

UMOWA NAJMU NR AGN-HA -.../2025

zawarta w Szczecinie dnia 2025 roku

pomiędzy:

Zachodniopomorskim Uniwersytetem Technologicznym w Szczecinie al. Piastów 17,

70-310 Szczecin, reprezentowanym przez:

- Kanclerza – mgr Adriannę Gudzowską

NIP: 852 – 254 – 50 - 56, REGON 320588161,

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....
z siedzibą przy,

.....

NIP: ; REGON:,

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

łącznie zwanymi Stronami

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer 18/13, obręb 2041, Pogodno 41, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW SZ1S/00081527/3, zabudowanej m.in. budynkiem o identyfikatorze 326201_1.2041.42_BUD, zlokalizowanym w Szczecinie. przy ul. Fryderyka Chopina 51A.
2. Przedmiotem najmu jest część nieruchomości opisanej w ust. 1 powyżej, stanowiącej niewyodrębniony lokal użytkowy o powierzchni 252,54 m² położonej przy ulicy ul. Fryderyka Chopina 51A w Szczecinie. Przedmiot najmu oznaczono kolorem zielonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot najmu wykorzystany będzie wyłącznie do prowadzenia działalności (wskazanej po wyborze oferenta tj.: przychodni, przedszkoli, gabinetów: lekarskich, odnowy biologicznej, kosmetycznych, fizjoterapeutycznych).
4. Najemca oświadcza, iż stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi co do niego zastrzeżeń.
5. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi do dnia**2025 r.**, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2

Czynsz Najmu, Kaucja

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości stanowiącej sumę:
 - 1)**złotych** (słownie:) netto za przedmiot najmu, określony w § 1 ust. 1,

- 2) kwoty stanowiącej należny podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Wysokość czynszu w części określonej w ust. 1 lit. a) powyżej korygowana będzie co rok, o ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, w stosunku do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzona zostanie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w Monitorze Polskim i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.
3. Najemca składa Wynajmującemu kaucję w wysokości (tj. dwukrotność czynszu brutto), która winna być uznana na rachunku Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie Santander Bank Polska S.A. 72 1090 1492 0000 0001 5145 0797 najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy.
4. Z kaucji podlegają potrąceniu, bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli przez Wynajmującego, m. in. kwoty zaległości w opłatach, kar umownych, wymagalnych świadczeń dodatkowych, szkody wyrządzone w przedmiocie najmu oraz kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.
5. Kaucja jest nieoprocentowana i podlega zwrotowi, na pisemny wniosek Najemcy, najpóźniej w ciągu miesiąca od chwili zwrotu przedmiotu najmu i ostatecznego rozliczenia wszelkich należności. Obowiązek zwrotu nie istnieje w zakresie niezaspokojonej wierzytelności objętej zabezpieczeniem.

§ 3

Rozliczanie mediów i innych opłat

1. Oprócz czynszu, o którym mowa w § 2, Najemca zobowiązany jest uiszczać następujące opłaty za:
- a) energię elektryczną, która ustalona będzie w wysokość stanowiącej iloczyn zużytej energii elektrycznej, obliczonej wg wskazań właściwego podlicznika i ceny 1 kWh obowiązującej Wynajmującego w stosunku do dostawców tej energii, w danym okresie rozliczeniowym,
 - b) zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, w formie miesięcznego ryczałtu ustalonego jako iloraz najmowanej powierzchni i całej powierzchni użytkowej obiektów Wynajmującego, dla potrzeb których dostarczana jest woda tj. w wysokości 0,0667 kosztu dostawy wody i odprowadzania ścieków dla punktu przy ul. Chopina 51 w Szczecinie, który zostanie określony w oparciu o fakturę od dostawcy, w danym okresie rozliczeniowym,
 - c) energię ciepłą dla potrzeb ogrzania pomieszczeń, ustaloną jako iloraz najmowanej powierzchni i całej powierzchni użytkowej obiektów Wynajmującego, dla potrzeb których produkowana jest energia ciepła tj. w wysokości 0,0667 kosztu zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzania pomieszczeń w węźle cieplnym przy ul. Chopina 51 w Szczecinie, która zostanie określona w oparciu o fakturę dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym,
 - d) energię ciepłą dla potrzeb podgrzania ciepłej wody, ustaloną jako iloraz najmowanej powierzchni i całej powierzchni użytkowej obiektów Wynajmującego, dla potrzeb których produkowana jest energia ciepła tj. w wysokości 0,0667 kosztu zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania ciepłej wody w węźle cieplnym przy ul. Chopina 51 w Szczecinie, która zostanie określona w oparciu o fakturę dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym.

2. Do opłat, o których mowa w ust. 1 doliczany będzie podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
3. Wywozu nieczystości z przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest dokonać we własnym zakresie i na własny koszt i w tym celu zobowiązuje się zawrzeć umowę z uprawnionym podmiotem na odbiór i zagospodarowanie odpadów i przedstawić ją Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.

§ 4

Termin Zapłaty

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu co miesiąc z góry, w terminie 21 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT, w formie polecenia przelewu, na rachunek bankowy Wynajmującego nr w Santander Bank Polska S.A.
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu opłat, o których mowa w § 3, w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w ust. 1.
3. W przypadku opóźnień w płatnościach należności, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie.

§5

Obowiązki Najemcy

1. Obowiązkiem Najemcy jest używanie przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.
2. Najemca nie jest uprawniony, bez zgody Wynajmującego, do oddania (odpłatnie lub nieodpłatnie) przedmiotu najmu osobom trzecim.
3. Nie dopuszcza się bez pisemnej zgody Wynajmującego na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią.
4. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot umowy pozostają po zakończeniu umowy własnością Wynajmującego, bez konieczności zwrotu ich na rzecz Najemcy, jak również zapłaty na rzecz Najemcy z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia.
5. Najemca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w należytych stanie technicznym i estetycznym oraz przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących bhp., p.poż., sanitarnych, o ochronie środowiska, gospodarki odpadami.
6. Najemca oświadcza, iż w celu zabezpieczenia roszczenia o zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, zobowiązuje się złożyć Wynajmującemu, w formie aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc., oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty czynszów i opłat zgodnie z § 2 i § 3. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie dostarczone Wynajmującemu w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

7. Najemca w ciągu 3 dni od dnia zawarcia umowy dostarczy Wynajmującemu oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, co do obowiązku wydania Wynajmującemu nieruchomości opisanej w § 1 będącej przedmiotem najmu, w przypadku rozwiązania umowy.
8. Najemca zobowiązuje się do uzgadniania z Wynajmującym treści oraz oprawy wizualnej wszelkich reklam związanych z prowadzoną działalnością (szyldy, potykacze, itp.)
9. Zakazane jest umieszczanie reklam niedozwolonych przez przepisy prawa oraz reklam sprzecznych z dobrymi obyczajami, obraźliwych, mogących naruszyć przekonania religijne, poglądy polityczne, orientację seksualną.

§ 6

Okres związania z umową

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia **01.07.2025 r.**
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, i/lub innych opłat, o których mowa w § 3, za co najmniej dwa okresy płatności, w takim przypadku Wynajmujący jest zobowiązany uprzedzić Najemcę o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczyć mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu i/lub innych opłat,
 - b) odda przedmiot najmu w całości lub w części osobie trzeciej do używania, odpłatnie lub nieodpłatnie, bez pisemnej zgody Wynajmującego, bądź obciąży przedmiot najmu innym prawem osoby trzeciej,
 - c) używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową i pomimo upomnienia oraz wyznaczenia mu bezskutecznego 7 dniowego terminu na usunięcie naruszeń nie przestaje używać przedmiotu najmu w taki sposób,
 - d) w okresie najmu narusza istotne warunki umowy, w ramach postanowień § 3, § 5 umowy;
 - e) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenia.

§ 7

Obowiązki Najemcy po ustaniu najmu

1. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu uporządkowany, w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, w terminie 30 dni licząc od dnia ustania najmu, niezależnie od przyczyn jego ustania. Z czynności wydania-odbioru sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy. Za okres od ustania najmu do dnia wydania przedmiotu najmu naliczona zostanie opłata za bezumowne korzystanie w wysokości aktualnie obowiązującego czynszu, proporcjonalnie do liczby wykorzystanych dni.

2. W przypadku niewydania przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie określonym w ust. 1 powyżej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2/30 wartości miesięcznego czynszu brutto, za każdy dzień zwłoki.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania ponad wysokość zastrzeżonej w ust. 2 powyżej kary oraz w innych przypadkach niewykonywania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Najemcę, na zasadach ogólnych.
4. Zwalniając przedmiot najmu Najemca zobowiązany jest do zabrania wszystkich uprzednio wniesionych przez siebie do przedmiotu najmu rzeczy ruchomych pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Strony dopuszczają możliwość zawieszenia wykonywania niniejszej umowy w przypadku gdy na skutek zdarzeń o charakterze siły wyższej np. stan epidemii lub zagrożenia epidemicznego i wprowadzonych z tego powodu ograniczeń, nie będzie możliwe prowadzenie działalności, o której mowa w dziale I ust. 2 lit. 3. Zawieszenie może nastąpić na pisemny wniosek Najemcy. W okresie zawieszenia Najemca ponosi 20% kosztów związanych z czynszem najmu uiszczanym Wynajmującemu, o którym mowa w § 2 ust.1. Koszty zużycia mediów, w tym opłat stałych oraz kwoty stanowiącej równowartość podatku od nieruchomości będą uiszczane przez Najemcę zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony oświadczają, iż podane adresy (w tym adres e-mail) są aktualne i służą do wszelkiej korespondencji między stronami. W przypadku zmiany adresu do korespondencji, strony zobowiązane są niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, poinformować o tym fakcie drugą stronę. W przypadku braku informacji wszelkie pisma można skutecznie doręczać na adres wskazany w niniejszej umowie.
4. Strony zobowiązują się do odbierania wszelkiej korespondencji, w tym przesyłek listowych poleconych i przesyłek listowych poleconych za potwierdzeniem odbioru oraz korespondencji przesyłanych drogą elektroniczną.
5. Za datę skutecznego doręczenia strony przyjmują datę drugiego awizowania, niezależnie od tego czy przesyłka została przez adresata odebrana.
6. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
7. W przypadku ewentualnego sporu pomiędzy stronami wynikłego z niniejszej umowy, strony dołożą wszelkich starań aby spór ten rozwiązać polubownie. W przypadku niemożności polubownego rozwiązania sporu, strony poddają rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu w Szczecinie.

8. Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
9. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca: