

UMOWA NAJMU nr DZM/..../2025

zawarta w dniu 2025 r. w Poznaniu

między:

Uniwersytetem Medycznym im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu, kod pocztowy 61 – 701, z siedzibą przy ul. A. Fredry 10, REGON 000288811, NIP: 7770003104 zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....
zwanym dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”

o treści następującej:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Święcickiego 4, oznaczonej w ewidencji gruntów m. Poznania, jako działka nr, arkusz....., obręb....., dla którego Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najemm2 powierzchni użytkowej w budynku przy ulicy Święcickiego 4 w Poznaniu na czas oznaczony. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz zgodnie z § 5 umowy.
2. Na najętej powierzchni Najemca zainstaluje na własne ryzyko, odpowiedzialność i koszt oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów automat do
3. W czasie trwania umowy istnieje możliwość zmiany lokalizacji automatu po uzgodnieniu nowego miejsca z Wynajmującym.
4. Termin uruchomienia automatu do 14 dni od daty podpisania umowy.
5. Przekazanie powierzchni nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu stron.

§ 3

1. Zainstalowany na najętej powierzchni automat stanowi własność Najemcy i Wynajmującemu nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanego automatu.
2. Działanie automatu odbywa się na wyłączną odpowiedzialność i ryzyko Najemcy.
3. Najemca zobowiązany jest:
 - dbać o czystość automatu oraz powierzchni wokół zainstalowanych automatów;
 - do mycia i dezynfekcji automatu zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz zgodnie z instrukcją mycia i odkażania jednak nie rzadziej niż raz na kwartał lub w razie zaistnienia takiej konieczności;
 - prowadzić działalność zgodnie z przepisami prawa, w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego; utrzymywać automat w należytych stanie technicznym, a także dokonywać na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania automatu w stanie niepogorszonym;
4. Wszelkie prace prowadzone przez Najemcę na terenie Wynajmującego związane z niniejszą umową najmu powinny być dokonywane zgodnie z procedurą zgłaszania

i prowadzenia prac przez firmy zewnętrzne na terenie Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu z dnia 24.01.2024 roku stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

5. Najemca umieści w widocznych miejscach na zainstalowanym automacie instrukcję obsługi automatów i informacje o właścicielu automatów.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w mieniu Wynajmującego związane z działaniem automatu.
7. Najemca wyposaży najętą powierzchnię w pojemnik na zużyte opakowania po produktach sprzedawanych w automacie.
8. Wynajmujący nie odpowiada za szkody powstałe u Najemcy na skutek przerw w dostawach energii elektrycznej i wody.
9. Wynajmujący nie odpowiada za mienie Najemcy znajdujące się na najętej powierzchni.
10. Wynajmujący umożliwi Najemcy korzystanie z energii elektrycznej i wody niezbędnych dla działania zainstalowanego automatu na zasadach określonych niniejszą umową.
11. W przypadku zmiany lokalizacji automatu zgodnie z § 2 ust. 3 umowy Najemca na własny koszt doprowadzi zasilanie elektryczne oraz wodę ze wskazanego przez Wynajmującego punktu do automatu, przy czym instalację prowadzić należy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w uzgodnieniu z Wynajmującym.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. 1 roku, licząc od dnia protokolarnego przekazania powierzchni z opcją przedłużenia o kolejny 1 rok pod warunkiem rzetelnego regulowania płatności.

§ 5

1. Strony umowy zgodnie postanawiają, że z tytułu najmu powierzchni, korzystania z energii elektrycznej, wody oraz wywóz śmieci Najemca płacić będzie Wynajmującemu ryczałt miesięczny:
 - w wysokości..... zł netto + podatek VAT zgodny z obowiązującymi przepisami, w okresie od 1 października do 30 czerwca;
 - w wysokości..... zł netto + podatek VAT zgodny z obowiązującymi przepisami, w okresie od 1 lipca do 30 września;
2. Do opłat z tytułu przedmiotowej umowy – w okresach miesięcznych – dolicza opłatę lokalną w wysokości zgodnej z obowiązującą stawką podatku od nieruchomości plus podatek VAT zgodny z obowiązującymi przepisami.
3. W przypadku zgodnego oświadczenia woli stron złożonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności o przedłużeniu umowy o kolejne 12 miesięcy, czynsz podwyższony zostanie od dnia który jest pierwszym dniem przedłużającym umowę o kolejne 12 miesięcy, o wysokość podawanego przez GUS wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym dokonano waloryzacji.
4. Wpłaty z tyt. ryczałtu Najemca dokonywać będzie na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na konto w niej wskazane.
5. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu opłat z tytułu niniejszej umowy Wynajmujący ma prawo do naliczenia Najemcy odsetek za opóźnienie w ustawowej wysokości.
6. Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary za zwłokę w rozpoczęciu sprzedaży wymaganych przez Wynajmującego zakresie w stosunku do terminów wskazanych w §2

ust. 4 umowy najmu – kara zostanie naliczona za każdy dzień zwłoki w wysokości 1/30 kwoty miesięcznego ryczału wskazanego w §5 ust. 1 umowy.

7. Najemca wyraża zgodę na przysyłanie mu przez Uniwersytet faktur elektronicznych.
8. W przypadku przysyłania lub udostępniania Uniwersytetowi jednocześnie więcej niż jednej faktury elektronicznej dane wspólne dla poszczególnych faktur mogą zostać podane tylko raz, o ile dla każdej faktury są dostępne wszystkie te dane.
9. Faktura elektroniczna jest przysyłana Najemcy w formie pliku PDF.
10. Faktura zostanie przesłana przez upoważnionego pracownika Uniwersytetu z adresu e-mail Uniwersytetu: faktury.ump@ump.edu.pl na adresy e-mail Najemcy:Fakturę elektroniczną przesłaną w opisany sposób Strony uznają za autentyczną.
11. Najemca oświadcza, że jego adres e-mail, wskazany powyżej jest obsługiwany przez pracownika uprawnionego do odbioru faktur elektronicznych, każdego dnia roboczego, w godzinach od do
12. Uniwersytet może ustalić, że faktury elektroniczne opatrzone będą kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Oświadczenie w tym przedmiocie składane jest Najemcy pisemnie, na adres wskazany w komparycji niniejszej Umowy.
13. W przypadku złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 12, za fakturę autentyczną Strony uznają wyłącznie fakturę opatrzoną kwalifikowanym podpisem elektronicznym, wysłaną drogą elektroniczną w sposób opisany w ust. 10.
14. Za datę otrzymania faktury przez Najemcę uznaje się datę wprowadzenia faktury do systemu elektronicznego przez Uniwersytet, poprzez przesłanie jej w sposób określony w ust. 10.
15. Najemca w sposób pisemny powiadamia o zmianie adresu e-mail, na który mają być przysyłane faktury.
16. W przypadku braku powiadomienia przez Najemcę o zmianie adresu e-mail, korespondencję kierowaną na dotychczasowy adres uznaje się za skutecznie doręczoną.
17. W przypadku zmiany przepisów prawa regulujących zasady wystawiania i przysyłania faktur w formie elektronicznej Uniwersytet odpowiednio dostosuje sposób przysyłania. W takim przypadku ponowna akceptacja Najemcy nie jest wymagana.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego zawrzeć jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z najmowanej powierzchni przez osoby trzecie.
2. Najemca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot najmu zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia powierzchni najmu bez zgody Wynajmującego.

§ 7

1. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do udostępnienia powierzchni najmu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontu oraz w przypadku awarii sieci przebiegających przez wynajętą powierzchnię.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1 określa Wykonawca ww. prac.
3. Najemcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 od Wynajmującego jakiegokolwiek odszkodowanie ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§ 8

Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować.

§ 9

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku gdy Wynajmującemu przedmiot najmu będzie niezbędny do celów statutowych.
2. Okres wypowiedzenia może ulec zmianie za pisemnym porozumieniem Stron.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a. opóźniania się przez Najemcę z zapłatą zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy przez okres dłuższy niż 2 miesiące;
 - b. oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom, trzecim bez zgody Wynajmującego.
 - c. Używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
4. W przypadku bezumownego korzystania z powierzchni bez tytułu prawnego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania powierzchni.
5. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w sytuacji, gdy w następstwie działania bądź zaniechania działania ze strony Wynajmującego korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu jest niemożliwe lub poważnie utrudnione.
6. Oświadczenia Stron w przedmiocie wypowiedzenia Umowy lub jej natychmiastowego rozwiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy Wynajmującemu w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej. Wszystkie informacje i oświadczenia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i muszą być doręczone stronom osobiście lub listem poleconym lub przez kuriera pod podane w komparycji niniejszej Umowy adresy.
3. Każda ze stron Umowy zobowiązana jest wobec drugiej do niezwłocznego zawiadomienia o zmianie firmy lub nazwy oraz formy prawnej, każdej zmianie adresu lub numeru telefonu.
4. Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją postanowień niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA