

UMOWA NAJMU NR.....

Zawarta dnia2021 r. we Wrocławiu pomiędzy:

Akademią Wojsk Lądowych imienia generała Tadeusza Kościuszki

z siedzibą przy ul. Czajkowskiego 109 , 50-147 Wrocław,

NIP: 896-10-00-117; REGON 930388062

reprezentowaną na podstawie posiadanego upoważnienia nr 15/2021 z dnia 28.04.2021 r.

przez:

KANCLERZA – płk dr inż. Macieja SZUKALSKIEGO

zwanym w dalszej części umowy „*Wynajmującym*”

a

.....
z siedzibą w

zarejestrowaną w

Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:.....

REGON:....., NIP:

zwaną w dalszej części umowy „*Najemcą*”

zwanym dalej łącznie „*Stronami*” lub każdy z osobna „*Stroną*”

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest najem wydzielonej powierzchni użytkowej stanowiącej pomieszczenie będące częścią budynku nr 105 zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Czajkowskiego 109 o powierzchni użytkowej 2,00 m² wraz z gruntem o powierzchni 2,00 m² z przeznaczeniem na lokalizację bankomatu, określana dalej jako „Stanowisko”, w którym *Najemca* ma posadowione urządzenie służące do wypłacania/wpłacania pieniędzy wraz z niezbędnym osprzętem, zwanego dalej „**Bankomatem**”. Wynajmowana powierzchnia użytkowa wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie w celu funkcjonowania na niej „**Bankomatu**”.
2. *Wynajmujący* oświadcza, że posiada tytuł prawny wynikający z prawa własności do nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Czajkowskiego 109 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyki prowadzi KW nr WR1K/00255290/1 oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 2/5,AM-15, obręb Karłowice.
3. *Wynajmujący* oświadcza, że posiadany przez niego wskazany w ust. 2 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy oraz, że w stosunku do przedmiotu najmu nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne albo administracyjne i jest on wolny od jakichkolwiek roszczeń lub obciążeń na rzecz osób trzecich.
4. *Wynajmujący* oświadcza, że przedmiot najmu nie znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków, ani budynek ten nie podlega ochronie konserwatora zabytków.

5. **Strony** zgodnie uzgadniają, że pomieszczenie jest zdatne do umówionego użytkowania. Ewentualne prace związane z dostosowaniem przedmiotu najmu dla celów realizacji niniejszej umowy wymagają uprzedniej zgody **Wynajmującego**, a **Najemca** przeprowadzi je we własnym zakresie i na swój koszt w terminie ustalonym z **Wynajmującym**.
6. Przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem przekazania –przyjęcia stanowiący załącznik nr 2 do umowy, w którym zostanie określony przez **Strony** stan techniczny Stanowiska i stanowił będzie podstawę przy rozliczeniach **Stron** w dacie zwrotu przedmiotu najmu.

§ 2

OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat i obowiązuje od.....do.....
2. Z upływem wymienionego terminu umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona.
3. Każda ze **Stron** ma prawo wypowiedzieć umowę bez podawania przyczyn, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego koniec powinien przypadać na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
4. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (bez zachowania terminu wypowiedzenia) z winy **Najemcy** po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu **Najemcy** do zaprzestania warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zalegania przez **Najemcę** z opłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - b) dopuszczenia się samowoli budowlanej stwierdzonej przez właściwy organ;
 - c) dokonania przez **Najemcę** bez zgody **Wynajmującego** zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu lub zaprzestania prowadzenia w nim działalności;
 - d) zaniedbuje przedmiot najmu w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie, zniszczenie;
 - e) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta powstała przez **Wynajmującego**;
 - f) nie rozpocznie prowadzenia działalności w ustalonym terminie.
5. **Najemca** w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 4, zobowiązany będzie najdalej w ciągu 30 dni zwolnić przedmiot najmu. W okresie tym **Najemca** płacił będzie czynsz i opłaty w wysokości wynikającej z postanowień umowy.
6. **Najemca** może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminu wypowiedzenia), w przypadku, gdy **Wynajmujący** bezpodstawnie uniemożliwia korzystanie z przedmiotu najmu przez nieprzerwany okres nie krótszy niż 7 dni.
7. W przypadku jednostronnego odstąpienia z winy **Najemcy** przez **Najemcę** od umowy zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty trzykrotności miesięcznego czynszu najmu brutto oraz zobowiązany jest rozliczyć się z **Wynajmującym** i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**.
8. Używanie przedmiotu najmu po upływie terminu obowiązywania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez **Najemcę** z przedmiotu umowy.
9. W okresie o którym mowa w ust. 7 **Najemca** zobowiązany jest do uiszczenia należności w wysokości opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 200% czynszu najmu brutto.
10. Wypowiedzenie umowy jest pod rygorem nieważności dokonywane w formie pisemnej i doręczenie drugiej **Stronie** osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

1. **Wynajmujący**, wyraża zgodę na realizację prac związanych z adaptacją przedmiotu najmu dla potrzeb wykonywania czynności zmierzających do prawidłowego funkcjonowania Bankomatu po uprzednim uzyskaniu niezbędnych dokumentów oraz zezwoleń administracji publicznej koniecznych do wykonania adaptacji celem zainstalowania Stanowiska, jeżeli będą potrzebne. Każdorazowo zakres i terminy wykonania prac, o których mowa w zdaniu poprzedzającym będzie przekazywana **Wynajmującemu**.
2. Wszelkie prace związane z dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb **Najemca** wykona na swój koszt i we własnym zakresie. Termin wykonania prac zostanie ustalony z **Wynajmującym**.
3. W ramach czynszu za najem **Wynajmujący** wyraża zgodę na oznakowania i umieszczenie przez **Najemcę** na zewnętrznej elewacji budynku podświetlanego plafonu informacyjnego i nad bankomatem szyldów i znaków informacyjnych oraz elementów systemu bezpieczeństwa przez cały czas trwania Umowy.
4. **Wynajmujący** wyraża zgodę na umieszczenie przez **Najemcę** na ścianach bankomatu oznakowania dodatkowego w postaci piktogramów systemów kart płatniczych, usług dostępnych w bankomacie, informacji o numerach telefonów obsługi klienta.
5. **Wynajmujący** oświadcza, iż wyraża zgodę aby Stanowisko było podłączone oddzielną linią energii elektrycznej jednofazową o napięciu 230V.
6. **Wynajmujący** wyraża zgodę na przyłączenie bankomatu łączem telekomunikacyjnym dzierżawionym do sieci bankowej. Koszty zestawienia łącza oraz jego użytkowania ponosi **Najemca**.
7. W przypadku remontu nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu, **Wynajmujący** zobowiązuje się uprzedzić o tym fakcie **Najemcę** w terminie 21 dni przed planowanym rozpoczęciem remontu oraz uzgodnić z **Najemcą** wszelkie prace planowane na terenie Stanowiska, o ile nie zachodzi potrzeba wykonania prac nagłych. Jeżeli w trakcie wykonywania takich prac konieczne będzie wyłączenie bankomatu, za okres niefunkcjonowania urządzenia **Najemca** nie będzie ponosił opłat należnych z tytułu niniejszej umowy.
8. **Najemca** obowiązany jest w trakcie trwania umowy dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji instalacji znajdujących się w przedmiocie najmu oraz drobnych bieżących remontów.
9. **Wynajmujący** zobowiązany jest do wypełnienia obowiązków przewidzianych prawem cywilnym i budowlanym oraz utrzymania nieruchomości w należytym, przydatnym do umówionego użytku stanie.
10. **Wynajmujący** zobowiązuje się do zapewnienia, na swój koszt, sprawnego działania wszelkich instalacji, w które wyposażony jest obiekt, warunkujących wykorzystywanie Stanowiska zgodnie z jego przeznaczeniem.
11. **Wynajmujący** zobowiązuje się do utrzymania czystości i estetyki w najbliższym otoczeniu bankomatu.
12. **Najemca** zobowiązuje się do przedstawienia oświadczenia dotyczącego zawartego ubezpieczenia mienia i odpowiedzialności cywilnej oraz do posiadania odpowiedniego ubezpieczenia mienia i odpowiedzialności cywilnej przez cały okres trwania niniejszej umowy.
13. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów i zasad, a w szczególności dotyczących: ochrony przeciwpożarowej; przepisów BHP i ochrony środowiska oraz wytycznych przeciwepidemicznych Głównego Inspektora Sanitarnego.
14. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do wyłączenia świadczenia przez **Najemcę** usług, które w jego ocenie naruszają powagę instytucji. Umieszczenie jakichkolwiek reklam podlega ścisłej kontroli **Wynajmującego** i wymaga jego zgody.
15. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo dokonywania przez **Najemcę** zmian w pomieszczeniu bez jego zgody.

16. **Wynajmujący** wymaga świadczenia usług w odpowiednich warunkach sanitarno-higienicznych, w tym utrzymania w czystości pomieszczenia i jego wyposażenia.
17. **Najemca** zobowiązany jest do szybkiego i sprawnego usunięcia wszelkich nieprawidłowości które zostaną zgłoszone przez **Wynajmującego**, bądź stwierdzone przez **Najemcę**.
18. **Najemca** ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność za szkody, które mogą powstać w związku z prowadzoną przez niego działalnością.
19. **Wynajmującemu** przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przez **Najemcę** przedmiotu najmu i jego stanu.
20. **Najemca** jest zobowiązany do bieżącej konserwacji i napraw przedmiotu najmu na własny koszt tak, aby utrzymać go w należytych stanie.
21. **Najemca** zobowiązany jest na własny koszt zabezpieczyć przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ppoż. oraz przed dewastacją i zniszczeniem.
22. **Wynajmujący** nie ponosi żadnej odpowiedzialności za uszkodzenia, włamania, kradzieże lub inne szkody wyrządzone w przedmiocie najmu, chyba, że zaistniały z jego winy.
23. Za szkody wynikłe w trakcie użytkowania przedmiotu umowy pełną odpowiedzialność oraz całość kosztów związanych z usunięciem szkód ponosi **Najemca**.
24. Jeżeli bez zgody **Wynajmującego** **Najemca** dokona nakładów **Wynajmujący** może żądać ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego, a w przypadku niewykonania tego obowiązku przez **Najemcę**, zlecić ich usunięcie i przywrócenie stanu pierwotnego osobie trzeciej na koszt **Najemcy**.
25. **Najemca** ponosi jednostronnie odpowiedzialność cywilną z tytułu nieszczęśliwych wypadków za wszystkie osoby, które upoważnił do przebywania na terenie przedmiotu najmu.
26. **Wynajmujący** przez cały czas trwania umowy zapewni **Najemcy** prawo do:
 - 1) całodobowego wejścia na teren Stanowiska oraz strefy technicznej, na której są zainstalowane urządzenia wchodzące w skład instalacji bankomatu, upoważnionych przez **Najemcę** osób, w tym personelu technicznego wykonującego serwis gwarancyjny i pogwarancyjny, celem obsługi bankomatu.
 - 2) całodobowego wejścia pracowników ochrony **Najemcy** lub członków innych, upoważnionych przez **Najemcę**, służb wyposażonych w broń palną na teren Stanowiska.
 - 3) swobodnego dostępu do Bankomatu dla posiadaczy kart bankomatowych wydanych przez banki, które są przez Bankomat akceptowane.
27. **Najemca** przedstawi **Wynajmującemu** jako załącznik nr 1 do umowy wykaz osób i firm upoważnionych do wykonywania czynności określonych w § 3, ust. 26 pkt. 1 i 2.
28. **Najemca** zobowiązany jest do przesłania na adres Akademii Wojsk Lądowych informacji dla **Wynajmującego** o delegowaniu wyznaczonych osób do obsługi przedmiotu najmu przynajmniej 7 dni przed zaistniałym zdarzeniem, w przypadku realizowania zadania przez cudzoziemców zgłoszenie należy złożyć na 21 dni przed planowanym wejściem i dostarczenie danych osobowych: imię i nazwisko, data i miejsce urodzenia, numer paszportu (lub innego dokumentu tożsamości), nazwa instytucji, powód, czas pobytu

§ 4

CZYN SZ I OPŁATY

1. **Strony** ustalają, że **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny **czynsz najmu**, na który składa się: czynsz bazowy oraz koszty zużycia energii elektrycznej oraz podatku od nieruchomości.
2. Do opłaty za czynsz najmu **Wynajmujący** doliczać będzie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Czynsz bazowy najmu ustala się na kwotę**zł** (słownie)
netto miesięcznie.

Do czynszu bazowego dolicza się opłaty, o których mowa w § 4 ust. 1 wg opłat i cen obowiązujących **Wynajmującego** za:

-energię elektryczną naliczaną wg faktycznego zużycia (z odczytu licznika nr 07900173), netto miesięcznie wg cen zakupu mediów;

-podatek od nieruchomości za powierzchnię użytkową wynajmowanej części budynku i powierzchnię wynajmowanego gruntu naliczany będzie według stawek opłat określonych Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia na dany rok kalendarzowy, na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2014r. poz.849 z późn. zm.), doliczany jednorazowo za cały rok kalendarzowy.

3. **Wynajmujący** zobowiązany jest do wystawienia faktur VAT z tytułu należności, o których mowa w § 4 do dnia 10 każdego miesiąca.

Jeżeli termin wystawienia faktury upływa w dzień ustawowo wolny od pracy lub w sobotę, to ulega on przesunięciu na następny dzień roboczy następujący po dniu wolnym od pracy. Jeżeli **Wynajmujący** opóźni się z wystawieniem faktur, termin płatności ulega przesunięciu o odpowiednią liczbę dni opóźnienia.

4. Należności za najem przedmiotu umowy należy opłacać w terminie 14 dni od daty otrzymania przez **Najemcę** faktury wystawionej przez **Wynajmującego** na rachunek bankowy Akademii Wojsk Lądowych podany na fakturze.

5. Od należności nieuiszczonych w terminie **Wynajmującemu** przysługują odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych, które będą doliczone w momencie zapłaty lub **Najemca** będzie wzywany do ich uiszczenia oddzielnie notą odsetkową.

6. Obciążenia wynikające z umowy najmu (faktury) będą wysyłane **Najemcy** drogą elektroniczną w pliku pdf na adres e-mail
Dokumenty przesyłane drogą elektroniczną na wskazany adres będą traktowane jako dostarczone.

7. Tytułem zabezpieczenia praw wynikającym z niniejszej umowy **Najemca** wniesie na rachunek **Wynajmującego** nr..... kaucję w wysokości trzykrotnego bazowego czynszu najmu, tj.zł (słownie:.....).

8. Jeżeli umowa pomiędzy **Wynajmującym**, a **Najemcą** zostanie rozwiązana, to kwota zabezpieczeń wykonania umowy zostanie zwrócona **Najemcy** w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy, po potrąceniu należności **Wynajmującego** z tytułu ewentualnego zadłużenia **Najemcy**, pokrycia kosztów uszkodzeń powstałych w przedmiocie najmu, odsetek oraz wszelkich innych należności wynikających z postanowień niniejszej umowy na rachunek **Najemcy** nr

9. Każde niuregulowane zobowiązanie finansowe będzie podstawą do zatrzymania kaucji .

10. **Strony** postanawiają, że **Wynajmujący** w czasie obowiązywania niniejszej umowy ma prawo zaspokoić swoje roszczenia, gdy **Najemca** nie dokona płatności należnych **Wynajmującemu** kwot ze środków kaucji gwarancyjnej, pobierając należną kwotę wraz z odsetkami, o których mowa w ust. 7.

11. Wpłacona przez **Najemcę** kaucja będzie przechowywana na nieoprocentowanym rachunku bankowym **Wynajmującego**.

12. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości stawek czynszu bazowego określonych w ust.2 raz w roku kalendarzowym poprzez waloryzację o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen od towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany przez prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej, a także w przypadku zmiany stawek podatku od nieruchomości, a przeliczenie będzie następowało automatycznie bez konieczności zawierania aneksu do umowy..

13. **Wynajmujący** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacyjny **NIP: 896-10-00-117**.
14. **Najemca** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT oraz posiada nr identyfikacyjny NIP:oraz upoważnia **Wynajmującego** do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

§ 5

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Na dzień rozwiązania umowy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego o którym mowa w § 1, ust.6 Umowy, po zakończeniu stosunku najmu **Najemca** zwróci **Wynajmującemu** przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym na początku trwania umowy, z zastrzeżeniem:
 - 1) **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem zwykłego użytkowania przedmiotu najmu,
 - 2) przedmioty należące do **Najemcy**, będą zabrane przez **Najemcę**, chyba że **Strony** postanowią inaczej.
2. W końcowym protokole zdawczo-odbiorczym, na żądanie **Strony** należy ująć wszelkie stwierdzenia, także jednostronne i sporne, oraz pozostałe oświadczenia **Stron** Umowy. Protokół winien być podpisany przez obie **Strony**. Każda ze **Stron** otrzyma jeden egzemplarz protokołu. W przypadku oświadczeń lub ustaleń jednostronnych lub spornych, należy odpowiednio zaznaczyć ten fakt w protokole i nie można odmówić ujęcia w protokole tego rodzaju oświadczeń

§ 6

DORĘCZENIA

Wszelkie pisma doręczane będą **Stronom** pod adresy:

1. **Wynajmujący** - adres do korespondencji:

Akademia Wojsk Lądowych imienia generała Tadeusza Kościuszki ul. Czajkowskiego 109, 50-147 Wrocław,

tel. do osoby wskazanej do kontaktu 261 658 481, e-mail: dorota.hanc@awl.edu.pl

2. **Najemca** – adres do korespondencji:

.....

tel. do osoby wskazanej do kontaktu.....e-mail:

3. **Strony** są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych, o których mowa w ust. 1. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia **Stronie**, do której jest zaadresowane.
4. Korespondencja w zakresie wszelkich oświadczeń woli, w szczególności dotyczących realizacji umowy powinna być kierowana przesyłkami poleconymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z tym, że w nagłych przypadkach związanych z występowaniem awarii, zagrożeń życia i mienia, dopuszcza się informowanie **Stron** o zaistniałych zdarzeniach za pośrednictwem telefonu lub pocztą elektroniczną

§ 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a właściwym do rozstrzygania sporów jest sąd właściwy dla siedziby ***Wynajmującego***.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym dla każdej ze **Stron**.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: