

## Umowa najmu

zawarta w dniu ..... w Lubinie pomiędzy:

**Wyższą Szkołą Przedsiębiorczości i Administracji w Lublinie**, ul. Bursaki 12, 20-150 Lublin, NIP: 712-23-92-737, REGON: 430977957 reprezentowaną przez: Jacka Lisa - Kanclerza zwana dalej **Wynajmującym**,

a

....., NIP: ....., REGON: .....,

zwanym dalej **Najemcą**,  
zwanymi dalej łącznie Stronami,  
zwana dalej **Umową**, o następującej treści:

### § 1.

#### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku w Lublinie przy ul. Bursaki 12, zwanego dalej **Budynkiem**.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy na warunkach określonych w niniejszej Umowie do używania powierzchnię na parterze ww. budynku o wymiarach 109,25 m<sup>2</sup> wraz z ogródkiem o wymiarach 23,45 m<sup>2</sup> ( łącznie 132,70 m<sup>2</sup> ) szczegółowo opisane w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowić będzie Załącznik nr 1 do umowy [dalej zwane: **przedmiotem najmu**], a Najemca świadczenie przyjmuje oraz zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i postanowieniami Umowy oraz do terminowego opłacania czynszu najmu. Najemca oświadcza, że z przedmiotu najmu będzie korzystał wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
3. Wynajmujący zapewnia, że jest wyłącznym dysponentem przedmiotu najmu, który nie jest obciążony prawami osób trzecich mogącymi powodować zakłócenia w korzystaniu z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.

### § 2.

#### Wydanie przedmiotu najmu

1. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej Umowy dokładnie zapoznał się z przedmiotem najmu i nie wnosi, co do jego stanu żadnych zastrzeżeń.
2. Stan techniczny przedmiotu najmu, określony zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli obydwu Stron, który stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu ..... roku na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w ust. 2.
4. Z chwilą protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu, na Najemcę przechodzą wszelkie ryzyka i obowiązki związane z posiadaniem, utrzymaniem i wykorzystywaniem przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym ryzyko uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu.
5. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu - w całości ani w części - osobom trzecim w podnajem lub w inne formy odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

### **§ 3.**

#### **Sposób korzystania z przedmiotu najmu**

1. Najemca jest uprawniony do dokonania w przedmiocie najmu na własny koszt remontów, robót adaptacyjnych, oraz modernizacyjnych [dalej: Ulepszenia] mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu dla celów działalności prowadzonej przez Najemcę określonej w § 1 ust. 2 Umowy (tj. w celu prowadzenia działalności gastronomicznej). Ulepszenia powinny być nieistotne dla konstrukcji i przedmiotu najmu i nie mogą wpływać na pozostałe części budynku oraz na pozostałych jego użytkowników.
2. Najemca skonsultuje z Wynajmującym aranżację jadalni i ogródka.
3. W okresie obowiązywania Umowy lub posiadania przedmiotu najmu przez Najemcę, za szkody w mieniu Wynajmującego pełną odpowiedzialność ponosi Najemca.
4. Najemca ponosi w całości koszty dokonania wszelkich zmian, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, a także wszelkich innych prac, napraw, remontów, ulepszeń, adaptacji i modernizacji przedmiotu najmu.
5. Strony zgodnie postanawiają, że po ustaniu stosunku najmu (po rozwiązaniu Umowy, niezależnie od trybu, przyczyn i podstawy tego rozwiązania) Najemca będzie miał prawo wyboru albo zabrać poczynione ulepszenia/nakłady i przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego albo pozostawić poczynione ulepszenia/nakłady w przedmiocie najmu.
6. W przypadku pozostawienia przez Najemcę ulepszeń/nakładów w przedmiocie najmu Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego w tym roszczeń o zwrot jakichkolwiek ulepszeń/nakładów poniesionych na przedmiot najmu, niezależnie od ich charakteru. Najemca nie będzie uprawniony do żądania jakiegokolwiek wynagrodzenia, odszkodowania czy jakichkolwiek roszczeń z tytułu poczynionych ulepszeń/nakładów, w tym tych zwiększających wartość nieruchomości lub jej funkcjonalność.
7. W przypadku podjęcia przez Najemcę decyzji o pozostawieniu poczynionych przez niego ulepszeń/nakładów w przedmiocie najmu, własność tych ulepszeń/nakładów przejdzie na Wynajmującego z chwilą ustania stosunku najmu. Najemca najpóźniej w terminie 14 dni przed ustaniem stosunku najmu, zobowiązany jest do poinformowania na piśmie Wynajmującego czy poczynione Ulepszenia/Nakładów w przedmiocie najmu pozostawia, czy też je zabierze i przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego. Niepoinformowanie Wynajmującego przez Najemcę o dokonanych wyborze, w terminie określonym w zdaniu poprzednim, będzie równoznaczne z dokonaniem przez niego wyboru polegającego na pozostawieniu dokonanych Ulepszeń/Nakładów w przedmiocie najmu, na zasadach określonych w treści niniejszego paragrafu. Wartość dokonanych przez Najemcę w okresie obowiązywania umowy Ulepszeń/Nakładów, nie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy także w czasie trwania stosunku najmu.
8. Najemca jest uprawniony do korzystania ze znajdujących się w Budynku pomieszczeń ogólnego użytku (np. toalety, korytarz) oraz dróg dojazdowych i parkingu w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu najmu.

