#  **UMOWA NAJMU NR ……/DAG/18**

zawarta w dniu ………………. 2018 r., pomiędzy Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu z siedzibą przy ul. Wieniawskiego 1,

reprezentowanym przez:

Z-cę Kanclerza ds. administracyjno-gospodarczych - mgr Marię Buzińską

przy kontrasygnacie Kwestora - mgr Agnieszki Palacz

zwanym dalej „Wynajmującym”

**a**

Panem/Panią ……………. zamieszkałą w………..…… przy ul. ……………………., prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, prowadzonej przez Urząd Miasta Poznania pod numerem …………..…. , działającą pod nazwą ……………………......... z siedzibą w Poznaniu przy ul. …………………….., NIP: ……………….

zwanym dalej „Najemcą”

następującej treści:

**§1**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu biurowego – handlowego o powierzchni użytkowej 157,90 m2 położonego w budynku przy ul. Św. Marcin 78 w Poznaniu.

 **§2**

Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal o pow. 157,90 m2 znajdujący się w budynku, o którym mowa w §1, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności…………....

 **§3**

1. Z tytułu najmu lokalu, Najemca będzie płacił na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu w wysokości …………. zł netto (słownie:……….), powiększony o podatek VAT
w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury VAT.

W skład czynszu wchodzi:

1. składnik 1 - …….. zł netto,
2. składnik 2 - …..… zł kwota odpowiadająca podatkowi od nieruchomości opisanej w § 1 w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w § 1, wg stawek uchwalonych przez Radę Miasta Poznania obowiązujących na terenie miasta Poznania.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu w przypadkach:
4. składnik 1 - raz w roku z dniem 1 marca każdego roku o wskaźnik średnioroczny cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez prezesa GUS w Monitorze Polskim. Przeliczenie będzie następowało automatycznie – pierwsze przeliczenie nastąpi z dniem 1 marca 2019 r.
5. składnik 2 - raz w roku z dniem 1 stycznia każdego roku na podstawie Uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie wysokości stawek w podatku od nieruchomości. Przeliczenie będzie następowało automatycznie – pierwsze przeliczenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2019 r.

**§4**

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacił będzie Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z:
2. zimnej wody oraz odprowadzania ścieków - ryczałt w wysokości ……… m3 x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków;
3. ciepłej wody – ryczałt w wysokości ………. m3 x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę wody;
4. ogrzewania pomieszczenia tj. 157,90 m² x stawka PEC w sezonie grzewczym tj. od 01.10 do 30.04. każdego roku.
5. wywozu nieczystości stałych – za jeden kontener 1100l., przy czym Najemca zobowiązany jest podczas usuwania nieczystości stałych do stosowania zasad segregacji.
6. Koszty energii elektryczne zużywanej w lokalu, o którym mowa w § 2, Najemca będzie pokrywał na podstawie odrębnej umowy zawartej z Zakładem Energetycznym. Energia elektryczna rozliczana będzie na podstawie odczytów z podlicznika.
7. Wynajmujący w razie zmian stawek określonych w ust. 1 niniejszej umowy uprawniony jest do ich stosowania bez dokonania zmian umowy w formie aneksu.

**§5**

1. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w § 4 powiększone o podatek od towarów i usług VAT, w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury VAT, Najemca regulować będzie przelewem na konto bankowe Wynajmującego w Banku Zachodnim WBK S.A.: 77 1090 1362 0000 0000 3601 7903, w terminie 14-dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. W przypadku nieterminowej zapłaty należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe.

**§6**

1. Lokal wydany zostanie Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu.
Protokół zdawczo - odbiorczy stanowi integralną część niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu oraz jego przydatności do celu wskazanego w §2.
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w całości lub części w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego prowadzić innej działalności niż wskazana w §2.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt należytej czystości i porządku w wynajmowanym lokalu.
6. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się oddać lokal w stanie niepogorszonym.
7. Ewentualne planowane przez Najemcę prace związane z adaptacją bądź przebudową lokalu muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów adaptacji przedmiotu najmu, zarówno w okresie najmu jak i po jego zakończeniu, o ile Strony nie uzgodnią inaczej.
9. Zabezpieczenie i ubezpieczenie mienia Najemcy od kradzieży, włamań, pożaru i innych zdarzeń losowych należy do obowiązków Najemcy.

**§7**

1. Umowa obowiązuje od dnia ……………. 2018 r. na czas nieokreślony.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym terminie za obustronną zgodą.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu oraz należności, o których mowa w §4 za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych postanowień niniejszej umowy.
4. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron w drodze trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3, Najemca zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

**§8**

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

**§9**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

**§10**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem postanowień niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu rzeczowo i miejscowo według siedziby Wynajmującego.

**§11**

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

 **Wynajmujący: Najemca:**