

Umowa najmu Nr 90-DA-G.262.17.2025

zawarta w dniu2025 roku pomiędzy:

Uniwersytetem Mikołaja Kopernika w Toruniu, ul. Gagarina 11, 87-100 Toruń,
REGON: 000001324, NIP: 8790177291, reprezentowanym przez

.....

.....,

przy kontrasygnacie:

Radosława Wilskiego –Kwestora UMK,

zwanym w treści WYNAJMUJĄCYM,

a

.....

.....

(PESEL.....) zam.....w prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą

..... KRS nr.....NIP, REGON

.....,

zwaną/ym dalej NAJEMCĄ.

Na podstawie Zarządzenia Nr 152 JM Rektora z dnia 19 listopada 2015 roku. w sprawie określenia zasad i trybu zbywania lub oddania do korzystania na podstawie umów cywilnoprawnych nieruchomości będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu ze zm., zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem umowy jest najem lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność rehabilitacyjno-leczniczą o łącznej powierzchni **338,51 m²** mieszczących się na pierwszym piętrze w budynku Uniwersyteckiego Centrum Sportowego II przy ul. Św. Józefa 19 w Toruniu, stanowiących własność WYNAJMUJĄCEGO o wartości rynkowej czynności prawnej nie przekraczającej 2 000 000 złotych, zwane dalej „lokalami”.

§ 2

1. Z dniem **2025 roku** WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY w najem lokale na czas określony **do dnia 2028 roku.**
2. Przekazanie lokali NAJEMCY nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Kierownika Zespołu Administracyjno – Gospodarczego (zwanego dalej Kierownik ZAG UCS), który stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część.
3. NAJEMCA zobowiązuje się przystosowania lokali na działalność rehabilitacyjno-leczniczą w terminie do 1 miesiąca od dnia przekazania lokali. W tym okresie WYNAJMUJĄCY nie będzie pobierał od NAJEMCY czynszu najmu wymienionego w § 7 ust. 1 pkt 1 umowy, jednak Najemca będzie obowiązany uiszczać pozostałe opłaty wymienione w § 7 ust. 1 umowy.

§ 3

1. Strony umowy zgodnie postanawiają, że wynajęte lokale będą przeznaczone na działalność rehabilitacyjno-leczniczą – w lokalach Najemca wykonywać będzie usługi rehabilitacyjno-lecznicze.
2. NAJEMCA zawierając umowę oświadcza, że posiada wszelkie uprawnienia umożliwiające prowadzenie działalności rehabilitacyjno-leczniczej.
3. Przy zawieraniu umowy NAJEMCA okaże WYNAJMUJĄCEMU oryginał (do wglądu) oraz kserokopię dokumentacji poświadczającej uprawnienia do prowadzenia działalności rehabilitacyjno-leczniczej.
4. NAJEMCA zobowiązany jest zgłosić Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu (PPIS) w Toruniu zamiar rozpoczęcia działalności rehabilitacyjnej w lokalach oraz przed rozpoczęciem tej działalności dostarczyć WYNAJMUJĄCEMU pozytywną opinię organu.

§ 4

1. NAJEMCA będzie mógł korzystać z lokali w dniach otwarcia obiektu UCS II UMK, w godzinach od 7.00 do 22.00 – z wyłączeniem dni uznanych ustawowo za wolne od pracy oraz wolnych dla UMK, ustanowionych zarządzeniem Rektora UMK w sprawie organizacji roku akademickiego, bądź w sytuacji zamknięcia budynku z przyczyn technicznych. Wszelkie zmiany godzin otwarcia lokali będą możliwe po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Dyrektora UCS.
2. W ramach czynszu najmu NAJEMCA ma prawo do umieszczenia w obrębie lokali informacji dotyczącej prowadzonej w lokalach działalności, wyłącznie w miejscach ustalonych z Dyrektorem UCS.
3. Wszelkie wnioski kierowane do WYNAJMUJĄCEGO wymagają uzyskania uprzedniej, pisemnej akceptacji Dyrektora UCS.

§ 5

1. NAJEMCA we własnym zakresie i na swój koszt, w porozumieniu z Dyrektorem UCS:
 - 1) przystosuje przedmiot najmu na potrzeby prowadzonej działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, iż NAJEMCA dokona tego w uzgodnieniu z WYNAJMUJĄCYM,
 - 2) wyposaży przedmiot najmu w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności rehabilitacyjno-leczniczej, z uwzględnieniem przepisów sanitarnych, bhp i ppoż. obowiązujących dla prowadzenia tego rodzaju działalności.

§ 6

1. NAJEMCA należytej staranności wymaganej od profesjonalisty oraz do przeprowadzania na własny koszt niezbędnych, bieżących napraw i utrzymania lokalu. NAJEMCA obowiązany jest na bieżąco usuwać usterki na zajmowanej powierzchni, po uprzednim uzgodnieniu ich zakresu ze służbami WYNAJMUJĄCEGO zobowiązuje się do użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z zachowaniem.
2. NAJEMCA zobowiązuje się do utrzymania porządku i przestrzegania warunków sanitarno-higienicznych obowiązujących w działalności rehabilitacyjno-leczniczej (sprząatanie lokalu należy do obowiązków NAJEMCY).
3. NAJEMCA zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz ogólnych regulaminów obowiązujących w budynku UCS, a także przestrzegania zakazu palenia tytoniu i spożywania napojów alkoholowych.
4. Wszelkie zmiany substancji lokalowej i instalacji wewnętrznych będą wykonywane wyłącznie na koszt NAJEMCY i wymagają uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, po uzyskaniu uprzedniej akceptacji Dyrektora UCS.
5. Wniosek o wydanie zgody na zmianę substancja lokalu NAJEMCA składa do Dyrektora UCS, który uzgadnia możliwość dokonania zmiany z Działem Inwestycyjnym i z Działem Energetycznym WYNAJMUJĄCEGO.
6. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo, w obecności NAJEMCY i w terminie wcześniej

przez strony uzgodnionym, do odczytywania stanów podliczników określających zużycie energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz do przeprowadzania kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu. W przypadku awarii lub innego zagrożenia, wymagającego natychmiastowej reakcji, WYNAJMUJĄCY ma prawo wejścia do lokalu, bez uprzedniego informowania NAJEMCY.

7. NAJEMCA, w kwestiach dotyczących przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, zobowiązany jest do:
 - 1) wyposażenia lokalu w odpowiednie gaśnice i utrzymywanie ich w pełnej sprawności,
 - 2) zapewnienia niczym nieograniczonego dostępu do gaśnic i urządzeń przeciwpożarowych,
 - 3) zapoznania się z instrukcjami przeciwpożarowymi obowiązującymi w obiekcie UCS,
 - 4) stosowanie się do zakazów:
 - a) użytkowania instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem albo warunkami określonymi przez producenta,
 - b) użytkowania elektrycznych urządzeń grzewczych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym,
 - c) składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczania przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych,
 - d) zamykania drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie w przypadku pożaru lub innego zagrożenia powodującego konieczność ewakuacji.

§ 7

1. NAJEMCA zobowiązuje się do dokonywania comiesięcznych opłat na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, z następujących tytułów:
 - 1) **z góry** czynsz z tytułu najmu w wysokości (słownie złotych:) za 1m² powierzchni 338,51 m² + należny podatek VAT,
 - 2) **z góry** opłatę za wywóz odpadów stałych - naliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i kosztów ponoszonych przez WYNAJMUJĄCEGO z tego tytułu, która na dzień zawarcia umowy wynosi zł + należny podatek VAT. NAJEMCA zobowiązany jest do korzystania z pojemnika do gromadzenia odpadów komunalnych zmieszanych. NAJEMCA ma obowiązek segregowania odpadów w sposób wymagany przez odbiorcę odpadów (szkło, metale i papier),
 - 3) **z dołu** opłatę za zużycie energii cieplnej - naliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i według stawki regulowanej przez WYNAJMUJĄCEGO, stawka za 1m² powierzchni wynosi zł + należny podatek VAT), czyli opłata za zużycie energii cieplnej na dzień zawarcia umowy wynosi zł + należny podatek VAT,
 - 4) **z dołu** opłatę za zużycie energii elektrycznej – naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i według stawki regulowanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 kWh + należny podatek VAT,
 - 5) **z dołu** opłatę za zużycie zimnej wody - naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 m³ wody, która na dzień zawarcia umowy wynosi zł + należny podatek VAT,
 - 6) **z dołu opłatę** za odprowadzone ścieki – naliczaną na podstawie odczytu podliczników i stawki uiszczanej przez WYNAJMUJĄCEGO, która na dzień zawarcia umowy wynosi zł +należny podatek VAT
 - 7) **z dołu** opłatę za zużycie energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody – naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i według stawki regulowanej przez WYNAJMUJĄCEGO za podgrzanie 1 m³ zimnej wody, która na dzień zawarcia umowy wynosi za 1m³ wody użytkowej CWU zł + należny podatek VAT
2. Wywóz odpadów medycznych, segregowanie śmieci pozostanie po stronie NAJEMCY,
3. Opłaty określone w ust. 1 NAJEMCA będzie wpłacał na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO w Bank Millennium S.A. Warszawa nr 43 1160 2202 0000 0000 6090 2062, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

§ 8

1. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo dokonywania zmian:

- 1) stawek czynszu najmu określonych w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2 – od stycznia każdego kolejnego roku obowiązywania umowy - podwyższając je o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za rok miniony i o wzrost podatku od nieruchomości, ustanawianego co roku uchwałą Rady Miasta Torunia, bez konieczności sporządzania odrębnego aneksu,
- 2) opłat eksploatacyjnych określonych w § 7 ust. 1 pkt 3-8 - dostosowując je do stawek opłacanych przez WYNAJMUJĄCEGO.

§ 9

Stawki czynszu z tytułu najmu określone w ust. 1 pkt 1 i 2 zawierają również podatek od nieruchomości ponoszony w związku z prowadzoną działalnością NAJEMCY.

§ 10

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790.).

§ 11

1. Wyłącznie odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na osobach lub mieniu, powstałe w wyniku i w związku z działalnością NAJEMCY ponosi do pełnej wysokości NAJEMCA.
2. NAJEMCA obowiązany jest do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC na kwotę nie mniejszą niż 1 500 000,00 zł w związku z prowadzoną działalnością w najmowanym lokalu i okazywania polisy na żądanie WYNAJMUJĄCEGO.

§ 12

1. NAJEMCA obowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości..... zł przed podpisaniem umowy w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań Najemcy wynikających z umowy do zapłaty czynszu i wszelkich innych płatności oraz wykonania innych zobowiązań Najemcy wynikających z umowy.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po oględzinach najmowanej powierzchni i protokole zdawczo odbiorczym.
3. Kaucja może stanowić zabezpieczenie dla roszczeń WYNAJMUJĄCEGO na pokrycie m.in. należności z tytułu:
 - 1) niezapłaconego czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych, odsetek za opóźnienia w spłacie należności,
 - 2) szkód, kosztów napraw, zniszczeń lokalu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez najemcę,
 - 3) innych uzasadnionych roszczeń związanych z najmem.
4. Jeżeli kiedykolwiek NAJEMCA nie dokona płatności należnych kwot, WYNAJMUJĄCY będzie mógł bezwarunkowo skorzystać z wpłaconej kaucji. W przypadku, gdy Wynajmujący skorzysta z kaucji, Najemca w ciągu czternastu dni spowoduje przywrócenie kwoty kaucji do wysokości wskazanej w ust. 1. WYNAJMUJĄCY poinformuje NAJEMCE o każdorazowym skorzystaniu z kaucji. Jeśli suma kaucji nie zostanie przywrócona co najmniej do poprzedniej wysokości, wówczas WYNAJMUJĄCEMU będzie przysługiwało prawo do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po upływie czternastu (14) dni od doręczenia pisemnego wezwania NAJEMCY do przywrócenia kaucji do poprzedniej wysokości i bezskutecznym upływie tego terminu.

§13

1. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji

- doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami NAJEMCY.
2. WYNAJMUJĄCY nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec NAJEMCY za majątek NAJEMCY znajdujący się w lokalu.

§ 14

NAJEMCA nie ma prawa do oddawania przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania, podnajmowania go ani oddawania do korzystania osobom trzecim w jakiejkolwiek formie.

§ 15

1. WYNAJMUJĄCEMU służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
- 1) opóźnienia z zapłatą przez NAJEMCĘ należności lub ich części określonych w § 7 ust. 1 Umowy, co najmniej za dwa okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty i udzieleniu dodatkowego 30-dniowego terminu płatności,
 - 2) nieprzestrzegania przez NAJEMCĘ istotnych postanowień niniejszej umowy,
 - 3) utraty uprawnień do prowadzenia działalności rehabilitacyjno-leczniczej,
 - 4) używaniu przedmiotu najmu przez NAJEMCĘ w sposób sprzeczny w umowę,
 - 5) dokonywania zmian substancji przedmiotu najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - 6) zaniedbywania przedmiotu najmu, niedokonywania jego bieżących napraw i konserwacji, przez co może on być narażony na znaczne pogorszenie stanu technicznego,
 - 7) braku umowy ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością w najmowanym lokalu,
2. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 16

1. NAJEMCY w czasie trwania stosunku najmu ani po jego ustaniu, nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na ulepszenia i modernizacje oraz bieżące remonty przedmiotu najmu.
2. Nakłady poczynione przez NAJEMCĘ w przedmiocie najmu w taki sposób, że stały się częściami składowymi lub przynależnościami budynku, w którym lokal się znajduje, pozostają własnością WYNAJMUJĄCEGO.
3. Po zakończeniu umowy najmu, WYNAJMUJĄCY nie będzie zobowiązany do zwrotu NAJEMCY jakichkolwiek nakładów lub ulepszeń poniesionych przez niego w przedmiocie najmu i mających na celu jego przystosowanie do potrzeb NAJEMCY. Wszystkie ulepszenia poczynione w lokalu przechodzą nieodpłatnie na WYNAJMUJĄCEGO.

§ 17

1. Po zakończeniu umowy najmu NAJEMCA zwróci lokal w terminie do trzech dni od dnia zakończenia stosunku najmu w stanie nie pogorszonym, w stosunku do stanu opisanego w protokole przekazania, określonym w § 2 ust. 3, na podstawie protokołu odbioru, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego użytkowania.
2. Jeśli NAJEMCA bezzasadnie odmówi zwrotu przedmiotu najmu w wyżej określonym terminie, nie stawi się na oznaczony odbiór lub odmówi podpisania protokołu odbioru, protokół zostanie podpisany jednostronnie przez WYNAJMUJĄCEGO, zaś NAJEMCĘ obciążać będą wszelkie skutki faktyczne i prawne wynikające z protokołu jednostronnie podpisanego przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. Zwracany przedmiot najmu winien zostać do dnia jego zwrotu opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych należących do NAJEMCY, pod rygorem ich usunięcia przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt i ryzyko NAJEMCY.

§ 18

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy najmu wymagają pisemnego aneksu pod rygorem

- nieważności, z wyłączeniem regulacji § 8 umowy najmu.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 19

Spór, mogący wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwemu sądowi powszechnemu w Toruniu.

§ 20

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA