

UMOWA NAJMU NR/SAG/23

zawarta w dniu 2023 roku pomiędzy Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, ul. Wieniawskiego 1, NIP 7770006350, REGON 000001293, reprezentowanym przez:

Z-cę Kanclerza ds. Logistyczno - Administracyjnych -
przy kontrasygnacie Kwestora
zwanym dalej Wynajmującym

mgr Marię Buzińską
mgr Agnieszki Palacz

a

.....
.....
.....

zwanym dalej „Najemcą”
następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Collegium polonicum, położonego przy ul. Kościuszki 1 w Słubicach.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem pomieszczenie biblioteki (parter) o łącznej powierzchni 527 m² (zwane dalej: lokalem), znajdującego się w budynku, o którym mowa w § 1, wyłącznie na prowadzenie działalności biurowej lub innej małowciążliwej.
2. Z najmem lokalu, o którym mowa w ust. 1, związane jest prawo do korzystania ze wskazanych przez Wynajmującego urządzeń sanitarnych (toaleta).

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu, Najemca będzie płacił na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu w kwocie zł. netto, powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. W skład czynszu wchodzi:
 - a) składnik 1 – zł netto,
 - b) składnik 2 – zł netto – kwota odpowiadająca podatkowi od nieruchomości opisanej w § 1 w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w § 2, wg stawek uchwalonych przez Radę Miasta Słubice, obowiązujących na terenie Miasta Słubice.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia 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 2024 r.
 - b) składnik 2 – raz w roku z dniem 1 stycznia każdego roku na podstawie Uchwały Rady Miasta Słubice w sprawie wysokości stawek w podatku od nieruchomości. Przeliczenie będzie następowało automatycznie – pierwsze przeliczenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2024 r.

§ 4

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacił będzie Wynajmującemu, niezależnie od umówionego czynszu najmu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z:
 - a) energii elektrycznej wg wskazań podliczników x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę energii elektrycznej,

- b) ogrzewania - wg stawek PEC x 527 m² w okresie grzewczym tj od 01.10 do 30.04 każdego roku,
 - c) zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków - ryczałt w wysokości 1 m³/m-c x stawka dostawy wody,
 - d) wywozu nieczystości stałych – ryczałt w kwocie 112,00 zł za odpady zbierane selektywnie, w sytuacji kiedy nie zostanie złożona indywidualna deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w zakresie będących w jego dyspozycji powierzchni, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ponoszenia z tego tytułu kosztów lub zobowiązuje się do zawarcia umowy na wywóz odpadów i przedstawienie deklaracji Wynajmującemu.
2. Wynajmujący w razie zmian stawek określonych w ust. 1 pkt. a-d niniejszej umowy uprawniony jest do ich stosowania bez dokonania zmian umowy w formie aneksu.
- 3. Najemca zobowiązany jest do segregowania odpadów komunalnych wytworzonych w wynajmowanym lokalu, o którym mowa w §2.
 - 4. Najemca na własny koszt i we własnym zakresie podpisze i rozlicza umowy z dostawcami usług telekomunikacyjnych (internet, telefon).

§ 5

- 1. Czynnosc 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 z dołu przelewem na konto bankowe Wynajmującego w Santander Bank Polska 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 za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 6

- 1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt drobnych remontów niezbędnych do utrzymania przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności malowania pomieszczeń, wykonywania drobnych napraw i bieżących konserwacji urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu najmu.
- 3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt należytej czystości i porządku w wynajmowanym lokalu i jego otoczeniu.
- 4. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
- 5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za odbiór jakiegokolwiek korespondencji kierowanej do Najemcy na adres Budynku/Lokalu, bez względu na formę przekazu, w tym za pośrednictwem operatora pocztowego czy też firm kurierskich.
- 6. Zabezpieczenie i ubezpieczenie mienia Najemcy od kradzieży, włamań, pożaru i innych zdarzeń losowych należy do obowiązków Najemcy.
- 7. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) przestrzegania zasad obowiązujących w Budynku, w którym znajduje się lokal, w tym stosowania się do uwag osób odpowiedzialnych za porządek, bezpieczeństwo i administrowanie Budynkiem;
 - b) prowadzenia działalności w sposób nieutrudniający i nieprzeszkadzający innym osobom korzystającym z Budynku i pozostałych lokali.
- 8. Najemca nie ma prawa umieścić, zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz Budynku (w tym na ścianach Budynku), w którym znajduje się Lokal, tablic informacyjnych z nazwą, logo/logotypem Najemcy, bez uprzedniej wyraźnej zgody Wynajmującego.
- 9. Wynajmujący ma prawo do, a Najemca wyraża swoją zgodę na:

- a) dokonywanie inspekcji Lokalu po uprzednim, wcześniejszym, powiadomieniu Najemcy;
- b) wejście do lokalu Najemcy, bez uprzedzenia Najemcy, w razie awarii, lub w przypadku konieczności zapobieżenia szkodzie, o czym Wynajmujący natychmiast powiadomi Najemcę.

§ 7

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i akceptuje jego standard.
2. Przejęcie przez Najemcę przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu najmu.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w lokalu, o którym mowa w § 2 działalności biurowej lub innej małowciążliwej z należytą starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązuje się uzyskać i okazać Wynajmującemu wszelkie decyzje i pozwolenia potwierdzające uzyskanie zgody od właściwych organów na prowadzenie działalności w najmowanym lokalu.

§ 9

1. Najemca jest zobowiązany do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz chronić go przed zniszczeniem, uszkodzeniem przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
2. Najemca zobowiązany jest posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności z rozszerzeniem o OC najemcy oraz OC z tytułu prowadzonej działalności z minimalną sumą gwarancyjną 100 000 zł.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się do doposażenia przedmiotowego pomieszczenia własnym staraniem i na własny koszt.
2. Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek przeróbek, ulepszeń i modernizacji pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
3. Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na przeróbki, ulepszenia i modernizacje pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, zarówno w okresie najmu jak i po jego zakończeniu, o ile Strony nie uzgodnią inaczej.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy ani prowadzić innej działalności gospodarczej niż wskazana.
5. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w całości lub części w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na rok, z możliwością przedłużenia, począwszy od dnia 2023 roku.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą należności, o których mowa w § 3 ust.1 i § 4 ust.1 za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych postanowień niniejszej umowy.

- Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron w drodze trzymiesięcznego wypowiedzenia.

§ 12

W związku z realizacją niniejszej umowy Wynajmujący oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz.U. 2023, poz. 1790 z późn. zm.).

§ 13

- Strony Umowy zobowiązują się do zapewnienia prawidłowego przetwarzania udostępnionych przez drugą stronę danych osobowych poprzez stosowanie odpowiednich organizacyjnych i technicznych środków ochrony tych danych, gwarantujących ochronę praw osób, których te dane dotyczą, zgodnie z przepisami i wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - RODO), zapisami Ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.) lub innymi przepisami prawa polskiego.
- Dla celów związanych z wykonywaniem Umowy istnieje konieczność wzajemnego udostępnienia danych osobowych Stron Umowy, a jeżeli ma to zastosowanie, również ich przedstawicieli, osób wskazanych do kontaktu lub osób których dane będą przetwarzane | w związku z realizacją przedmiotu Umowy.
- Każda Strona oświadcza, że w celu wykonania obowiązków informacyjnych określonych w RODO osobom, których dane będą udostępnione, przedstawiona zostanie (do zapoznania się) treść klauzuli informacyjnej.
- Każda ze Stron będzie przetwarzała udostępnione jej dane osobowe na własną odpowiedzialność i w zgodzie z przepisami prawa.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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

Wynajmujący

Najemca