

UMOWA NAJMU - projekt

sporządzona w dniupomiędzy

Uniwersytetem Medycznym im. Piastów Śląskich we Wrocławiu, ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 1, NIP: 896-000-57 79, REGON: 000288981

reprezentowaną przez:

zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Borowskiej 213 dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW – WR1K/00077190/8 .
2. W skład kompleksu nieruchomości określonej w ust.1 wchodzi budynek „H” stanowiący część kompleksu klinicznego Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego im. Jana Mikulicza-Radeckiego we Wrocławiu.

§2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy **169,30 m²** powierzchni użytkowej w budynku "H" położonym we Wrocławiu przy ul. Borowskiej 213. Wykaz pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu najmu stanowić będzie załącznik Nr 1 do umowy.
2. Powierzchnię, o której mowa w ust. 1 Najemca będzie wykorzystywał w celu prowadzenia działalności gastronomicznej..
3. Wyposażenie przedmiotu najmu stanowi własność Najemcy.
4. Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne użyczenie bez zgody Wynajmującego.

§3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości(słowniezł 00/00).
2. Od dnia protokolarnego wydania przedmiotu najmu do dnia rozpoczęcia działalności, nie dłużej niż przez 30 dni kalendarzowych, czynsz najmu wynosić będzie 50% kwoty określonej w § 3 ust.1 .
3. Do powyższych opłat doliczany będzie podatek VAT w wysokości ustawowej.
4. Kwota czynszu nie obejmuje kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów gospodarki odpadami.
5. Czynsz najmu o którym mowa w ust 2 Najemca zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.
6. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Najemca zobowiązuje się zapłacić ustawowe odsetki z tytułu opóźnienia.

7. Strony zgodnie postanawiają, iż celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, Najemca przekaże na koncie Wynajmującego kaucję pieniężną w wysokości trzykrotnego zaoferowanego czynszu brutto, wynoszącą zł (słownie: zł 00/00). Na poczet powyższej kwoty zalicza się wadium wpłacone przez Najemcę w ramach zobowiązań wynikających z ogłoszonego konkursu.
8. 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 kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej (bez oprocentowania).
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zaliczenia kaucji na poczet należności, o której mowa w § 3 ust. 1 umowy, w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2(dwa) pełne okresy rozliczeniowe. Zaliczenie kaucji na poczet czynszu najmu wymaga jej uzupełnienia do kwoty podanej w § 3 ust. 7 w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia od Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

lub

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: zł 00/00).

Do czasu dostarczenia dokumentu gwarancji Wynajmujący zatrzyma na koncie wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości zł (słownie: zł 00/00). 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.

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.

Wykorzystanie gwarancji na poczet należności, wskazanych w poprzednim zdaniu, wymaga uzupełnienia dokumentu gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej przez Najemcę do wartości trzykrotnego zaoferowanego czynszu brutto, w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia od Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

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 rocznego wskaźnika wzrostu cen i usług 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 sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.

§5

1. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego zawarcia umowy na zwrot kosztów dodatkowych związanych z najmem, z aktualnym użytkownikiem kompleksu klinicznego przy ul. Borowskiej 213, tj. Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym im. Jana Mikulicza-Radeckiego we Wrocławiu.
2. Najemca w ramach umowy, o której mowa w ust.1, uzgodni z Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym sposób rozliczeń z tytułu utrzymania czystości wokół przedmiotu najmu, w tym z powierzchni użytkowanych wspólnie.

§6

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez upoważnione osoby ze strony Najemcy i Wynajmującego oraz Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego.
2. Po ustaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić wynajmowane pomieszczenia w stanie nie pogorszonym z wyłączeniem odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego .

§7

1. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń, niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Najemca ma obowiązek posiadać przez cały czas trwania umowy aktualną polisę ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością i korzystaniem z przedmiotu najmu i okazać ją na każde żądanie Wynajmującego

§8

1. Wszelkie planowane przez Najemcę adaptacje budowlane muszą być uzgodnione z Działem Technicznym Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego i wymagać pisemnej

- zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do przystosowania przedmiotu najmu na potrzeby prowadzenia działalności gastronomicznej na własny koszt i ryzyko zgodnie z przedstawioną aranżacją zagospodarowania, a wszelkie nakłady poczynione w przedmiocie najmu obciążają wyłącznie Najemcę, bez prawa do domagania się zwrotu poniesionych kosztów od Wynajmującego.
 3. Wykonane prace remontowe, modernizacyjne i adaptacyjne przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.
 4. Najemca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie pomieszczeń zgodnie z wymogami BHP i P.Poż, Sanepid, ochrony środowiska i innymi obowiązującymi przepisami w zakresie prowadzonej działalności.

§9

1. Wynajmujący udostępnia Najemcy powierzchnię pod tablicę informacyjną o przedmiocie świadczonych usług gastronomicznych. Informacje na tablicy nie mogą zawierać treści sprzecznych z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Tablicę informacyjną określoną w ust.1 Najemca zamontuje w miejscu i o wymiarach uzgodnionych z Wynajmującym i Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym..
3. Wynajmujący umożliwi wyznaczenie w płatnej strefie parkowania trzech miejsc abonamentowych na potrzeby samochodów pracowników.

§10

1. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat i obowiązuje od dnia protokolarnego wydania przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty obowiązywania niniejszej umowy pod rygorem jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC co do zapłaty na rzecz Uniwersytetu Medycznego należności do maksymalnej kwotyzł w przypadku powstania zaległości wynikających z § 3 niniejszej umowy przekraczających kwotę dwumiesięcznego czynszu brutto wraz opłatami eksploatacyjnymi. Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest:
 - a) wezwanie do zapłaty wysłane za pomocą przesyłki zarejestrowanej, wskazujące należną sumę należności wynikających z umowy i wyznaczające termin do zapłaty.
 - b) upływ terminu do zapłaty należności wskazanych w wezwaniu.Strony ustalają, że Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie do 6 miesięcy od daty wypowiedzenia lub ustania umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do złożenia i przedłożenia Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty obowiązywania niniejszej umowy pod rygorem jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 KPC co do obowiązku wydania przedmiotu najmu na rzecz Uniwersytetu Medycznego, po wygaśnięciu umowy najmu lub po rozwiązaniu umowy najmu po upływie okresu na jaki umowa została zawarta lub

po jej rozwiązaniu bez wypowiedzenia, jednak nie później niż do dnia r.
Strony ustalają, że Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie do 6 miesięcy od daty wypowiedzenia lub ustania umowy.

§ 11

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku:
 - a) zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu,
 - b) utraty przydatności przedmiotu najmu na potrzeby prowadzonej działalności medycznej.
 - c) utraty lub nie uzyskania przez Najemcę wymaganych zezwoleń,
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący w tym przypadku powiadamia Najemcę na piśmie o zamiarze rozwiązania umowy bez wypowiedzenia udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty czynszu,
 - b) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i nie przestrzegania postanowień umowy,
 - d) ogłoszenia likwidacji Najemcy ,
 - e) nieprzedłożenia któregośkolwiek z oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 10 ust.2 i ust. 3,
 - f) nieuzupełnienia kaucji zgodnie z postanowieniami § 3 ust.9 lub brak polisy OC (§7 ust.2),
 - g) 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.
3. 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.
4. W przypadku, gdy Wynajmujący stwierdzi, iż nastąpiło istotne pogorszenie stanu przedmiotu najmu z winy Najemcy, Najemca zobowiązany jest usunąć szkodę na własny koszt, a ponadto płacić normalny czynsz w wysokości określonej w § 3 i inne opłaty za każdy miesiąc do czasu usunięcia szkód i sporządzenia stosownego protokołu zdawczo – odbiorczego.
5. W przypadku konieczności usunięcia szkód na koszt Wynajmującego Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu rzeczywiście poniesione koszty na podstawie przedłożonych i niekwestionowanych faktur.

6. 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 liczonych jak za pełny miesiąc.
7. 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 miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu do czasu zwrotu przedmiotu najmu stosownym protokołem zdawczo-odbiorczym.

§12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i innych właściwych ustaw.

§13

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

§14

Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a gdy to nie będzie możliwe poddają pod rozstrzygnięcie przed Sądem powszechnym właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron, kopię umowy Najemca zobowiązany jest przekazać Uniwersyteckiemu Szpitalowi Klinicznemu.

Najemca:

Wynajmujący: