

**Umowa najmu/dzierżawy\* Nr.....**

Zawarta w dniu ..... roku w Częstochowie pomiędzy:

**Politechniką Częstochowską w Częstochowie**, ul. J.H. Dąbrowskiego 69, 42-201

Częstochowa reprezentowaną przez:

Kanclerza – .....  
przy kontrasygnacie finansowej .....

zwaną w dalszej treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a .....

zamieszkałym ....., PESEL: .....

zamieszkałym ....., PESEL: .....

prowadzącym wspólnie działalność gospodarczą pod nazwą:

.....

NIP: .....

REGON: .....

reprezentowaną przez:

1. ....

2. ....

(dotyczy spółki cywilnej)

lub:

.....

nazwa firmy

Z siedzibą .....

NIP: .....

REGON: .....

zarejestrowaną w CEIDG/KRS Nr: .....

reprezentowaną przez:

1. ....

2. ....

(dotyczy jednoosobowej działalności gospodarczej oraz podmiotów  
zobowiązanych do rejestracji w KRS, zgodnie z art. 36 ustawy o Krajowym  
Rejestrze Sądowym)

zwanym w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**.

---

\*Należy wybrać właściwe.

## **§ 1**

1. Przedmiotem najmu/dzierżawy jest lokal o powierzchni 97,5 m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku Politechniki Częstochowskiej przy Alei Armii Krajowej 17 (budynek Wydziału Elektrycznego).
2. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem obiektu, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

## **§ 2**

1. Najemca oświadcza, iż zawiadomi w formie pisemnej Wynajmującego (w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany) o każdorazowej zmianie danych dotyczących jego działalności a w szczególności: o zmianie siedziby działalności Najemcy lub o zmianie struktury organizacyjnej Najemcy. W przypadku nie powiadomienia Wynajmującego o zmianie danych wszelkie pisma kierowane do Najemcy przy wykorzystaniu danych otrzymanych od niego traktuje się jako mu doręczone.
2. Przedmiot niniejszej umowy wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, sprzedaży żywności oraz napojów z wyłączeniem alkoholu.

Lokal gastronomiczny będzie otwarty w godzinach od 9:00 do 18:00 lub dłużej w dni powszednie oraz w czasie zjazdów studentów studiów niestacjonarnych, natomiast w lipcu, sierpniu i wrześniu w godzinach od 11:00 do 14:00 lub dłużej.

## **§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości i w terminie określonym w niniejszej umowie.
2. Wysokość czynszu obejmującego powierzchnię i wyposażenie wynosi: ..... zł za m<sup>2</sup>, powiększone o obowiązujący podatek VAT, tj. .... (razem słownie: ..... ) Opłata za centralne ogrzewania uwzględniona jest w stawce czynszu. Energia elektryczna w zakresie umowy własnej Najemcy z dostawcą. Woda i ścieki według wskazań podlicznika.  
W lipcu i sierpniu czynsz zostanie obniżony o 50%, we wrześniu o 25%  
Najemca zobowiązany jest do złożenia własnej deklaracji na wywóz nieczystości stałych i ponoszenia związanych z tym opłat.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszowej, określonej w ust. 2 o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez GUS oraz o wzrost cen mediów (CO, woda, ścieki). Zmiana ta nie wymaga

sporządzenia aneksu do umowy. Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę o zmianie wysokości czynszu.

4. Czynsz jest płatny z góry, do dnia 20 każdego miesiąca, na rachunek bankowy Politechniki Częstochowskiej: 06 1750 1211 0000 0000 0416 8728 .
5. W przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek w transakcjach handlowych od zaległej kwoty wraz z uiszczeniem należności głównej.
6. Niezależnie od odsetek, o których mowa w ust. 5 § 3 niniejszej umowy, w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych Najemca zobowiązuje się do zapłaty rekompensaty w wysokości równowartości kwoty ustalonej zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych bez odrębnego wezwania.
7. Opłata czynszowa, o której mowa w ust 2 niniejszego paragrafu zostanie powiększona odpowiednio w ratach miesięcznych o wartość podatku od nieruchomości, zgodnie z odpowiednią uchwałą Rady Miasta Częstochowy.
8. Najemca oświadcza, iż jest podatnikiem/nie jest podatnikiem VAT nr NIP .....

#### **§ 4**

1. Warunkiem zawarcia niniejszej umowy jest uiszczenie na rzecz Wynajmującego kaucji gwarancyjnej najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy.
2. Wysokość kaucji gwarancyjnej jest równa wysokości miesięcznego czynszu netto, tj. ....
3. W szczególności kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód, pogorszenia stanu wynajmowanych pomieszczeń, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z powierzchni wynajmowanej, odsetek za nieterminowe uiszczanie czynszu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
4. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 3 § 4 niniejszej umowy bez kierowania do Najemcy uprzednich wezwań do zapłaty, a Najemca wyraża na to zgodę.
5. W przypadku gdy wysokość szkody lub zaległości w opłatach z tytułu wynajmu przekracza kwotę kaucji Wynajmujący może dochodzić należności na drodze sądowej.
6. Kaucja nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.

7. W przypadku gdy Wynajmujący nie ma żadnych roszczeń wynikających z umowy najmu w stosunku do Najemcy, kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

## **§ 5**

Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny najmowanego lokalu oraz jego wyposażenia i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

## **§ 6**

Wszelkie urządzenia pobierające dodatkowo energię elektryczną mogą być używane przez Najemcę po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

## **§ 7**

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, uwzględniając jego właściwość i przeznaczenie.
8. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
  - 1) sprzątnięcia i utrzymania w czystości najmowanego lokalu oraz terenu przyległego do tego lokalu;
  - 2) przestrzegania przepisów BHP i ppoż.;
  - 3) terminowego przeprowadzania na własny koszt koniecznych bieżących konserwacji, kontroli stanu technicznego i szczelności wewnętrznej instalacji gazu oraz prac remontowych najmowanego lokalu;
  - 4) zabezpieczenia najmowanego lokalu przed dostępem osób trzecich.
3. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt mienia znajdującego się w najmowanym lokalu od ujemnych następstw zdarzeń losowych.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec służb porządkowych i kontrolnych (sanepid, straż pożarna, policja itp.) i jest zobowiązany do wykonywania wszelkich zaleceń w tym zakresie.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli w zakresie używania przedmiotu najmu.

## **§ 8**

Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu w całości ani w części osobom trzecim do bezpłatnego używania lub w podnajem.

## **§ 9**

1. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek zmian, przeróbek, powiększania powierzchni i adaptacji przedmiotu najmu.
2. W przypadku gdy Najemca bez zgody Wynajmującego podejmie działania określone w pkt. 1 niniejszego paragrafu zobowiązany jest zapłacić na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości równej wartości czynszu netto za okres 3 miesięcy. Wynajmujący zastrzega sobie w tym przypadku także prawo do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
3. W przypadku wyrażenia przez Wynajmującego zgody na podjęcie przez Najemcę działań określonych w ust.1 niniejszego paragrafu strony zawierają odrębne porozumienie.
4. Strony niniejszej umowy ustalają, iż Najemca przystosuje przedmiot umowy do swego użytku na własny koszt. Wszelkie remonty i modernizacje Najemca będzie prowadzić, po uzyskaniu akceptacji planu remontu lub modernizacji przez Wynajmującego i pod jego nadzorem.
5. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
6. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu.

## **§ 10**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... r. do dnia ..... r.
2. Strony niniejszej umowy ustalają, iż przysługuje im prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 2- miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie pisemnego powiadomienia ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - 1) oddania przez Najemcę przedmiotu najmu w całości lub części w podnajem lub bezpłatne używanie;
  - 2) brak zapłaty w terminie przez Najemcę czynszu najmu za co najmniej jeden miesiąc, używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem;
  - 3) nie powiadomienia Wynajmującego o zmianie danych, o których mowa w § 2 ust. 1 w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmian;

- 4) innego rażącego naruszania postanowień umowy;
  - 5) za porozumieniem stron.
4. W przypadku używania przedmiotu umowy po upływie umownego okresu najmu lub po rozwiązaniu umowy, Wynajmującemu przysługuje od Najemcy odszkodowanie w wysokości 5-krotności czynszu za każdy miesiąc bezumownego używania przedmiotu najmu. Nie ogranicza to prawa Wynajmującego do egzekwowania opuszczenia zajmowanego przedmiotu najmu.
5. Jeżeli w wyniku zaistnienia siły wyższej lub z przyczyn niezależnych strony nie będą w stanie dotrzymać zobowiązań wynikających z realizacji niniejszej umowy, ulegają one zawieszeniu na czas trwania siły wyższej, przez którą strony rozumieją w szczególności: akty normatywne, zdarzenia losowe np. takie jak pożar oraz inne zdarzenia pozostające poza kontrolą stron. W okresie występowania przyczyn uniemożliwiających realizację umowy w całości lub części strony nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania swoich obowiązków.

#### **§ 11**

Najemcy nie przysługują względem Wynajmującego żadne roszczenia z tytułu dokonanych zmian i prac remontowych w przedmiocie najmu.

#### **§ 12**

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się do wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.

#### **§ 13**

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

#### **§ 14**

Strony niniejszej umowy ustalają, iż przekazanie oraz zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu stanowiącego Załącznik nr 3, podpisanego przez upoważnionych do tego przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy.

#### **§ 15**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## § 16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy

.....

.....

Podpis Wynajmującego

Podpis Najemcy