### **§ 4.**

#### **Prawa i obowiązki Stron**

1. Niezależnie od innych obowiązków określonych w Umowie, Najemca od dnia wydania mu przedmiotu najmu, zobowiązuje się do:
  - 1) utrzymywania przedmiotu najmu z należytą troską i dbałością, w stanie niepogorszonym, wynikającym z prawidłowego jego używania, odpowiadającego właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu,
  - 2) wykonywania na własny koszt wszelkich napraw wynikających z bieżącego zużycia oraz wszelkich niezbędnych konserwacji składników składających się na przedmiot najmu,

- 3) utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym, w sprawności gwarantującej bezpieczeństwo osób korzystających z lokalu oraz we właściwym stanie higieniczno-sanitarnym,
- 4) utrzymania porządku i czystości w przedmiocie najmu,
- 5) przestrzegania porządku w Budynku, w którym usytuowany jest przedmiot najmu oraz na parkingu;
- 6) ustalenie w porozumieniu z Wynajmującym stałych godzin otwarcia lokalu w dni robocze i w weekend;
- 7) zapewnienie możliwości płacenia: gotówką, kartą i blikiem;

2. Wynajmujący zapewnia Najemcy przez cały czas trwania Umowy swobodny i nieskrępowany dostęp do przedmiotu najmu (w godzinach otwarcia uczelni, tj. od poniedziałku do niedzieli w godzinach 6:00 – 22:00). Wynajmujący ma prawo wejścia na powierzchnie stanowiące przedmiot najmu w celu kontroli należytego wykonania Umowy.

## **§ 5.**

### **Czynsz najmu**

1. Ustala się, że z tytułu najmu, Najemca opłacać będzie w okresach miesięcznych, z góry, czynsz na rzecz Wynajmującego w wysokości:
  - a. Od ..... – ..... zł (słownie: ..... złotych) netto, powiększony o obowiązującą stawkę VAT, płatny na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek bankowy Wynajmującego (sposób kalkulacji: 109,25 m<sup>2</sup> x ..... PLN netto/m<sup>2</sup>).
  - c. Wynajmujący przekazuje w bezpłatne użytkowanie ogródek o wymiarach 23,45m<sup>2</sup> (całorocznie), w zamian Strony uzgadniają, iż czynsz wymieniony w ust. 1 lit. b powyżej nie podlega obniżeniu w okresie wakacyjnym.
2. Najemca będzie pokrywał koszty energii elektrycznej, wody oraz opłaty za odprowadzania ścieków w wysokości wynikających z aktualnych stawek, które ponosi Wynajmujący za te media oraz według wskazań podliczników na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Za datę zapłaty czynszu najmu i kosztów mediów uważa się datę uznania kwot rachunku bankowym Wynajmującego.
4. Czynsz najmu za niepełne miesiące najmu będzie liczony proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca używał przedmiotu najmu.
5. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia sobie dostaw gazu i wywozu nieczystości i zawarcia odpowiednich umów ze stosownymi podmiotami.

## **§ 6.**

### **Czas trwania umowy i zasady zwrotu przedmiotu najmu**

1. Umowa zostaje zawarta na 3 lata.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może z ważnych przyczyn rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Ważne przyczyny stanowią w szczególności:
  - a) opóźnienie się przez Najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej jeden pełny okres płatności,
  - b) skargi studentów, kadry dydaktycznej i administracyjnej na jakość oferowanych usług gastronomicznych wyrażone w formie pisemnej (skargi), które będą notoryczne i pozostaną bez reakcji ze strony Najemcy,

- c) sytuacja, w której przedmiot najmu stanie się potrzebny Wynajmującemu (zaistnieje konieczność wykorzystania przedmiotu najmu na własne potrzeby Wynajmującego).
4. Poza innymi przypadkami określonymi w Umowie, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia), bez dodatkowego wezwania, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6, w przypadku:
- 1) używania przedmiotu najmu przez Najemcę lub osoby reprezentujące jego prawa niezgodnie z jego przeznaczeniem lub warunkami Umowy,
  - 2) używania przedmiotu najmu przez Najemcę lub osoby reprezentujące jego prawa w sposób powodujący zagrożenie bezpieczeństwa, warunków sanitarnych lub godzący w wizerunek Wynajmującego,
  - 3) naruszenia przez Najemcę zakazu określonego w § 2 ust. 5 Umowy,
  - 4) otrzymania przez Wynajmującego nakazu prawnego opuszczenia przedmiotu najmu, zaprzestania użytkowania lub innej decyzji czyniącej wykonanie Umowy niemożliwym,
  - 5) gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, przy czym jeżeli Wynajmujący zamierza skorzystać z uprawnienia przewidzianego w niniejszym punkcie, powinien on uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu;
  - 6) niewykonania przez Najemcę któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 4 ust. 1 po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na wykonanie danego obowiązku lub obowiązków;
5. W przypadku rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w ust. 4 pkt 1, 2, 3 powyżej, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu najmu netto określonego w § 5 ust. 1 Umowy. W przypadku poniesienia przez Stronę szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonej kary umownej, Wynajmujący ma prawo żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
6. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym w terminie 5 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, co wymagać będzie potwierdzenia w formie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu najmu podlegającego podpisaniu przez Strony. Protokół ten będzie zawierać - według stanu na chwilę zwrotu przedmiotu najmu - opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
7. W razie uchylania się Najemcy od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, Wynajmujący po bezskutecznym wezwaniu Najemcy za pośrednictwem poczty elektronicznej lub faksu, ma prawo jednostronnie sporządzić taki protokół.
8. Jeżeli, pomimo ustania stosunku najmu, Najemca nadal będzie używać przedmiotu najmu i nie zwróci go Wynajmującemu, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie za korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego w wysokości 10 % czynszu brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

## **§ 7**

### **Postanowienia końcowe**

1. Osobą odpowiedzialną ze strony Wynajmującego za monitorowanie realizacji i rozliczenie Umowy jest aktualny Kanclerz WSPA i Dyrektor Centrum Administracji WSPA w Lublinie.
2. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia w ramach tej Umowy będą dokonywane na piśmie, dostarczane osobiście, kurierem/postańcem lub listem poleconym z potwierdzeniem odbioru – na adresy Stron wskazane w komparycji umowy. Strony zgodnie ustalają, że w okresie obowiązywania Umowy Najemca zobowiązany jest zawiadamiać Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencja przesłana na adres wskazany w komparycji niniejszej

Umowy (ewentualnie inny ostatnio wskazany przez Najemcę) – będzie traktowana przez Strony jako doręczona z chwilą doręczenia Najemcy pierwszego awiza.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej Umowy Strony będą rozwiązywać drogą negocjacji, a w razie nie uzgodnienia stanowisk kierować będą spór pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo sądu powszechnego w Lublinie.
5. W przypadku, gdyby okazało się, że poszczególne postanowienia Umowy są nieważne albo nie wywołują zamierzonych skutków prawnych, nie będzie to naruszało ani ważności, ani skuteczności pozostałych postanowień Umowy. W takich przypadkach strony zobowiązują się do zastąpienia tych postanowień innymi, które w sposób najbardziej zbliżony wyrażą ekonomiczny i prawny sens postanowień zastąpionych.
6. Dokonanie przez Najemcę przelewu jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz osoby trzeciej wymaga uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
7. Umowę niniejszą sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze Stron, zastrzegając dla jakichkolwiek zmian Umowy formę pisemną pod rygorem nieważności.
8. Tytuły poszczególnych paragrafów Umowy mają znaczenie jedynie orientacyjne i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
9. Załączniki i protokoły przekazania stanowią integralną część niniejszej Umowy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: