

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

.....
prowadzącym(a) działalność gospodarczą pod firmą

z siedzibą w wpisaną

do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez

Sąd Rejonowy.....pod numerem

KRS.....,

REGON:.....; NIP:.....

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego stanowiący pomieszczenie będące częścią budynku nr 105 zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Czajkowskiego 109 o powierzchni użytkowej 10,30 m² wraz z gruntem o powierzchni 11,00 m² z przeznaczeniem na prowadzenie drobnej działalności handlowej w formie kiosku na potrzeby studentów, kursantów, kadry i pracowników AWL.
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.
4. **Strony** zgodnie uzgadniają, że lokal jest zdatny 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**.
5. Przedmiot najmu zostanie przekazany **Najemcy** protokołem przekazania –przyjęcia stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, w którym zostanie określony przez **Strony** stan techniczny pomieszczenia i stanowił będzie podstawę przy rozliczeniach **Stron** w dacie zwrotu przedmiotu najmu.

§ 2

OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony **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 naruszania warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zalegania przez **Najemcę** z opłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - b) użytkowania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem;
 - c) dokonania przez **Najemcę** bez zgody **Wynajmującego** zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu lub zaprzestania prowadzenia w nim działalności;
 - d) zaniedbywania lokalu w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie, zniszczenie;
 - e) zawarcia przez **Najemcę** w składanych oświadczeniach danych niezgodnych ze stanem faktycznym i niezgodność ta powstała przez **Najemcę**;
 - f) nie wniesienia kaucji przez **Najemcę** w wyznaczonym terminie;
 - g) nie rozpoczęcia przez **Najemcę** 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. 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**.
7. Używanie przedmiotu najmu po upływie terminu obowiązywania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez **Najemcę** z przedmiotu umowy.
8. 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.
9. Wypowiedzenie umowy dokonywane jest w formie pisemnej i doręczenie drugiej **Stronie** osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 3

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. **Strony** ustalają, że **Najemca** będzie prowadził w przedmiocie najmu drobną działalność handlową w godzinach 7:00-17:00 i zobowiązany będzie do zapewnienia obsady personalnej niezbędnej do prowadzenia działalności na należytych poziomach i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów i zasad, a w szczególności dotyczących: wytycznych przeciwepidemicznych Głównego Inspektora Sanitarnego, ochrony przeciwpożarowej; przepisów BHP i ochrony środowiska .

3. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do wyłączenia usług i sprzedaży asortymentu, który w jego ocenie narusza powagę instytucji. Umieszczenie jakichkolwiek reklam podlega ścisłej kontroli **Wynajmującego** i wymaga jego zgody.
4. W lokalu będącym przedmiotem umowy obowiązuje bezwzględny zakaz prowadzenia działalności:
 - a) handlowej, promocyjnej i informacyjnej produktami alkoholowymi;
 - b) handlowej, promocyjnej i informacyjnej produktami powodującymi lub mogącymi spowodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających w szczególności tzw. „dopalaczami”;
 - c) w zakresie gier losowych i zakładów wzajemnych.
5. Zaopatrywanie w artykuły będące przedmiotem prowadzonej przez **Najemcę** w przedmiocie umowy działalności we własnym zakresie i na własny koszt **Najemcy**.
6. Sprzedawanie przez **Najemcę** artykułów wyłącznie w terminie ich przydatności do spożycia.
7. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo dokonywania przez **Najemcę** zmian w przedmiocie umowy bez jego zgody.
8. **Wynajmujący** wymaga świadczenia usług w odpowiednich warunkach sanitarno-higienicznych, w tym utrzymania w czystości pomieszczenia i jego wyposażenia.
9. **Najemca** zobowiązuje się aby osoby podejmujące lub wykonujące prace, na terenie przedmiotu najmu przy wykonywaniu których istnieje możliwość przeniesienia zakażenia lub choroby zakaźnej na inne osoby, podlegały obowiązkowym badaniom sanitarno-epidemiologicznym oraz będą przestrzegały wszelkich wymogów oraz obostrzeń, obowiązujących na terenie AWL.
10. **Najemca** zobowiązuje się w celu zapewnienia ochrony przed zakażeniami oraz chorobami zakaźnymi zastosowania wytycznych GIS, ustalenia procedur regulujących sposób postępowania przy wykonywaniu czynności zapewniających bezpieczeństwo klientów, tj. przeprowadzenia dezynfekcji oraz dekontaminacji pomieszczenia i urządzeń.
11. **Najemca** zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu wraz z przynależnymi instalacjami w odpowiednim stanie technicznym i zapewnić jego właściwy wygląd estetyczny.
12. **Najemca** zobowiązany jest do szybkiego i sprawnego usunięcia wszelkich nieprawidłowości które zostaną zgłoszone przez **Wynajmującego**, bądź stwierdzone przez **Najemcę**.
13. **Najemca** zobowiązany jest do dostarczenia opłaconej polisy (wraz z dowodem opłaty składki) potwierdzającej ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
14. **Najemca** ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność za szkody, które mogą powstać w związku z prowadzoną przez niego działalnością.
15. **Wynajmującemu** przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przez **Najemcę** przedmiotu najmu i jego stanu.
16. **Najemca** jest zobowiązany do bieżącej konserwacji i napraw przedmiotu najmu na własny koszt tak, aby utrzymać go w należyтым stanie.
17. **Najemca** zobowiązany jest na własny koszt zabezpieczyć przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ppoż. oraz przed dewastacją i zniszczeniem.
18. **Wynajmujący** nie ponosi żadnej odpowiedzialności za uszkodzenia, włamania, kradzieże lub inne szkody wyrządzone w przedmiocie najmu, chyba, że zaistniały z jego winy.
19. **Wynajmujący** zobowiązuje się do umożliwienia dostępu do przedmiotu najmu upoważnionym przez **Najemcę** osobom przez cały czas trwania umowy.
20. Za szkody spowodowane w wyniku użytkowania przez **Najemcę** przedmiotu umowy pełną odpowiedzialność oraz całość kosztów związanych z usunięciem szkód ponosi **Najemca**.

21. Wszelkie nakłady poniesione przez **Najemcę** na przedmiot umowy stają się własnością **Wynajmującego** bez obowiązku zwrotu ich wartości. 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**.
22. **Najemca** ponosi jednostronnie odpowiedzialność cywilną z tytułu nieszczęśliwych wypadków za wszystkie osoby, które upoważnił do przebywania na terenie przedmiotu najmu.
23. **Najemca** przedstawi **Wynajmującemu** jako załącznik nr 1 do umowy wykaz osób określonych w § 3 ust. 19, upoważnionych przez **Najemcę** do wykonywania czynności na obszarze przedmiotu najmu.
24. **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, energii cieplnej, zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych 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 kwotęzł (słownie) netto miesięcznie.

Do czynszu bazowego dolicza się opłaty komunalne, o których mowa w § 4 ust. 1 wg cen zakupu mediów obowiązujących **Wynajmującego**, w tym za:

- energię elektryczną naliczaną wg faktycznego zużycia (z odczytu licznika nr 13887840),
- zimną wodę - ryczałt 0,9 m³/m-c za 1 osobę –netto miesięcznie ;
- ścieki ryczałt 0,9 m³/m-c za 1 osobę - netto miesięcznie ,
wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 Nr 8, poz. 70; tabela 3/31),
- energię cieplną (ryczałt/zaliczka)
 - opłata stała 5,66 zł -netto miesięcznie;
 - opłata zmienna 23,67 zł -netto miesięcznie .

Zaliczka za opłatę za energię cieplną będzie podlega rozliczeniu co kwartał wg następującej kalkulacji: miesięczna stawka za 1m³ powierzchni ogrzewanej jest określona przez podzielenie wydatków poniesionych przez **Wynajmującego** (dla kompleksu) przez powierzchnię ogrzewaną w kompleksie, co miesiąc (w koszt ogrzewania wliczono podgrzanie wody).

- wywóz nieczystości stałych ryczałt 30,00zł m-c –netto miesięcznie .
- 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.), doliczony 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.
Od należności nieuiszczonych w terminie **Wynajmującemu** przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, które będą doliczone w momencie zapłaty lub **Najemca** będzie wzywany do ich uiszczenia oddzielnie notą odsetkową.
5. 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.
6. Tytułem zabezpieczenia praw wynikającym z niniejszej umowy **Najemca** wniesie na rachunek **Wynajmującego** nr..... kaucję w wysokości trzykrotnego bazowego czynszu najmu, tj.zł (słownie:.....).
7. 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**.
8. **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, pobierając należną kwotę wraz z odsetkami, o których mowa w ust. 7.
9. Wpłacona przez **Najemcę** kaucja będzie przechowywana na nieoprocentowanym rachunku bankowym **Wynajmującego**.
10. **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.
11. **Wynajmujący** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP: 896-10-00-117.
12. **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

OBOWIĄZYWANIE UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony na okres 3 lat, tj.

od dnia..... do dnia

1. **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.
2. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez **Najemcę** odstąpienia od umowy zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty kwoty równej trzykrotności miesięcznego czynszu bazowego brutto oraz zobowiązany jest rozliczyć się z **Wynajmującym** i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**.
3. W przypadku wygaśnięcia (rozwiązania) umowy **Najemca** obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w całości w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie lub dokonanych za zgodą **Wynajmującego**.
4. Zwrot przedmiotu najmu następuje najpóźniej w ostatnim dniu trwania umowy.
5. Używanie przedmiotu najmu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez **Najemcę** z przedmiotu umowy.
6. W okresie, o którym mowa w ust. 5, **Najemca** zobowiązany jest do uiszczenia należności w wysokości opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200% czynszu bazowego brutto.

§ 5

INNE POSTANOWIENIA

1. Wszelkie zmiany i uzgodnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i mogą zostać wprowadzone do niej wyłącznie w postaci aneksu, po rygorem nieważności.
2. **Najemca** jest zobowiązany do każdorazowego poinformowania **Wynajmującego** o zmianie adresu korespondencyjnego. W przypadku gdy tego nie uczyni, korespondencja wysłana na ostatni podany adres będzie uznana za doręczoną.
3. **Najemca** przez okres trwania umowy poddaje się stałemu nadzorowi właściwego miejscowo Państwowego Inspektora Sanitarnego, Inspektora WOMP w zakresie jakości produktów spożywczych użytych do sprzedaży, stanu sanitarno – higienicznego pomieszczenia, higieny osobistej zatrudnionego personelu, warunków socjalnych, warunków magazynowania asortymentu spożywczego i sposobu transportu towaru.

§ 6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

Wynajmujący:

Najemca: