

UMOWA NAJMU nr DGN/...../12

Zawarta w dniu 2012 roku w Krakowie pomiędzy:

Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie, Al. A. Mickiewicza 30, 30 - 059 Kraków

którą reprezentuje

Dyrektor ds. Organizacyjnych – **mgr inż. Jacek Szopa**

uprawniony do reprezentowania Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie w zakresie niniejszej umowy, na dowód czego okazuje pełnomocnictwo z dnia 1.10.2008 roku udzielone przez Rektora AGH Antoniego Tajdusia i oświadcza, iż wynikające z niego umocowanie do chwili podpisania umowy nie wygasło, zwana dalej **Wynajmującym** lub **AGH**,

i

.....
(w przypadku osoby fizycznej, prowadzącej działalność gospodarczą) (pesel:, NIP:) zamieszkały:, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą, na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez pod numerem, na dowód czego okazuje odpis z ewidencji działalności gospodarczej z dnia i oświadcza, że dane w nim zawarte do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie.

i

.....
(w pozostałych przypadkach) (NIP:, REGON:), z siedzibą:, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd, pod numerem KRS:, którą reprezentują:

.....
.....
uprawnieni do reprezentowania w zakresie niniejszej umowy, na dowód czego okazują odpis z KRS z dnia roku i oświadczają, że dane w nim zawarte do chwili podpisania umowy nie uległy zmianie

zwana dalej **Najemcą**

zawierają **umowę najmu** zwaną dalej umową następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu na **prowadzenie działalności gastronomicznej – restauracji w CENTRUM INFORMATYKI**, budynku oznaczonego symbolem **D-17**, wchodzącego w skład nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. **Kawiorzy 21, 30 - 055 Kraków** (działka

....., obręb, księga wieczysta), o powierzchni użytkowej **132 m²**. Przedmiot najmu opisany w ogłoszeniu-regulaminie konkursu stanowi załącznik nr 1 do umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przedmiot najmu, a Najemca go przyjmuje i w zamian zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz oraz opłaty czynszowe w wysokości i na zasadach określonych w § 5 i § 6.

§ 3

1. Najemca ma prawo używać przedmiot najmu wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności gastronomicznej.
2. Najemca przed rozpoczęciem działalności, o której mowa w ust. 1, obowiązany jest uzyskać własnym kosztem i staraniem wszelkie wymagane do tego celu zezwolenia właściwych urzędów i na wniosek Wynajmującego przekazać mu kserokopie tych zezwoleń.
3. Działalność prowadzona w przedmiocie najmu powinna być zgodna z wymaganiami określonymi przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego konkursu oraz z treścią oferty złożonej przez Najemcę. Oferta Najemcy zostaje dołączona do umowy w formie załącznika nr 2.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może:
 - a) zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu na inną od określonej w ust. 1 działalność, zarówno w całości jak i w części,
 - b) oddać części lub całości przedmiotu najmu osobom trzecim do bezpłatnego używania lub go podnająć.
5. Najemca ma prawo umieścić szyld i inne oznaczenia go identyfikujące na terenie przedmiotu najmu. Treść, forma i lokalizacja szyldu umieszczonego w innym miejscu wymaga każdorazowej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 4

1. Najemca zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w § 3, ust. 1.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania budynku dydaktycznego m.in.: zakaz wstępu do budynku w godzinach nocnych dla osób niebędących pracownikami budynku oraz zakaz sprzedaży alkoholu i wyrobów tytoniowych.
3. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem podpisanym przez Najemcę i Administratora Budynku. Protokół ten zostanie dołączony do niniejszej umowy jako załącznik nr 3.
4. Najemca własnym kosztem i staraniem będzie utrzymywać przedmiot najmu w stanie technicznym i sanitarnym niezbędnym dla prowadzonej działalności.
5. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia.
6. Najemca obowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym (z wyłączeniem normalnego zużycia) poprzez wykonywanie własnym kosztem i staraniem konserwacji oraz remontów bieżących przedmiotu najmu.

7. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty substancji przedmiotu najmu wynikłe na skutek normalnego zużycia. Zniszczenia powstałe w wyniku niewłaściwego używania przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie naprawić na własny koszt bądź ponieść koszty naprawy.
8. Zabezpieczenie i ubezpieczenie przedmiotu najmu oraz znajdującego się w nim mienia od kradzieży lub włamania należy do obowiązków Najemcy.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.

§ 5

1. Najpóźniej w dniu podpisania Umowy, Oferent, który wygrał Konkurs, zobowiązany jest do wpłacenia kaucji w kwocie stanowiącej równowartość dwukrotność miesięcznego czynszu brutto.
2. Najemca, począwszy od dnia, w którym rozpocznie w lokalu działalność, nie później jednak niż 30 dni od protokolarnego przekazania przedmiotu najmu, płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości zł (słownie: PLN,/100) miesięcznie powiększony o podatek od towarów i usług, w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
3. Czynsz płatny będzie z góry za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu. Czynsz za okres od dnia rozpoczęcia naliczania czynszu przez Wynajmującego, do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, w którym Wynajmujący rozpocznie naliczanie czynszu będzie płatny z dołu, w terminie do ostatniego dnia miesiąca, w którym faktura zostanie wystawiona.
4. Strony zgodnie postanawiają, że Wynajmujący ma prawo na początku każdego kolejnego roku kalendarzowego, począwszy od roku 2013, ustalić czynsz w nowej wysokości, przy czym wskaźnik wzrostu czynszu nie może być wyższy niż publikowany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.
5. Zmiana wysokości miesięcznego czynszu wynikająca z zapisów ust. 3 nie wymaga sporządzania aneksu do umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

§ 6

1. Oprócz czynszu Najemca będzie płacić Wynajmującemu opłaty czynszowe (eksploatacyjne), obejmujące:
 - a) energię elektryczną – według wskazań sublicznika nr, w sposób analogiczny do zasad i stawek stosowanych przez podmioty zaopatrujące AGH w energię elektryczną, dla odbiorców zaliczanych do grupy taryfowej i przydzielonej mocy kW (płatna z dołu),
 - b) wodę i odprowadzanie ścieków – według wskazań sublicznika nr, według stawek stosowanych przez MPWiK (płatna z dołu),
 - c) wodę ciepłą – według wskazań sublicznika nr, według stawek stosowanych przez MPWiK (płatna z dołu),
 - d) centralne ogrzewanie – strony ustalają, że odpłatność z tego tytułu naliczana będzie co miesiąc ryczałtowo za każdy m² przedmiotu najmu - opłata za centralne ogrzewanie będzie ponoszona w ciągu całego roku kalendarzowego, według stawek stosowanych przez MPEC (płatna z góry),
 - e) należny podatek od nieruchomości – w wysokości stanowiącej iloczyn powierzchni przedmiotu najmu i obowiązującej stawki podatku za 1m², wynikającej z Uchwały Rady Miasta Krakowa; zwrot powyższej należności będzie następował w miesięcznych ratach (płatna z góry),

2. Przechowywanie i utylizacja odpadów gastronomicznych należy do obowiązków Najemcy.
3. Do opłat eksploatacyjnych wymienionych w ust. 1 AGH doliczać będzie podatek od towarów i usług w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
4. Opłaty wymienione w ust. 1 lit. d) i lit. e) należne za okres od dnia rozpoczęcia naliczania czynszu przez Wynajmującego, do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, w którym Wynajmujący rozpocznie naliczanie czynszu będą płatne z dołu, w terminie do ostatniego dnia miesiąca, w którym faktura zostanie wystawiona.
5. Należności wynikające z umowy płatne będą w okresach miesięcznych przelewem na rachunek bankowy AGH w **Banku Pekao S.A. Kraków**, numer 96 1240 4722 1111 0000 4858 2922 w terminie do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, w którym faktura jest wystawiana. Za dzień dokonania płatności uważa się dzień uznania rachunku bankowego AGH.
6. Wynajmujący będzie na bieżąco wystawiał faktury VAT dla Najemcy. Nieotrzymanie przez Najemcę faktury przed upływem terminu płatności nie zwalnia go od obowiązku zapłaty w terminie.
7. Najemca dokonując przelewu obowiązany jest podać w polu z tytułem przelewu numer umowy oraz miesiąc, którego przelew dotyczy.
8. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku opóźnienia Najemcy w płatnościach, Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek w ustawowej wysokości od niezapłaconej kwoty lub kwoty zapłaconej z opóźnieniem, obliczanej za każdy dzień opóźnienia.

§ 7

1. Umowa obowiązuje od dnia 2012 roku i zawarta zostaje na okres: **3 lata** (z możliwością przedłuż na czas nieokreślony), z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca naruszy postanowienia § 3, ust. 3 lub § 3, ust. 4,
 - b) Najemca dopuści się ponad 30-dniowego opóźnienia z zapłatą kwoty wynikającej z faktury, o której mowa w § 6 i mimo wyznaczonego dodatkowego 14-dniowego terminu nadal zalegać będzie z zapłatą,
 - c) Najemca naruszać będzie inne postanowienia umowy, mimo uprzedniego pisemnego wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zaprzestania naruszania warunków umowy w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.
3. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia.
4. W przypadku rozwiązania umowy, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. W razie niewykonania obowiązku wynikającego z ust.5 Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 200% obowiązującej ostatnio stawki czynszu, za każdy miesiąc lub proporcjonalnie do okresu bezumownego korzystania.

§ 8

1. Wynajmujący oświadcza, że w jego imieniu nadzór nad prawidłowym i terminowym wypełnianiem warunków umowy sprawują jednostki AGH odpowiedzialna za gospodarkę nieruchomościami oraz

użytkownik budynku. W chwili podpisania umowy jednostką tą jest Dział Gospodarki Nieruchomościami AGH i Katedra Informatyki AGH.

2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu.
3. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia niniejszej umowy nie powoduje jej nieważności jako całości. W takim przypadku postanowienie nieważne zostanie zastąpione postanowieniem ważnym najbardziej zbliżonym do postanowienia nieważnego. Zapis powyższy stosuje się odpowiednio do postanowień bezskutecznych.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy, Strony poddają do rozstrzygnięcia Sądowi właściwemu dla miejsca położenia przedmiotu najmu, stosując w pierwszej kolejności polubowny sposób ich rozwiązania.
5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym egzemplarz dla najemcy, dwa dla wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA