

## UMOWA NAJMU nr .....

zawarta ..... we Wrocławiu pomiędzy:

Akademią Sztuk Teatralnych im. St. Wyspiańskiego w Krakowie, Filia we Wrocławiu z siedzibą przy ul. Braniborskiej nr 59, reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującą**

a

.....

zwaną w dalszej części umowy **Najemcą**

o następującej treści:

### § 1.

- 1) Wynajmująca oświadcza, że jest właścicielką nieruchomości – zabudowanej czterokondygnacyjnym budynkiem – położonej we Wrocławiu przy ul. Jastrzębiej 18-20, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyki we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00093695/6 (dalej jako „Przedmiot najmu”, lub „Budynek”).
- 2) Budynek wpisany jest do Rejestru Zabytków pod numerem A/2648/415/WM.
- 3) Budynek kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III.
- 4) Najemca oświadcza, że stan techniczny Przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

### § 2.

Wynajmująca począwszy od dnia..... oddaje Najemcy w najem cały Budynek, wraz z prawem do wykorzystywania przyległego ogrodu i zlokalizowanych tam miejsc parkingowych.

### § 3.

- 1) Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot najmu na cele ..... deklarując, że w Budyńku mieścić się będzie .....
- 2) Najemca bez – pisemnej pod rygorem nieważności – zgody Wynajmującej nie może wykorzystywać Budyńku na cele inne niż określone w ust.1.

- 3) Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot najmu we właściwym stanie technicznym, dokonując bieżących konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania Przedmiotu najmu w stanie wynikającym z normalnego użytkowania.
- 4) Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującą o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które mogą obciążać Wynajmującą.
- 5) Ewentualne prace budowlane wykonywane będą przez Wynajmującą w takim okresie, by nie kolidowały one z prowadzeniem działalności przez Najemcę i po wcześniejszym uzyskaniu jego zgody na ich prowadzenie.
- 6) Najemcy bez zgody Wynajmującej nie wolno oddawać Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania.
- 7) Wynajmująca wyraża zgodę na umieszczenie na Budynku tablicy oznaczającej działalność Najemcy z zachowaniem wymogów wynikających z ustawy prawo budowlane.
- 8) Do obowiązków Najemcy w szczególności należy także:
  - a) odśnieżanie i utrzymywanie w czystości i porządku terenu wokół Budynku wraz z chodnikiem przylegającym do ogrodzenia (z wyłączeniem terenu przystanku autobusowego),
  - b) odśnieżanie tarasów,
  - c) zabezpieczenie ochrony Budynku,
  - d) dokonywanie przeglądów gaśnic,
  - e) sporządzenie aktualizacji instrukcji ppoż dla Budynku.
  - f) wykonywanie napraw wynikających z bieżącej eksploatacji budynku (w tym wymiana żarówek, naprawianie drobnych awarii hydraulicznych itp.),
  - g) uzyskanie zgody Wynajmującej na wykonanie prac adaptacyjnych i remontowych Budynku.
- 9) Najemca zobowiązany jest wykonywać obciążające go prace remontowe z zachowaniem procedur wynikających z przepisów obowiązujących przy wykonywaniu prac remontowych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków.
- 10) Strony postanawiają, iż po ustaniu stosunku najmu wszelkie ulepszenia Przedmiotu najmu przechodzą na rzecz Wynajmującej, a Najemcy nie przysługują wobec Wynajmującej żadne roszczenia, w tym o zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, o zapłatę z tytułu poniesionych kosztów remontów, ulepszeń, nakładów dokonanych na Przedmiot najmu.

#### **§ 4.**

- 1) Do obowiązków Wynajmującej należy:
  - a) ubezpieczenie Budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
  - b) dokonywanie koniecznych przeglądów stanu technicznego Budynku,

- c) wykonywanie remontów i napraw, które obciążają Wynajmującą,
  - d) opłacanie podatku od nieruchomości.
- 2) Ubezpieczenie ruchomości, wyposażenia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od kradzieży leży po stronie Najemcy.

#### **§ 5.**

- 1) Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
- 2) Każda ze Stron ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem .....-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
- 3) Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującej Przedmiot najmu w stanie nie pogorszone.
- 4) Przekazanie Przedmiotu najmu potwierdzone zostanie protokołem odbioru.
- 5) Wynajmująca może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Najemca narusza §3 ust.1 i 2, §3 ust.6 lub zalega z płatnością czynszu w wysokości co najmniej dwóch pełnych okresów płatności, przy czym w pierwszym powinna wezwać Najemcę pisemnie do zaprzestania naruszeń, wyznaczając mu na to termin 30 dni.
- 6) Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującej Przedmiot najmu w terminie 7 dni od dnia ustania stosunku najmu. W przypadku braku zwrotu Przedmiotu najmu, Wynajmująca ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 1.900 zł za każdy dzień opóźnienia. W przypadku, gdy Wynajmująca poniosła szkodę i jej wysokość przekracza zastrzeżoną karę umowną, Wynajmująca może dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
- 7) Co do wykonania obowiązku określonego w ust. 6, Najemca w dniu zawarcia niniejszej umowy złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym podda się egzekucji w trybie art.777 kodeksu postępowania cywilnego, obejmujące zobowiązanie do wydania i opróżnienia Przedmiotu najmu, używanego na podstawie niniejszej umowy, w terminach określonych w umowie, i przedłoży to oświadczenie Wynajmującej.
- 8) W razie spowodowania w Budynku szkód nie wynikających z normalnego zużycia, Najemca zobowiązuje się do naprawienia tych szkód we własnym zakresie w terminie i w sposób uzgodniony z Wynajmującą.

#### **§ 6.**

Wynajmującej przysługuje prawo kontroli stanu technicznego Budynku po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Najemcą, z zastrzeżeniem, iż kontrola nie może kolidować z codzienną działalnością Najemcy.

#### **§ 7.**

- 1) Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującej miesięcznego czynszu najmu w wysokości .....zł netto, powiększonego o należny podatek VAT, począwszy od .....

- 2) Niezależnie od czynszu, Najemca ponosić będzie koszty eksploatacyjne Budyńku, w szczególności: energia elektryczna, wod-kan, wywóz śmieci oraz telefony i Internet, w oparciu o umowy podpisane przez niego z dostawcami mediów.
- 3) Czynsz płatny jest z góry na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT. Faktura wystawiana jest do 7 dnia każdego miesiąca i płatna w ciągu 14 dni od jej wystawienia. Czynsz płatny będzie na konto Wynajmującej nr .....
- 4) W razie nieterminowego uiszczania należności czynszowych Wynajmująca naliczać będzie ustawowe odsetki,
- 5) Ze skutkiem od pierwszego stycznia każdego roku kalendarzowego czynsz najmu może ulec podwyższeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie wymaga aneksu do niniejszej umowy, a jedynie oświadczenia - poinformowania Najemcy o dokonanej waloryzacji. Jeżeli oświadczenie to zostanie złożone po wystawieniu faktury określającej kwotę czynszu za dany miesiąc, to Wynajmująca wystawi Najemcy fakturę dodatkową na różnicę pomiędzy zwaloryzowaną a dotychczasową wartością czynszu. Nie złożenie przez Wynajmującą do ostatniego dnia kwietnia danego roku kalendarzowego oświadczenia wskazującego zwaloryzowaną wartość czynszu jest równoznaczne z zaniechaniem waloryzacji w tym roku, jednakże w takim przypadku Wynajmująca może zwaloryzować czynsz z początkiem któregoś z następnych lat kalendarzowych o w/w wskaźnik waloryzacji w okresie od dnia wejścia w życie poprzedniej waloryzacji.

## **§ 8**

- 1) Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującej z tytułu czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych, innych należnych opłat oraz z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w Przedmiocie najmu, Najemca - najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy - wpłaci kaucję w wysokości .....
- 2) Kaucja podlega zwrotowi po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, jeśli Najemca wypełni wszystkie swoje zobowiązania wobec Wynajmującego. Kaucja podlega zwrotowi w wartości nominalnej, tj. nie podlega waloryzacji, ani zwiększeniu o wskaźnik odsetek.

## **§ 9.**

- 1) W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
- 2) Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 3) Sądem wyłącznie właściwym do rozpoznawania i rozstrzygania sporów powstałych na tle niniejszej umowy jest sąd powszechny w Krakowie.
- 4) Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.