

UMOWA NAJMU NR/DAG/16

zawarta w dniu 2016 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 117,99 m² położonego w budynku przy ul. Zwierzynieckiej 3 w Poznaniu.

§2

Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal o pow. 117,99 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:

- a) składnik 1 - zł netto,
- b) 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.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu w przypadkach:

- a) 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 2016 r.
- b) 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 2016 r.

§4

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacić będzie Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z:
 - a) energii elektrycznej wg wskazań podlicznika x stawka stosowana przez dostawcę energii elektrycznej;
 - b) zimnej wody oraz odprowadzania ścieków - ryczałt w wysokości 2 m^3 x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków;
 - c) ciepłej wody – ryczałt w wysokości 2 m^3 x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę wody;
 - d) ogrzewania pomieszczenia tj. $117,99 \text{ m}^2$ x stawka PEC w sezonie grzewczym tj. od 01.10 do 30.04. każdego roku.
 - e) wywozu nieczystości stałych – za jeden kontener 1100l., przy czym Najemca zobowiązany jest podczas usuwania nieczystości stałych do stosowania zasad segregacji.
2. 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. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w całości lub części w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego prowadzić innej działalności niż wskazana w §2.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt należytej czystości i porządku w wynajmowanym lokalu.
4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się oddać lokal w stanie nie pogorszonym.
5. Ewentualne planowane przez Najemcę prace związane z adaptacją bądź przebudową lokalu muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
6. 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.
7. Zabezpieczenie i ubezpieczenie mienia Najemcy od kradzieży, włamań, pożaru i innych zdarzeń losowych należy do obowiązków Najemcy.

§7

1. Umowa obowiązuje od dnia 2016 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

Właściwym do rozstrzygnięcia sporów mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy jest sąd miejscowo i rzeczowo właściwy według siedziby Wynajmującego.

§11

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

Wynajmujący:

Najemca: