / /2025**

sporządzona w dniu ……………………..2025 r. pomiędzy:

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

Zastępcę Dyrektora Generalnego ds. Infrastruktury, Inwestycji i Remontów – Ewę Fiedler-Łeńską

zwanym dalej Wynajmującym,

a

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zwaną dalej Najemcą.

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Borowskiej 213 we Wrocławiu, oznaczonej geodezyjnie jako: działka nr 77/3, AR\_14, Obręb Gaj, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: WR1K/00077190/8.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenie magazynowo-garażowe o powierzchni ……. m2 stanowiące część wiaty posadowionej przy drodze wewnętrznej na terenie USK, na terenie nieruchomości opisanej w § 1, zgodnie z oznaczeniem na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwane dalej przedmiotem najmu.
2. Powierzchnię, o której mowa w ust.1 Najemca będzie wykorzystywał w celu prowadzenia …………………………………………………………………….
3. Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu najmu.
5. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczno - użytkowy i prawny Przedmiotu najmu i nie wnosi żadnych uwag oraz zastrzeżeń.
6. Wydanie Przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr ……….. do niniejszej umowy.
7. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres realizacji umowy polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczeniową w kwocie nie niższej niż ………,00 zł rocznie. Najemca zobowiązany jest również do zawarcia polisy NW w zakresie prowadzonej działalności oraz ubezpieczenia na własny koszt urządzeń i wyposażenia umieszczonego w Przedmiocie najmu od następstw zdarzeń losowych. Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu kopię aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC i NW, potwierdzającej ubezpieczenie, o którym niniejszym paragrafie, w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy. W przypadku, gdy ważność polisy ubezpieczeniowej, o której mowa niniejszym paragrafie upływa w okresie obowiązania umowy, Najemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu nową polisę ubezpieczenia na warunkach nie gorszych niż opisane powyżej. Najemca zobowiązany jest przedłożyć nową polisę najpóźniej w dniu wygaśnięcia poprzedniej polisy.
8. Najemca zobowiązany jest do:
9. utrzymania Przedmiotu najmu w czystości i porządku, w tym usuwania odpadów na własny koszt, przez cały okres trwania umowy,
10. dokonywania bieżących napraw i konserwacji Przedmiotu najmu własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od Wynajmującego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu; obowiązek ten obejmuje również wymianę uszkodzonego czy zniszczonego wyposażenia części składowych i przynależności Przedmiotu najmu; w razie naruszenia przez Najemcę obowiązku dokonywania drobnych nakładów Wynajmującemu przysługuje roszczenie o naprawienie szkody oraz uprawnienia z art. 667 § 2 K.c.,
11. niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego Przedmiotu najmu,
12. wyposażenia Przedmiotu najmu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla tego typu pomieszczeń oraz jego okresowej kontroli, konserwacji lub naprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
13. przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bhp i ppoż., porządkowo-sanitarnych, epidemiologicznych i innych dotyczących Przedmiotu najmu i prowadzonej przez Najemcę działalności.
14. Dojazd do przedmiot najmu jest poprowadzony przez wewnętrzny układ komunikacyjny będący przedmiotem dzierżawy z przeznaczeniem na płatne strefy parkowania. Najemca we własnym zakresie uzgodni zasady dostępu do przedmiotu najmu z operatorem systemu parkingowego.
15. Ograniczenia związane z wykorzystaniem przedmiotu najmu na cele magazynowe:

* z uwagi brak możliwości wytyczenia drogi wjazdu zestawu na powierzchni utwardzonej - brak technicznych możliwości wjazdu pojazdów dostawczych pod bramy wjazdowe,
* z uwagi na szerokość drogi, brak możliwości zatrzymywania się i podstoju na drodze wewnętrznej.

**§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości …………

( słownie:…………...zł 00/00).

Do powyższych opłat doliczany będzie podatek VAT w wysokości ustawowej.

1. Opłaty wnoszone będą na konto Wynajmującego z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, za miesiąc bieżący, na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w treści faktury
2. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Najemca zobowiązuje się płacić ustawowe odsetki za opóźnienie.
3. Strony zgodnie postanawiają, iż celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu najmu oraz zwrotu kosztów dodatkowych, o których mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, Najemca przekaże na konto Wynajmującego w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy kaucję pieniężną w wysokości trzykrotnego zaoferowanego czynszu brutto wynoszącą ……….. zł (słownie ……………..złotych).

Na poczet powyższej kwoty zalicza się wadium wpłacone przez Wynajmującego w ramach zobowiązań wynikających z ogłoszonego konkursu ofert.

1. Przedmiotowa 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 zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej (bez oprocentowania).
2. 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.
3. Zaliczenie kaucji na poczet należności, wskazanych w ust. 5 wymaga uzupełnienia kaucji przez Najemcę do kwoty ………………………………..zł podanej w ust. 4, w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia od Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Lub

1. Na poczet roszczeń wynikających z niniejszej umowy Najemca w terminie 14 dni od daty podpisania umowy dostarczy Wynajmującemu gwarancję bankową lub ubezpieczeniową o wartości trzykrotnego zaoferowanego czynszu brutto, tj: w wysokości ………….. zł (słownie: ………………………….. złotych).

Do czasu dostarczenia dokumentu gwarancji Wynajmujący zatrzyma na koncie wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości ……………. zł (słownie: ……………………………… złotych). Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa stanowić będzie nieodwołalne i bezwarunkowe zobowiązanie jej wystawcy wobec Wynajmującego do zapłaty – na pierwsze pisemne żądanie Wynajmującego - wszelkich kwot, jakimi wyrażać się będą roszczenia majątkowe kierowane przez Wynajmującego przeciw Najemcy na gruncie Umowy lub w związku z jej zawarciem i wykonaniem. Beneficjentem gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej będzie wyłącznie Wynajmujący.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypłaty z gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej należności, o których mowa w § 3 ust. 1 umowy, w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
2. Wykorzystanie gwarancji na poczet należności, wskazanych w ust. 4 wymaga uzupełnienia dokumentu gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej przez Najemcę do kwoty podanej w ust. 4 zdanie pierwsze, w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia od Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Niezależnie od prawa zaspokojenia się z kaucji pieniężnej lub gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do dochodzenia wszelkich roszczeń od Najemcy powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy na zasadach ogólnych, w tym odszkodowania w pełnej wysokości (niezależnie od zastrzeżonych kar umownych)

**§ 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. Pomieszczenie będące przedmiotem najmu zostanie przekazane najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Po ustaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy 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 działalności opisanej w § 2 ust. 2.
2. Wszelkie planowane przez Najemcę adaptacje budowlane muszą być uzgodnione z Działem Nadzoru Inwestycji i Remontów Wynajmującego i wymagają jego pisemnej zgody.
3. Koszty przystosowania wynajmowanych pomieszczeń dla potrzeb planowanej działalności ponosi Najemca bez prawa żądania ich zwrotu w sytuacji rozwiązania niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu i remontów bieżących.
5. Możliwości oraz warunki podłączenia mediów do przedmiotu najmu Najemca winien uzgodnić z Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym.
6. Najemca we własny zakresie zobowiązany jest do uzgodnienia z operatorem płatnego systemu parkingowego zasad dostępu / dojazdu do przedmiotu najmu.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie Przedmiotu najmu zgodnie z wymogami BHP i P.poż, Sanepid, ochrony środowiska i innymi obowiązującymi przepisami w zakresie prowadzonej działalności.
8. Najemca odpowiada za swój personel i osoby z nim współpracujące, jak za swoje działania i zaniechania.
9. Najemca zapewnia, że nie dopuści do pogorszenia stanu Przedmiotu najmu i jego otoczenia ponad granice normalnego zużycia.
10. Najemca jest odpowiedzialny za mienie oraz wszelką działalność Najemcy, jego pracowników, współpracowników, czy klientów, która może spowodować lub wpływać na pogorszenie stanu Przedmiotu najmu, budynku, jego otoczenia w sposób wykraczający ponad granice normalnego zużycia.
11. Koszty naprawy szkód powstałych we wskazanych wyżej okolicznościach obciążać będą Najemcę.
12. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Najemcę działalności w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Najemcę. Najemca zobowiązany jest zwolnić Wynajmującego od wszelkiej odpowiedzialności w tym zakresie oraz pokryć koszty ewentualnej, koniecznej obrony, poniesione przez Wynajmującego.

**§ 7**

1. Umowa obowiązuje od dnia ……………….. r. na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Najemca zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym 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 (co najmniej sześciokrotny czynsz brutto)………… zł (słownie:…………..) w przypadku powstania zaległości czynszowych wynikających z § 3 niniejszej umowy wraz z opłatami eksploatacyjnymi.

Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest:

1. wezwanie do zapłaty wysłane za pomocą przesyłki zrejestrowanej, wskazujące na sumę należności wynikającą z umowy i wyznaczające termin zapłaty,
2. upływ terminu do zapłaty należności wskazanych w wezwaniu do zapłaty.

Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 miesięcy licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, nie później jednak niż do ………………

1. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym 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. Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest upływ 7 (siedmiu) dni licząc od dnia wysłania przesyłki rejestrowanej z żądaniem wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu.

Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy najmu, nie później jednak niż do ………………

1. Opłaty za sporządzenie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne koszty ustalone i pobrane przez notariusza ponosi w całości Najemca.

**§ 8**

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
2. zmiany przeznaczenia Przedmiotu najmu,
3. sprzedaży Przedmiotu najmu przez Wynajmującego,
4. nie uzyskania wymaganych zezwoleń przez Najemcę.
5. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
6. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
7. oddania Przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
8. używania Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i nie przestrzegania postanowień umowy,
9. ogłoszenia likwidacji Najemcy,
10. nieprzedłożenia któregokolwiek z oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 7 ust.2 i ust.3 lub polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w §2 ust. 8
11. nieuzupełnienia kaucji zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 6 niniejszej umowy.

lub

nie dostarczenia gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 4

1. innego, niż wskazany w pkt. a)-f) naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy lub przepisów prawa i nieusunięcie tego stanu w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu Wynajmującego.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
3. 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 ust.1 za każdy miesiąc do czasu usunięcia szkód, które wymaga potwierdzenia w sporządzonym przez Strony stosownym protokołem zdawczo – odbiorczego.
4. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego kosztów związanych z usunięciem szkód, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu wszelkie rzeczywiście poniesione koszty na podstawie przedłożonych przez niego faktur.
5. 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 liczonych za pełny miesiąc.
6. 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.

**§ 9**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 10**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności.

**§ 11**

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.

**§ 12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy .

**Najemca Wynajmujący**