

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... w Lublinie pomiędzy:  
Politechniką Lubelską z siedzibą w Lublinie, ul. Nadbystrzycka 38D, 20-618 Lublin, REGON:  
000001726, NIP: 712-010-46-51, reprezentowaną przez:

– kanclerza Politechniki Lubelskiej – .....,

zwaną w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....  
zwanym w treści umowy „Najemcą”,  
zwanymi dalej „Stronami”.

### § 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku .....  
Politechniki Lubelskiej położonego w Lublinie przy ul. .... Przedmiotem  
najmu jest ..... usytuowane/y na ..... w budynku,  
o którym mowa powyżej o powierzchni ..... m<sup>2</sup> (dalej: „Przedmiot najmu lub  
Lokal”)

### § 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, opisany w § 1 Umowy Lokal do używania na czas oznaczony z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na ....., a Najemca oświadcza, że świadczenie Wynajmującego przyjmuje i zobowiązuje się do terminowego uiszczania czynszu oraz pozostałych opłat, o których mowa w § 8 Umowy, jak również do wykonywania pozostałych obowiązków określonych w Umowie lub wynikających z przepisów prawa.
2. Wydanie Najemcy Lokalu zostanie potwierdzone w formie pisemnego protokołu wydania, podlegającego podpisaniu przez Strony. Protokół ten stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Przed zawarciem niniejszej Umowy Najemca dokonał na rzecz Wynajmującego wpłaty kaucji zabezpieczającej w kwocie równej stawki czynszu miesięcznego brutto, należnego za Lokal, tj. .... zł, która stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu, należności z tytułu eksploatacji, kosztów napraw Lokalu, roszczeń z tytułu kar umownych oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę Umowy. Kaucja – w części, która nie zostanie wykorzystana na pokrycie roszczeń Wynajmującego, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostanie zwrócona Najemcy po ustaniu najmu, w terminie 14 dni od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu.

### § 3.

1. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie ..... oraz spełnia wszelkie warunki, wymagane prawem dotyczące prowadzenia tego rodzaju działalności.
2. Najemca zobowiązany jest rozpocząć w Lokalu prowadzenie działalności określonej w § 2 ust. 1 i 2 Umowy w terminie od dnia ..... r. do dnia ..... r. i oświadcza, że posiada zaplecze techniczne i kadrowe niezbędne dla prowadzenia tej działalności.

### § 4.

1. Najemca oświadcza, że będzie używał Lokalu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, wyłącznie na cele działalności gospodarczej określonej w § 2 ust. 1 i 2 Umowy.
2. Jakakolwiek zmiana sposobu używania przez Najemcę Przedmiotu najmu (profilu prowadzonej działalności w Lokalu), wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody od Wynajmującego. Dokonanie powyższej zmiany bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody od Wynajmującego będzie równoznaczne z nienależytym wykonaniem Umowy przez Najemcę i będzie stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Wynajmującego oraz osób trzecich za wszelkie szkody będące wynikiem działania lub zaniechania Najemcy. Za działania i zaniechania osób, które przebywają w Lokalu, Najemca odpowiada jak za własne działania i zaniechania. Jeśli w stosunku zewnętrznym Wynajmujący jest odpowiedzialny wobec osób trzecich za szkody, za które Najemca na podstawie niniejszej Umowy jest odpowiedzialny wobec Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do zaspokojenia Wynajmującego z wszelkich roszczeń tych osób trzecich.

### § 5.

1. Najemca zobowiązuje się na własny koszt zapewnić czystość i porządek w Lokalu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
2. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt mienie znajdujące się w Lokalu od wszelkich ryzyk, a w szczególności: pożaru, zalania, przepięcia, eksplozji i utrzymywać to ubezpieczenie przez cały czas trwania najmu na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż ..... zł. Ponadto Najemca zobowiązany jest do zawarcia na swój koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż ..... zł (*\*zakres ubezpieczenia do uzgodnienia indywidualnie z Najemcą*).
3. Najemca jest zobowiązany przestrzegać obowiązujących u Wynajmującego przepisów porządkowych, a także wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów norm ppoż. oraz BHP.
4. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich awariach związanych z Przedmiotem najmu, jak również do udostępniania Przedmiotu najmu do prac i robót niezbędnych do usunięcia awarii.

5. Najemca jest zobowiązany do zagospodarowania i wywozu we własnym zakresie wszelkich nieczystości stałych wszystkich frakcji oraz opakowań.

## **§ 6.**

1. Najemcy nie wolno Lokalu podnajmować, poddzierżawiać, użyczać ani oddawać go w posiadanie osobie bądź osobom trzecim na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej lub faktycznej.
2. Najemca zobowiązuje się wyposażyć Lokal w niezbędny sprzęt oraz meble, własnym staraniem i na własny koszt.
3. Wszelkie adaptacje, ulepszenia i inne istotne zmiany w Lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca jest uprawniony do dokonania w Lokalu na własny koszt i ryzyko ulepszeń, adaptacji oraz modernizacji (dalej: ulepszenia), mających na celu przystosowanie Lokalu dla celów prowadzonej w nim działalności. Strony zgodnie postanawiają, że po zakończeniu najmu Najemca w zakresie dokonanych ulepszeń nie będzie zobowiązany do przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego, a Wynajmujący zatrzyma ulepszenia bez wynagrodzenia i nie będzie żądał przywrócenia stanu poprzedniego. Wartość dokonanych przez Najemcę w okresie obowiązywania umowy ulepszeń Lokalu, nie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy ani w czasie trwania stosunku najmu, ani po jego zakończeniu.
4. Wszelkie imprezy okolicznościowe, zebrania i spotkania mogą być organizowane w Lokalu wyłącznie po uprzedniej zgodzie Wynajmującego.

## **§ 7.**

1. Najemca jest zobowiązany do dokonywania prac konserwacyjnych oraz bieżących napraw Lokalu.
2. Jeżeli określone urządzenia stanowią własność Najemcy, lub zostały przekazane do jego wyłącznego użytku, ich utrzymanie w należytym stanie oraz konserwacja, naprawa i wymiana obciążają Najemcę.
3. Najemca ma obowiązek umożliwić Wynajmującemu dokonanie koniecznych prac budowlanych i konserwacyjnych dla utrzymania budynku i Lokalu w należytym stanie.

## **§ 8.**

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu, składającego się z:
  - 1) czynszu zasadniczego najmu wynoszącego ..... zł netto za m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni (słownie: ..... zł), co daje kwotę łączną netto ..... zł (słownie: ..... zł) powiększonego o należny podatek VAT wg stawki zgodnej z przepisami prawa, co daje kwotę ..... zł brutto (słownie: ..... zł);
  - 2) opłaty za energię elektryczną wg wskazań podliczników przynależnych do wynajmowanego lokalu według stawki obowiązującej u dostawcy energii elektrycznej w okresie użytkowania lokalu, plus podatek VAT według obowiązującej stawki;
  - 3) opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wg wskazań wodomierzy przynależnych do wynajmowanego lokalu według stawki obowiązującej u dostawcy

- wody w okresie użytkowania lokalu powiększonej o podatek VAT według obowiązującej stawki;
- 4) kwoty odpowiadającej podatkowi od nieruchomości ustalonej z uwzględnieniem powierzchni wynajmowanej za dany miesiąc kalendarzowy.
  2. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w ust. 1, będą płatne na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
  3. Ponadto Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów wywozu nieczystości stałych na zasadach określonych w umowie, którą Najemca zobowiązany będzie zawrzeć z wybranym przez siebie przedsiębiorstwem zajmującym się oczyszczaniem (wywozem nieczystości).
  4. Zapłata należności z tytułu najmu następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany każdorazowo na fakturze, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu kwoty zapłaty na rachunek bankowy Wynajmującego.
  5. Czynsz zasadniczy najmu, wskazany w ust. 1, będzie corocznie zwiększany w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS za rok poprzedni. Zwiększenie czynszu zasadniczego będzie odbywało się na początku każdego roku kalendarzowego po ogłoszeniu ww. wskaźnika przez GUS. Zmiana stawki czynszu zasadniczego o ww. wskaźnik nie wymaga aneksu do Umowy, a jedynie zawiadomienia przesłanego przez Wynajmującego na adres Najemcy.
  6. Kwoty odpowiadającej podatkowi od nieruchomości ustalonej z uwzględnieniem powierzchni oddanej w najem będą corocznie aktualizowane na podstawie aktualnej uchwały Rady Miasta Lublin określającej stawki podatku od nieruchomości. Zmiana kwoty odpowiadającej podatkowi od nieruchomości ustalonej z uwzględnieniem powierzchni oddanej w najem nie wymaga formy aneksu do Umowy, a jedynie zawiadomienia przesłanego przez Wynajmującego na adres Najemcy.

## **§ 9.**

1. Najemca jest uprawniony do umieszczania i instalowania wewnątrz i na zewnątrz Lokalu szyldów reklamowych i innych nośników reklam i informacji, w sposób nienaruszający konstrukcji budynku oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na treść i formę oraz miejsce umieszczenia poszczególnych nośników reklamy.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z zainstalowania urządzeń reklamowych.
3. W przypadku działań związanych ze zmianą przeznaczenia miejsca, na którym została umieszczona reklama lub zmianami związanymi z lokalizacją lub rozmieszczeniem nośników reklam, Najemca na własne ryzyko i koszt jest zobowiązany do usunięcia poszczególnych nośników reklamy lub ich przeniesienia w inne miejsce wskazane przez Wynajmującego oraz przywrócenia miejsca umieszczenia reklamy do stanu poprzedniego. W przypadku przeprowadzania działań remontowych Najemca jest obowiązany na własne ryzyko i koszt usunąć nośniki reklamy we wskazanym przez Wynajmującego terminie, a po zakończeniu prac remontowych ponownie je umieścić.
4. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do zdemontowania urządzeń reklamowych (nośników reklamy) i do przywrócenia stanu poprzedniego na swój koszt

chyba, że Wynajmujący zatrzyma je za zapłatą kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zakończenia najmu.

5. W razie wprowadzenia opłat publicznoprawnych z tytułu reklamy w przestrzeni publicznej, wszelkie koszty z tym związane obciążają Najemcę.

#### **§ 10.**

1. Z tytułu niewykonywania lub nienależytego wykonywania obowiązków Strony ponoszą odpowiedzialność na zasadach określonych w Umowie, a w zakresie nieuregulowanym w jej treści, na zasadach określonych w przepisach prawa.
2. Za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Lokalu Wynajmujący może żądać od Najemcy kary umownej wynoszącej 1/15 kwoty miesięcznego czynszu najmu, w wysokości obowiązującej bezpośrednio przed terminem, do którego Lokal winien zostać zwrócony Wynajmującemu. Kara umowna naliczana będzie za każdy dzień opóźnienia.
3. Za opóźnienie w zapłacie przez Najemcę świadczeń pieniężnych objętych Umową Wynajmującemu należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie określonym w § 12 ust. 2 Umowy, Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej wynoszącej równowartość dwumiesięcznej wysokości czynszu, w wysokości obowiązującej bezpośrednio przed rozwiązaniem Umowy.
5. Za uszkodzenie lub zniszczenie przez Najemcę lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność, Lokalu lub innych elementów budynku oraz urządzeń należących do Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje pełne odszkodowanie obejmujące koszt przywrócenia stanu poprzedniego oraz utratę spodziewanych korzyści.

#### **§ 11.**

1. Umowę zawarto na czas oznaczony od dnia ..... r. do dnia ..... r./na czas nieokreślony począwszy od dnia ..... (niepotrzebne skreślić)
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieokreślony z zachowaniem ..... - miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od końca miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedzenie nastąpiło.
3. Umowa może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia przez Najemcę wniosku o przedłużenie umowy na co najmniej jeden miesiąc przed końcem obowiązywania Umowy. Decyzję w przedmiocie przedłużenia umowy podejmuje Kanclerz Politechniki Lubelskiej pod warunkiem waloryzacji stawki czynszu i uzgodnienia innych istotnych postanowień umownych oraz wyłącznie wtedy, gdy jej przedłużenie leży w interesie Politechniki Lubelskiej oraz nie koliduje z zamierzeniami inwestycyjnymi Politechniki Lubelskiej.

#### **§ 12.**

1. Strony mogą rozwiązać Umowę za porozumieniem Stron albo ze skutkiem natychmiastowym wyłącznie w przypadkach, o których mowa w ust. 2.
2. Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

- 1) Najemca popadł w zwłokę z zapłatą czynszu w kwocie odpowiadającej wartości czynszu za jeden miesiąc i pozostaje w zwłoce pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy;
- 2) Najemca popadł w zwłokę z zapłatą opłat eksploatacyjnych w kwocie odpowiadającej wartości tych opłat za jeden miesiąc i pozostaje w zwłoce pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy;
- 3) Najemca bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych niż te, na które wyraził zgodę Wynajmujący, podnajął, poddzierżawił, użyczył lub oddał w posiadanie osobie trzeciej na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej lub faktycznej;
- 4) Najemca bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych niż te, na które wyraził zgodę Wynajmujący zorganizował w przedmiocie najmu imprezę okolicznościową lub zebranie grupy ludzi;
- 5) Najemca w sposób rażący lub uporczywy wbrew swoim obowiązkom utrudnia korzystanie z budynku, w którym znajduje się Lokal i nie zmienił swego postępowania pomimo udzielenia pisemnego upomnienia przez Wynajmującego;
- 6) Najemca nie rozpoczął w Lokalu prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1 i 2, w terminie określonym w Umowie;
- 7) Najemca zmienił sposób używania Lokalu, tj. zmienił profil prowadzonej działalności w Lokalu, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody od Wynajmującego, o której mowa w § 4 ust. 2 Umowy;
- 8) Najemca nie uzyskał pozwoleń, o których mowa w § 3 ust. 1, lub utracił je w trakcie obowiązywania Umowy;
- 9) sąd, organ ścigania lub organ administracji publicznej wyda prawomocne lub ostateczne orzeczenie o zakazie prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej, w szczególności w najmowanym Lokalu;
- 10) Najemca narusza którekolwiek z postanowień Umowy, nie wykonuje wynikających z niej zobowiązań lub wykonuje je nienależycie i nie usunie takiego naruszenia w terminie do 7 dni od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego wezwania do usunięcia takiego przypadku naruszenia.

### **§ 13.**

1. Po zakończeniu najmu (po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy), Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującemu w stanie z daty przekazania (w stanie niepogorszonym), z uwzględnieniem dokonanych przez niego ulepszeń, o których mowa w § 6 ust 3 Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal w pierwszym dniu roboczym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy. Przy zwrocie Przedmiotu najmu Strony sporządzą pisemny protokół określający stan Przedmiotu najmu i urządzeń w nim się znajdujących, a stanowiących własność Wynajmującego.
3. W terminie do rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca obowiązany jest: usunąć z Lokalu rzeczy stanowiące jego własność, które dają się usunąć bez naruszania konstrukcji Lokalu – tzn. regały, lamy, meble, wyposażenie ruchome, kasy oraz posprzątać Lokal.
4. W przypadku nieusunięcia rzeczy, o których mowa w ust. 3, Wynajmujący usunie je własnym staraniem, na koszt i ryzyko Najemcy.

## § 14.

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie, zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym przede wszystkim przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
3. Strony powinny składać sobie oświadczenia związane z Umową na adresy wskazane w komparcji Umowy. Dodatkowo Wynajmujący może również składać oświadczenia skierowane do Najemcy w Lokalu. W takiej sytuacji za skutecznie złożone Najemcy, uważa się oświadczenia Wynajmującego doręczone osobie czynnej w Lokalu.
4. Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadamiania się o każdej zmianie wskazanych w Umowie adresów, numerów faksów i adresów poczty elektronicznej. W przypadku braku zawiadomienia za doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatni adres, numer faksu lub adres poczty elektronicznej, nawet jeśli pismo nie zostanie odebrane.
5. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy było lub stało się nieskuteczne, zapis nieskutecznego postanowienia zastąpiony zostaje przepisem prawnym, który w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieskutecznego postanowienia i intencji Stron. Odnosi się to także do ewentualnych luk w przepisach. Spory mogące wyniknąć z niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny w Lublinie.
6. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
7. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

### **Załączniki:**

Załącznik – Protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu najmu.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

### Protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości

Dnia ..... w ..... pomiędzy:

Politechniką Lubelską (adres: ul. Nadbystrzycka 38D, 20-618 Lublin), reprezentowaną przy wskazanej czynności przez:

....., zwaną dalej „Wynajmującym”,  
a

.....,  
.....,  
reprezentowaną przy wskazanej czynności przez:

....., zwanym dalej „Najemcą”,  
łącznie zwanymi dalej „Stronami”,

przeprowadzono **wydanie/odbior** (niepotrzebne skreślić):

nieruchomości stanowiącej własność Wynajmującego o pow. ...., zlokalizowanej w budynku ..... przy ulicy ..... w ....., udostępnionej Najemcy na podstawie umowy najmu z dnia .....

I. Wyposażenie i stan techniczny, w tym zastrzeżenia:

1) Pomieszczenie/miejsce: .....

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

2) Pomieszczenie: .....

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

3) Pomieszczenie: .....

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

4) Pomieszczenie: .....

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



II. Stan liczników, jeśli występują:

GAZ: ....., nr licznika: .....

Wodomierz:

Woda zimna: ..... m<sup>3</sup>, nr licznika: .....

Woda ciepła: ..... m<sup>3</sup>, nr licznika: .....

Energia elektryczna: ..... kW/h , nr licznika: .....

III. Wydanie kluczy lub innych zabezpieczeń dostępu:

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

UWAGI:

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

.....  
*Wynajmujący*

.....  
*Najemca*