

PRZEDWSTĘPNA UMOWA NAJMU Nr DGN.221.1.12/2021

zawarta w dniu 2021 r. w Krakowie, pomiędzy Uniwersytetem Rolniczym im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, reprezentowanym przez:

Kancelerza - mgr Tomasza Szansera;

przy kontrasygnacie Kwestora - mgr Macieja Oleksiaka

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a

.....
.....
.....
zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”.

§ 1

- 1. Strony umowy zgodnie ustalają, iż niniejsza umowa jest przedwstępną umową najmu, na mocy której strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę najmu na zasadach określonych w kolejnych paragrafach od 2 – 11.**
- 2. Warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy najmu jest uzyskanie przez Wynajmującego zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 423 ust 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 478 ze zm.) na jej zawarcie.**
- 3. Przyrzeczona umowa najmu zostanie zawarta przez Strony w terminie 14 dni od daty uzyskania zgody, o której mowa w ust. 2.**

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej m. in. budynkiem Klubu Akademickiego „ARKA”, nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Klemensiewicza 3, stanowiącej działkę Nr 60/9 obr. 23 Śródmieście, m. in. dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KR1P/00067867/7.
2. Przedmiotem najmu są pomieszczenia użytkowe o łącznej powierzchni 716,44 m² w budynku opisanym w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Projekt graficzny z zaznaczonymi pomieszczeniami stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny wynajmowanego lokalu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, a przedmiot najmu jest przydatny do prowadzenia działalności polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych (restauracja i kawiarnia).
5. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu wolny jest od zobowiązań Wynajmującego i nie obciążony prawami osób trzecich.

6. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania, określającego stan techniczny pomieszczeń, podpisany przez obie Strony, który będzie stanowił załącznik nr 2 do umowy najmu, w którym zostanie wskazany stan liczników mediów w dniu przekazania przedmiotu najmu Najemcy.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do przystosowania i wyposażenia na swój koszt przedmiotu najmu - kuchni i bufetu - we wszystkie sprzęty niezbędne do prowadzenia działalności o której mowa w § 2 ust. 4.
2. Projekt adaptacyjny bufetu Najemca przedłoży do pisemnej akceptacji Wynajmującego.
3. Najemca wykona wszystkie prace w przedmiocie najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, zgodnie z przepisami BHP nie stwarzając zagrożenia i utrudnienia dla współużytkowników budynku.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy pozostawione w przedmiocie najmu.
5. Najemca zobowiązany jest zapewnić ochronę mienia i osób korzystających z przedmiotu najmu.
6. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia OC i NNW, w tym polisy od ognia i innych zdarzeń losowych związanego z użytkowaniem przedmiotu najmu na kwotę nie niższą niż 50.000,00 zł.
7. Ubezpieczenie, o którym mowa w § 3 ust. 6 powinno obejmować okresem trwania cały okres obowiązywania umowy najmu.
8. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia polisy ubezpieczeniowej w terminie 60 dni od podpisania umowy najmu.
9. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania polisy przez cały okres obowiązywania umowy na warunkach nie gorszych od określonych w ust. 6 oraz przedkładania każdorazowo przedłużonej polisy w terminie 14 dni od chwili przedłużenia.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia i zezwolenia na prowadzenie działalności o której mowa w § 2 ust. 4 i ponosi pełną odpowiedzialność za jakość sprzedawanych towarów oraz będzie się stosował do wymogów i zaleceń Sanepid-u i HACCP.
2. Przedmiot najmu będzie czynny siedem dni w tygodniu.
3. Najemca nie może prowadzić w przedmiocie najmu działalności naruszającej porządek prawny i społeczny, godzącej w dobre imię Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie.
4. Najemca zobowiązany jest do dbania o estetyczny wystrój wynajmowanych pomieszczeń, ich funkcjonalność i użytkowanie zapobiegające dewastacji.
5. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących, obciążających Najemcę (art. 681 K.C.).

6. Najemca może wprowadzić w przedmiocie najmu ulepszenia wyłącznie na własny koszt, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym ich rodzaju i zakresu.
7. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, bez możliwości zmiany jego przeznaczenia.
8. Najemca nie może podnająć ani oddać w bezpłatne używanie przedmiotu najmu lub jego części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca nie może przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Pracownicy Najemcy mają umożliwiony swobodny dostęp do przedmiotu najmu w każdym czasie.
2. Najemca umożliwi pracownikowi Wynajmującego dostęp do przedmiotu najmu w celu dokonywania odczytów subliczników.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie znaków identyfikacji zewnętrznej Najemcy w ramach umówionego czynszu. Projekt znaków identyfikacyjnych, miejsce oraz sposób ich umieszczenia zostanie pisemnie uzgodniony z Wynajmującym.
4. Najemca oświadcza, że treść znaków identyfikacji wizualnej będzie ściśle związana z prowadzoną działalnością Najemcy, a umieszczenie i wymiana oznakowania odbywać się będzie na koszt i staraniem Najemcy, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie uzyskiwania wszelkich wymaganych prawem zgód i/lub pozwoleń administracyjnych.
5. Najemca zobowiązany jest do podporządkowania się poleceniom służb porządkowych i administracyjnych Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości w lokalu, a także dokonywania dezynsekcji i deratyzacji.
7. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone w ruchomościach Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

§ 6

Umowa najmu zostanie zawarta na okres 10 lat i wejdzie w życie z mocą obowiązującą od dnia **15 października 2021 r.**

§ 7

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto w wysokości zł (słownie zł: 00/100) wynikający z sumy:
 - a) stawka czynszu netto zł,
 - b) podatek od nieruchomości 24,84 zł/1m²/rok, co przy powierzchni 716,44 m² daje kwotę 1.483,03 zł/mc,
 - c) opłata za odpady komunalne zł za 1 m³ co przym³ daje kwotę zł,
2. Kwota czynszu netto zostanie powiększona o podatek VAT w ustawowej wysokości.

3. Strony umowy uzgadniają, że kwota czynszu o której mowa w § 7 ust. 1 zawiera podatek od nieruchomości i opłatę za odpady komunalne, które automatycznie ulegają zmianie o kwotę wzrostu lub obniżenia podatku od nieruchomości i opłat za odpady komunalne wynikającą ze zmian stawek lub zmian sposobu ich naliczania.
4. Stawka czynszu najmu podlegać będzie waloryzacji raz w roku na dzień 1 stycznia każdego roku. Czynsz waloryzowany będzie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2023 r.
5. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kosztów eksploatacyjnych a w szczególności za zużytą energię elektryczną, wodę zimną, wodę ciepłą, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie i gaz.
6. Koszty eksploatacyjne określone w § 7 ust. 5 będą podlegały automatycznie zmianie wskutek wzrostu cen mediów.
7. Czynsz, o którym mowa w § 7 ust. 1 Najemca będzie płacił miesięcznie z góry, opłaty za koszty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 5 płatne będą miesięcznie z dołu w terminie 21 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego prawidłowej faktury VAT na konto **Nr Alior Bank S.A. 86 2490 0005 0000 4530 1756 3779**, przy czym Wynajmujący zobowiązuje się przesłać fakturę VAT w ciągu pięciu dni od daty jej wystawienia. W przypadku nie wysłania przez Wynajmującego faktury VAT w powyższym terminie, termin płatności ulega przesunięciu o liczbę dni opóźnienia.
8. Zmiana kwoty czynszu, o której mowa w § 7 ust. 1 wynikająca ze zmiany stawek podatkowych, opłaty za odpady komunalne, zmiana wysokości kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 7 ust. 5 nie wymagają aneksu do umowy, Wynajmujący jest jednak zobowiązany powiadomić Najemcę na piśmie o nowej wysokości czynszu.
9. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Najemcę należności, Najemca zapłaci odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie ogłoszonych na podstawie art. 481 § 2⁴ KC przez Ministra Sprawiedliwości w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
10. Najemca wyraża zgodę na wystawianie i wysyłanie faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru.
11. Strony umowy ustalają, iż z uwagi na poniesione koszty na adaptację przedmiotu najmu do działalności, o której mowa w § 2 ust. 4, przez pierwszy rok tj. 12 miesięcy działalności, poczynając od dnia wejścia w życie umowy najmu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu 50% stawki czynszu netto oraz będzie pokrywał w całości podatek od nieruchomości, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt b), opłatę za odpady komunalne o której mowa w § 7 ust. 1 pkt c). W tym okresie Najemca będzie pokrywał opłaty licznikowe zgodnie ze zużyciem.
12. Strony umowy uzgadniają, iż po 5 latach obowiązywania niniejszej umowy jednak nie później niż do dnia 15.10.2026 r. czynsz zostanie zwaloryzowany o wskaźnik zmiany wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy, określony na podstawie

wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego zaakceptowanego przez obie strony umowy.

§ 8

1. Wniesione przez Najemcę wadium w kwocie 39.720,00 zł, stanowić będzie kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego przysługujących mu względem Najemcy związanych z realizacją umowy.
2. Zabezpieczeniem prawidłowego wykonania zobowiązań dotyczących przedmiotu niniejszej umowy będą kaucja na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego w wysokości 39.720,00 zł oraz notarialne oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Najemcę.
3. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień umowy najemca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 39.720 zł (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia zł 00/100). Akt notarialny, o którym mowa powinien obejmować oświadczenie Najemcy o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., oraz zgodę na prowadzenie przez Wynajmującego egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, przy czym zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia.
4. Najemca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do wydania przedmiotu najmu. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wypowiedzenie, wygaśnięcie lub rozwiązanie niniejszej umowy przez strony na mocy porozumienia oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu najmu.
5. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia dwóch wypisów aktu notarialnego o którym mowa w ust. 3 i ust. 4 w terminie 14 dni od podpisania umowy najmu.
6. W przypadku odmowy złożenia zabezpieczeń, bądź nie dotrzymania terminu ich złożenia przez Najemcę, Wynajmujący będzie mógł rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.

§ 9

1. Wynajmujący będzie uprawniony do uruchomienia złożonych przez Najemcę zabezpieczeń, o których mowa w § 8 ust. 3 i ust. 4 niniejszej umowy, w sytuacji, gdy zadłużenie Najemcy z tytułu najmu przekroczy sumę złożonej kaucji, o której mowa w § 8 ust. 1. Z kwoty tej Wynajmujący będzie pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego

czynszu, podatku od nieruchomości, a także poniesionych szkód z tytułu niewłaściwej eksploatacji powierzchni użytkowej.

2. W przypadku, gdy nie zajdą okoliczności, o których mowa w ust. 1 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 14 dni od daty zakończenia obowiązywania umowy najmu i zwrócenia przez Najemcę Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wynajmującego.

§ 10

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez którąkolwiek ze Stron bez podania przyczyny za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, którego zakończenie przypada na koniec miesiąca.
Wynajmujący zobowiązuje się, że nie wypowie umowy najmu przed upływem 2 lat od dnia zawarcia umowy, chyba, że wystąpią okoliczności o których mowa w § 10 ust. 2.
2. Umowa najmu może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku jeżeli:
 - a) Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat o których mowa w § 7 ust. 1 i ust. 5, należnych za okres dwóch miesięcy, przy czym Wynajmujący uprzedzi Najemcę udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty wszystkich zaległych należności z zastrzeżeniem, iż w razie jego przekroczenia umowa ulega rozwiązaniu,
 - b) Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu niezgodnie z umową,
 - c) Najemca podnajmie lub odda w bezpłatne używanie przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca nie przedłoży polisy ubezpieczeniowej w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 8 oraz ust.9;
 - e) Najemca wykona ulepszenia lub inne adaptacje przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - a) Wynajmujący naruszy postanowienia niniejszej umowy,
 - b) Wynajmujący uniemożliwi lub utrudni korzystanie z przedmiotu najmu.
4. Umowa najmu może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
5. Oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia lub rozwiązania bez wypowiedzenia umowy najmu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszym niż wynika to z normalnej eksploatacji. W przypadku pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca pokryje koszty usunięcia szkód.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w terminie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony.

W przypadku nie opróżnienia przedmiotu najmu przez Najemcę w tym terminie, Wynajmujący ma prawo opróżnić przedmiot najmu z rzeczy Najemcy i zabezpieczyć je na koszt Najemcy, informując go o tym na piśmie.

3. Jeżeli Najemca po rozwiązaniu umowy nie opuści przedmiotu najmu, będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości dwukrotności czynszu określonego w § 7 ust. 1 za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu lub 1/30 tak wyliczonego odszkodowania za każdy dzień.
4. Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu o których mowa w § 4 ust. 6 wykonane przez Najemcę z chwilą zakończenia umowy przechodzą na własność Wynajmującego bez obowiązku zwrotu ich wartości Najemcy.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
 - a) dla Wynajmującego: Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, al. Mickiewicza 21, 31-120 Kraków,
 - b) dla Najemcy:
3. W przypadku zmiany danych podanych w ust. 2 niniejszego paragrafu Strona, której dotyczy ta zmiana, zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o powyższym drugą Stronę w formie pisemnej. Zmiana taka nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Strony uzgadniają, iż będą uznawane za prawidłowo doręczone pisma wysłane na adres wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu lub w późniejszym pisemnym powiadomieniu.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikłe z postanowień niniejszej umowy rozstrzygnie Sąd, właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Wszelkie opłaty z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: