

Wzór umowy
UMOWA DZIERŻAWY nr /DAG/22

zawarta dnia 2022 r. pomiędzy Uniwersytetem Medycznym w Lublinie,
Al. Raławickie 1, 20-059 Lublin, działającym na podstawie aktu powołania,
NIP 712-010-69-11, REGON 000288716
reprezentowanym przez:

.....- **Kancelerza**
zwanym dalej **Wydzierżawiający**

a:

..... zam., legitymującym się dowodem
osobistym seria i numer, PESEL, prowadzącym
działalność gospodarczą pod nazwą wpisaną do,
z siedzibą:, REGON
zwanym dalej **Dzierżawca**

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem:
 - budynku przy ul. Chodźki 13B w Lublinie- Dom Studenta Nr 4,
 - gruntu przy ul. Chodźki 9- Dom Studenta Nr 2.
2. Wynajmujący udostępni Najemcy pomieszczenia na niskim parterze - numer 12 o powierzchni 31 m² oraz numer 7 o powierzchni 12 m². Łączna powierzchnia wynajmu wynosi 43 m².
3. Wynajmujący wydierżawi Najemcy grunt o powierzchni 13,5 m².

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że na dzierżawionym gruncie będzie prowadził działalność gospodarczą, związaną z prowadzeniem usług kserograficznych, introligatorskich oraz sprzedaży drobnych artykułów biurowych i spożywczych zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej.
2. Pomieszczenia nr 12 i nr 7 zlokalizowane w Domu Studenta Nr 4 będą służyły jako magazyn.
3. Na dzierżawionym gruncie obowiązuje zakaz sprzedaży jakiegokolwiek alkoholu, wyrobów tytoniowych, papierosów elektronicznych, e-papierosów oraz opakowań z płynem zawierającym nikotynę i innych używek.
4. Strony uzgadniają, że działalność może być prowadzona godzinach 7.00-21.00.

§ 3

1. Najemca wyposaży wynajmowane pomieszczenia oraz dzierżawiony teren w odpowiedni i estetyczny sprzęt, niezbędny do prowadzenia działalności.
2. Wszelkie prace adaptacyjne Najemca wykona na własny koszt po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Urządzenia wniesione lub wbudowane przez Najemcę pozostają jego własnością.
4. Umieszczenie reklam, szyldów lub wszelkich oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku lub na dzierżawionym gruncie wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

Najemca zobowiązuje się do:

- a) zachowania w tajemnicy- zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu- wszelkich informacji pozyskanych w jakiejkolwiek postaci a dotyczących

Wynajmującego lub działalności przez niego prowadzonej, które znajdują się w jego posiadaniu w związku z realizacją umowy, ze szczególnym uwzględnieniem informacji dotyczących wszelkich danych i tajemnicy Wynajmującego, tj. informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych oraz innych posiadających wartość gospodarczą dla Wynajmującego,

- b) ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek naruszenia tajemnicy, o której mowa w pkt a oraz wszelkie inne szkody powstałe w związku z realizacją umowy,
- c) realizacji czynności przy pomocy świadomych obowiązków i odpowiedzialności z tytułu naruszeń pracowników, a także odpowiedzialności za ich działania jak za własne,
- d) powstrzymania się od czynów nieuczciwej konkurencji.

§ 5

1. Czynsz za dzierżawę liczony będzie w następujący sposób: (stawka netto wyłoniona w drodze konkursu dla powierzchni 13,5 m²) będzie pomnożona przez ilość m² gruntu i powiększona o należny podatek VAT. **Miesięczny czynsz za dzierżawę gruntu wynosi.....zł netto (słownie:.....) plus obowiązujący podatek VAT.**
2. Czynsz najmu będzie liczony w następujący sposób: (stawka netto wyłoniona w drodze konkursu dla powierzchni 43 m²) będzie pomnożona przez ilość m² powierzchni użytkowej i powiększona o należny podatek VAT. **Miesięczny czynsz za najem powierzchni wynosi.....zł netto (słownie:.....) plus obowiązujący podatek VAT.**
3. Wysokość kosztów będzie ustalana na podstawie zużycia energii elektrycznej wynikającej z odczytu z podliczników oraz średniego kosztu jednostkowego energii dostarczanej przez dostawców.
4. Podliczniki zostaną zainstalowane na koszt Najemcy w Domu Studenta Nr 2 i Domu Studenta Nr 4 i będą stanowiły jego własność.
5. Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty na podstawie otrzymanej faktury, w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia na konto Wynajmującego w banku PKOBP Oddział 1 w Lublinie nr: **96 1020 3147 0000 8902 0084 6246:**
 - a) Opłata za czynsz płatna miesięcznie „z góry”,
 - b) Opłata za zużytą energię elektryczną płatna miesięcznie „z dołu”.
6. Strony przyjmują za dzień zapłaty datę wpływu należności na konto Wynajmującego.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do naliczania odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U.2021.424 z późn. zm.).
8. Wynajmujący ma prawo do waloryzacji stawki czynszu netto określonego w § 3 ust.1, od miesiąca następnego po miesiącu ogłoszenia Komunikatu przez GUS, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podany za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja może nastąpić w 2023 roku.
9. W przypadku braku akceptacji nowej stawki czynszu Najemca zawiadamia o tym Wynajmujący na piśmie w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji (dotyczącej waloryzacji czynszu najmu) a umowa ulega rozwiązaniu z ostatnim dniem miesiąca, w którym Najemca złożył powiadomienie o braku akceptacji nowej stawki czynszu.
10. Zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu nieterminowego regulowania czynszu lub powstałych szkód z winy Najemcy, jest wpłacona na rachunek

bankowy wynajmującego w PKO BP Oddział 1 w Lublinie nr: 94102031470000830200846188 kaucja, w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto:**brutto** (słownie) w ciągu 7 dni od daty obowiązywania Umowy. Wpłacona kaucja zostanie zwrócona po rozwiązaniu umowy bez odsetek.

11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo potrącenia należności z kaucji w przypadku zalegania z płatnościami lub pokrycie kosztów, o których mowa w § 5 ust. 1 i 2.
12. Niespełnienie warunku określonego w ust. 9 powoduje, że niniejsza umowa nie dochodzi do skutku.
13. Czynsz zostanie zmniejszony na okres wakacyjny w miesiącach lipiec, sierpień, wrzesień o 70 %.
14. Ustalony w umowie upust nie ma zastosowania do obliczania czynszu najmu za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do stałego utrzymania czystości i porządku w użytkowanych pomieszczeniach oraz na dzierzawionym gruncie.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenia Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
3. Wynajmujący może żądać przywrócenia pomieszczeń do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nich zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku, gdy Najemca nie dokona powyższych czynności, Wynajmujący przywróci na koszt Najemcy pomieszczenia do stanu poprzedniego.

§ 7

1. Obowiązkiem Najemcy jest użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi i takie jego usytuowanie, aby nie blokował dróg ewakuacyjnych.
2. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód wyrządzonych Wynajmującemu, spowodowanych z jego winy lub niedbalstwa.

§ 8

Najemca nie ma prawa oddania wynajmowanej powierzchni w podnajem osobom trzecim.

§ 9

Podatki i opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych treścią niniejszej umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikłe między umawiającymi się Stronami rozstrzyga właściwy sąd powszechny dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

1. Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia rozpoczynającym się z ostatnim dniem miesiąca, w którym wypowiedzenie nastąpiło.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania do zapłaty w wyznaczonym terminie, nadal zwleka z jego uregulowaniem.

3. Wezwanie do zapłaty wysłane pod adres siedziby, a niepodjęte w terminie uważa się za doręczone.
4. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia może nastąpić także w przypadku prowadzenia działalności niezgodnej z niniejszą umową i wpisem do CEIDG do niej załączonym.

§ 12

Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

§ 13

Umowa najmu została zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia maja 2022 r. do dnia 30 kwietnia 2025 r.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden egzemplarz dla Najemcy.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: