

Umowa najmu – wzór

Zawarta w dniu roku, w Warszawie pomiędzy:

Uniwersytetem Warszawskim, 00-927 Warszawa, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, NIP 525-001-12-66, REGON 000001258 reprezentowanym przez:

- p.o. Kanclerza UW – **mgr Roberta Greya** działającego na podstawie pełnomocnictwa Rektora Uniwersytetu Warszawskiego z dnia 01 lutego 2022 r., nr BP-015-0-43/2022
- Dziekana Wydziału MIM – Prof. Pawła Strzeleckiego , działającego na podstawie pełnomocnictwa Rektora Uniwersytetu Warszawskiego z dnia 01.09.2020 r., nr BP-015-0-354/2020

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

Panem działającym pod nazwą firmy.....

ul. , Warszawa, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem, REGON, NIP aktualny odpis z KRS stanowi załącznik nr 5 do Umowy, reprezentowaną przez:

-,
zwana dalej „Najemcą”

Strony postanawiają co następuje:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Wydziału Matematyki, Informatyki i Mechaniki UW położonego w Warszawie przy ul. Banacha 2, 02-097 Warszawa (wejście od ul. Pasteura) oraz przynależnego do niego gruntu, stanowiącego część działki nr 27/4 z obrębem 2-02-08 znajdującego się od strony podwórza budynku.
2. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem:
 - 1) Lokal o łącznej powierzchni 143,18 m² mieszczący się na trzecim piętrze wieży centralnej w budynku określonym w ust.1 składający się z:
 - 1.1. pomieszczenia zaplecza kuchennego o powierzchni 36,23 m²;
 - 1.2. pomieszczeń zaplecza magazynowego wraz z sanitariatem o powierzchni 23,38 m²;
 - 1.3. sali konsumpcyjnej przylegającej do zaplecza kuchennego o powierzchni 83,57 m² .
 - 2) Grunt o powierzchni 12,70 m² określony w ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. Szczegółowy plan Lokalu/ rzut Lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, według ogólnego stanu technicznego, określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
5. Lokal jest wyposażony w meble według protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Lokal częściowo jest wyposażony w sprzęt gastronomiczny (lada chłodnicza i grzewcza), brak sprzętu AGD, częściowo lokal wyposażony jest w meble kuchenne, w lokalu brak jest naczyń, sztućców itp.
6. Najemca będzie wykorzystywał Lokal na prowadzenie działalności gastronomicznej - bufetu oferującego: śniadania, obiady, sprzedaż artykułów cukierniczych i napojów (z wyłączeniem napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych), a grunt zostanie przeznaczony na składowanie odpadów (śmieci), zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego konkursu oraz zgodnie z treścią oferty złożonej przez Najemcę. Oferta Najemcy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
7. Najemca prowadzić będzie bufet samodzielnie na warunkach określonych w niniejszej umowie i zobowiązuje się do załatwiania we własnym zakresie spraw formalno-prawnych, związanych z funkcjonowaniem bufetu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
8. Przekazanie Lokalu i gruntu określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu nastąpi po wpłynięciu na konto Wynajmującego kwoty kaucji, o której mowa w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy, odbywać się będzie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
9. Najemca zobowiązuje się do uruchomienia bufetu w terminie nieprzekraczającym 30 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Najemca w tym czasie po wcześniejszej akceptacji aranżacji przez Wynajmującego wykona prace związane z adaptacją i przystosowaniem Lokalu do uruchomienia działalności gastronomicznej.

§2

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony jednego roku liczonego od daty zawarcia umowy i po upływie tego okresu przestaje obowiązywać bez wypowiedzenia. Wynajmujący dopuszcza możliwość przedłużenia umowy na czas nieokreślony po upływie roku najmu.
2. W przypadku gdy umowa zostanie przedłużona na czas nieokreślony z ważnych powodów każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu

wypowiedzenia liczonego od początku kolejnego miesiąca, w którym nastąpiło złożenie oświadczenia woli.

3. Wynajmujący może jednostronnie rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach, gdy :
 - 1) Najemca w terminie określonym w §1 ust. 9 nie rozpoczął świadczenia w lokalu usług określonych w umowie lub nie świadczy tych usług, przez okres dłuższy niż 10 kolejnych dni roboczych.
 - 2) Najemca nie dostarczył Wynajmującemu w terminie określonym w § 3 ust. 1 i 3, wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń, umożliwiających prowadzenie działalności gastronomicznej.
 - 3) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem ujętym w §1 ust. 7 niniejszej umowy oraz niezgodnie z przepisami prawa i zasad obowiązujących u Wynajmującego w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych.
 - 4) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z warunkami niniejszej umowy, w szczególności dokona zniszczenia lub dewastacji przedmiotu najmu lub jeśli działania podjęte w przedmiocie najmu przez Najemcę lub inne osoby działające w jego imieniu będą uniemożliwiać lub utrudniać Wynajmującemu i osobom trzecim dostęp do przedmiotowego najmu.
 - 5) Najemca odmawia lub nie wyznacza zgodnie z § 4 ust 12 niniejszej Umowy terminu wizytacji najmowanego Lokalu przez Wynajmującego.
 - 6) Najemca oddaje w podnajem lub do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub część najmowanej powierzchni osobie trzeciej bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie aneksu do Umowy.
 - 7) Najemca nie płaci czynszu i/lub opłat wymienionych w §7 ust 1 i 2 przez kolejny miesiąc.
 - 8) Wszczęto wobec Najemcy postępowanie egzekucyjne.
4. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Pismo awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone.

§3

1. Najemca, przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu, zobowiązuje się do uzyskania własnym kosztem i staraniem wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń wynikających z obowiązujących przepisów, umożliwiających prowadzenie działalności będącej przedmiotem konkursu. Dokumenty te Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej dzień przed rozpoczęciem działalności w lokalu, o którym mowa w §1 ust. 2.
2. Najemca niezwłocznie po przekazaniu lokalu lecz przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, zobowiązuje się dokonać we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i montażu wyposażenia i wystroju, zgodnie z zaakceptowaną przez Wynajmującego propozycją aranżacji sali konsumpcyjnej bez prawa dochodzenia roszczeń, w tym zakresie wobec Wynajmującego.
3. Najemca niezwłocznie po przekazaniu Lokalu lecz przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej zobowiązuje się zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę na wywóz powstających w lokalu odpadów. Miejsce ustawienia pojemnika /pojemników na odpady wskazane zostanie przez Wynajmującego. Dokument umowy na wywóz nieczystości Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem działalności w lokalu.
4. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia.
5. Najemca zobowiązuje się przestrzegać porządku w granicach ustalonych przez administrację budynku i władze Uniwersytetu, a także wykonywać działalność gastronomiczną w sposób nieuciążliwy dla Wynajmującego.
6. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu na inną działalność, zarówno w całości jak i części.
7. Najemcy nie wolno oddać części lub całości przedmiotu najmu osobom trzecim do używania lub podnajmowania bez pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemca, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, może dokonywać w Lokalu na swój koszt zmian, przeprowadzać remonty, prace adaptacyjne lub ulepszające i roboty wewnętrzne dostosowujące lokal do standardu Najemcy oraz może przedsięwziąć na swój koszt wszelkie inne prace, które okażą się konieczne lub celowe, a które nie zmieniają przeznaczenia lokalu. Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów na przedmiot najmu ani w trakcie trwania Umowy, ani po jej ustaniu.

9. Najemcy nie wolno ustawiać automatów do gier hazardowych i zręcznościowych w wynajmowanym lokalu.

10. Najemca ma prawo umieścić szyld i inne oznaczenia identyfikujące go na terenie przedmiotu najmu. Treść, forma oraz lokalizacja szyldu wymaga każdorazowej pisemnej zgody Wynajmującego. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów, czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz lokalu i budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

11. Najemcy nie wolno umieszczać w wynajmowanym lokalu żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich zarówno dostawców jak i klientów Najemcy.

12. Strony uzgadniają, że zmiana nazwy, aranżacji wnętrza lokalu a także każdorazowa zmiana stałego menu wymaga akceptacji Wynajmującego.

§4

1. Najemca ponosi wszelkie koszty usunięcia uszkodzeń i awarii powstałych z winy Najemcy.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty napraw, serwisów urządzeń i sprzętów m.in. baterii, zlewozmywaków, umywalek, sprzętów gastronomicznych, mebli kuchennych, ogrzewaczy wody, stanowiących wyposażenie lokalu, ujętych w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia we własnym zakresie niezbędnych wymaganych przez producenta urządzenia i sprzętu, przeglądów i serwisów.
3. Najemca zobowiązuje się dostarczyć, najpóźniej w dniu podpisania umowy, wykaz urządzeń pobierających prąd (z podaniem mocy) lub wodę, które będą zainstalowane w lokalu oraz nie będzie instalował innych urządzeń bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zapewnia maksymalne zużycie energii elektrycznej do 25 kW.
4. Wszelkie dodatkowe wyposażenie gastronomiczne w szczególności sprzęt i urządzenia gastronomiczne, elektryczne, elektroniczne, które Najemca chce wprowadzić na własny koszt do lokalu, wymaga akceptacji Wynajmującego. Do wniosku o akceptację Najemca ma obowiązek dołączyć kartę katalogową, kartę DTR, atesty, certyfikaty, dopuszczenia, charakterystyki poboru energii, wody, wymiany powietrza, itp.
5. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji czy przeglądów na instalacjach wewnętrznych budynkowych technicznych m.in. zapewniających korzystanie z wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania, systemu ochrony przeciwpożarowej, zabezpieczeń, itp. należących do Wynajmującego.

6. Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy na min. 3 dni przed o planowanych terminach obowiązkowych przeglądów, serwisów i konserwacji urządzeń.
7. Najemca zobowiązuje się w trybie natychmiastowym powiadomić Wynajmującego o nagłych awariach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i budynku.
8. Najemca zobowiązany jest sprzątać lokal we własnym zakresie oraz dbać o jego estetykę, a także poddawać go, po uprzedniej zgodzie Wynajmującego, systematycznemu odświeżaniu, malowaniu ścian i sufitu.
9. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
10. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.
11. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.
12. W celu zapewnienia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, Wynajmujący ma prawo dokonywania wizji lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o jej terminie z 3 dniowym wyprzedzeniem.
13. Wynajmujący będzie dysponował jednym awaryjnym kompletem kluczy do Lokalu na wypadek konieczności wejścia do Lokalu podczas nieobecności Najemcy z powodu awarii lub innego zagrożenia. Duplikat klucza będzie przechowywany w zaklejonej kopercie, ostemplowanej przez obie strony orz będzie znajdować się w miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób nieupoważnionych. Wynajmujący pod żadnym pozorem nie udostępni duplikatu głównego klucza osobom nieupoważnionym i stronom trzecim bez uzyskania zgody od Najemcy w formie pisemnej. W przypadku wymiany zamków, Najemca zobowiązany jest dostarczyć jeden komplet kluczy Wynajmującemu.
14. Wynajmujący ma prawo wstępu do Lokalu objętego przedmiotem Umowy jedynie w następujących przypadkach :
 - 1) w razie wystąpienia siły wyższej (pożar, ratowanie życia, mienia),
 - 2) w obecności policji,
 - 3) w uzgodnieniu z Najemcą, bądź jego upoważnionym przedstawicielem, w terminie określonym w ust. 12 niniejszego paragrafu,
 - 4) po wygaśnięciu umowy.

§5

Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność samodzielnie na następujących zasadach :

1. W bufecie będzie prowadzona sprzedaż obiadów przygotowywanych w oparciu o surowce i półprodukty dostarczane z zewnątrz, w tym przynajmniej 2 zestawów obiadowych (zupa, drugie danie i kompot) w cenie dozł brutto, z czego:

- przynajmniej jedno danie dietetyczne,
- przynajmniej jedno danie mięsne.

Drugie danie powinno zawierać surówkę (do wyboru spośród dwóch surówek lub surówki i jarzyn gotowanych). Dodatki do drugiego dania winny być urozmaicone (ziemniaki, kasze, ryż, makaron). Menu nie powinno powtarzać się w ciągu 2 tygodni. Wydawanie obiadów w godzinach(np. 12.00-16.00);

2. Najemca może prowadzić sprzedaż :

- sprzedaż gotowych kanapek świeżych i zapiekanych,
- śniadań, przystawek ciepłych i zimnych oraz wyrobów garmazeryjnych (np. naleśniki, jajecznica, omlet, tatar, krokiety, sałatki, galarety),
- gorących napojów (herbata, kawa z ekspresu);

Prowadzenie bufetu szybkiej obsługi w godzinach(np. 8.00-16.00).

3. Najemca może prowadzić sprzedaż innych artykułów konsumpcyjnych związanych z działalnością bufetu, w szczególności :

- świeże pieczywo (różne rodzaje),
- wyroby piekarnicze o przedłużonej trwałości (sucharki, chleb ryżowy itp.),
- wyroby cukiernicze i słodyczne,
- nabiał (jogurty, serki homogenizowane, twarożki, sery twarde, serki topione itp.),
- kawa, herbata, cukier,
- napoje;

4. Zabrania się sprzedawania i podawania jakichkolwiek napojów alkoholowych i tytoniowych.

5. Najemca zapewni sprzedaż co najmniej dwóch zestawów dań dziennie według gramatury wymaganej przez Wynajmującego, określonej w formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, po cenie nieprzekraczającej zł brutto za zestaw.
6. Ceny dań przedstawionych przez Najemcę w formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, będą obowiązywały w okresie trwania umowy najmu. Dopuszcza się waloryzację cen dań. Waloryzacja może nastąpić z dniem 1 września 2022 r. w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS.
7. Najemca oświadcza i zobowiązuje się, że poniesie koszty związane z wyposażeniem lokalu w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej w tym między innymi :
 - wyposażenie kuchni i bufetu (w tym np. meble kuchenne, sprzęt AGD, wyposażenie Sali konsumpcyjnej itd.)
 - wyposażenie w zastawę stołową.
8. Wynajmujący przekazuje Najemcy na czas najmu, do nieodpłatnego wykorzystania wyposażenie lokalu, określone w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania na własny koszt wymienionego w protokole wyposażenia w stanie nie pogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia, oraz jego zwrotu Wynajmującemu w takim stanie po zakończeniu niniejszej Umowy.
9. Powyższe czynności ujęte w ust. 8 niniejszego paragrafu Najemca wykona na własny koszt zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi w oparciu o projekt technologii przekazany przez Wynajmującego.
10. Najemca będzie utrzymywał lokal w należytym stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym, a także będzie przestrzegał zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponosił odpowiedzialność z tego tytułu, w tym wyposaży lokal na własny koszt w niezbędny sprzęt ppoż.
11. Najemca zobowiązuje się prowadzić bufet przez cały rok kalendarzowy (z wyłączeniem dni wolnych od pracy). Wynajmujący daje z możliwością zawieszenia działania bufetu na wniosek Najemcy i za zgodą Wynajmującego w okresie wakacyjnym tj. od lipca do sierpnia w danym roku kalendarzowym. Przerwa wakacyjna działania bufetu nie będzie wymagała Aneksu do niniejszej umowy a przedłożenie pisma Najemcy o zawieszeniu działalności.

§6

1. Najemca zapoznał się z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w §1 ust. 6
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania budynku.
3. Wydanie przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem podpisanym przez Najemcę i Wynajmującego. Protokół określający wyposażenie, stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przed terminem przekazania lokalu Najemca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania w wysokości miesięcznego czynszu, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt. 1 i 2.

§7

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu:

- 1) za lokal opisany w §1 ust. 2 pkt. 1 w wysokości netto (słownie: złotych netto) plus podatek VAT wg obowiązujących przepisów co daje kwotęzł brutto (słownie: złotych brutto), zgodnie ze złożoną przez siebie ofertą , stanowiącą załącznik nr 2, wybraną w drodze konkursu ofert.
- 2) za grunt opisany w §1 ust. 2 pkt. 2 w wysokości netto (słownie: złotych netto) plus podatek VAT wg obowiązujących przepisów co daje kwotęzł brutto (słownie: złotych brutto), zgodnie ze złożoną przez siebie ofertą , stanowiącą załącznik nr 2, wybraną w drodze konkursu ofert.

2. Niezależnie od czynszu określonego w ust.1 pkt. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Najemca będzie pokrywać koszty utrzymania lokalu, na które się składają:

- 1) zużycie energii elektrycznej (rozliczane na podstawie wskazań podlicznika zainstalowanego w Lokalu oraz cen jednostkowych ustalonych przez dostawców mediów)
- 2) opłata z tytułu wywozu nieczystości (Najemca we własnym zakresie podpisuje umowę na wywóz nieczystości z wybranym wykonawcą usługi)

3. Najemca na każde żądanie Wynajmującego jest zobowiązany do udostępnienia odczytu podlicznika energii elektrycznej.

4. W kwocie czynszu wymienionego w niniejszym paragrafie w ust. 1 pkt. 1 zawarta jest opłata za media (c.o., woda, ścieki).
5. Kwoty stanowiące równowartość podatku od nieruchomości i gruntu będą doliczane do czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 z zastrzeżeniem, że podwyższenie ww. podatków stanowi podstawę do podwyższenia kwoty czynszu bez konieczności zawierania aneksu do umowy niezależnie od waloryzacji.
6. Koszt podatku od nieruchomości/gruntu Najemca ponosi w kwocie stanowiącej iloczyn powierzchni lokalu/gruntu i stawki podatku od nieruchomości za 1 m², określanej corocznie Uchwałą Rady Miasta Warszawa.
7. Stawka czynszu będzie podlegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług podawanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresach rocznych zawsze 1-ego stycznia danego roku, bez konieczności zmiany treści umowy w formie aneksu. i następuje w formie pisemnego zawiadomienia doręczonego Najemcy za pokwitowaniem.
8. Po obliczeniu waloryzacji Wynajmujący uwzględni nową kwotę (tj. powiększoną o wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług) na rachunku za kolejny miesiąc wraz z odrębnie wyszczególnioną pozycją stanowiącą wyrównanie za okres od 1-ego stycznia do ostatniego dnia miesiąca, w którym obowiązywała jeszcze stara stawka czynszu.
9. Czynsz o którym mowa w ust.1 pkt 1 i 2 oraz koszt zużycia energii elektrycznej w ust. 2 pkt. 1, Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry na podstawie wystawianej przez Wynajmującego faktury. Termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia faktury. Płatność odbywać się będzie przelewem na konto bankowe Wynajmującego wskazane w fakturze. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swego podpisu.
10. Należności wynikające z umowy płatne będą przelewem na podane konto Wynajmującego:
.....
Najemca dokonując przelewu obowiązany jest podać w tytule przelewu numer umowy oraz podanie rodzaju opłat i miesiąca, którego przelew dotyczy. Datą zapłaty jest data jej uznania przez Bank prowadzący rachunek Wynajmującego.
11. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych kosztów utrzymania Lokalu, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za czas opóźnienia na podstawie noty odsetkowej wystawionej przez Wynajmującego. (tutaj chyba będzie nota odsetkowa).
12. Kwoty wpłacane przez Najemcę z danego tytułu zaliczane są w kolejności : odsetki za zwłokę, należności czynszowe, pozostałe należności.

13. Na wniosek Najemcy w okresie od 1 lipca do 30 września każdego roku Najemca jest zwolniony z zapłaty części czynszu o którym mowa w §7 ust.1 i 2, z zastrzeżeniem, iż Najemca uiszcza opłatę za podatek od nieruchomości i podatek od gruntu.
14. Poza waloryzacją, o której mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu czynsz nie będzie ulegał zmianie przez cały okres najmu.

§8

1. Najemca zobowiązany jest, najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, do wpłaty a konto Wynajmującego, wskazane w §7 ust. 10 kaucję pieniężną w kwocie zł brutto (słownie: zł brutto).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przeznaczone jest na poczet pokrycia zaległego czynszu i opłat dodatkowych, o których mowa w §7 ust.1 pkt. 1 i 2, ust. 2 pkt. 1 i 2 oraz kosztów remontu pomieszczeń po zwolnieniu ich przez Najemcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem naturalnego zużycia a także na poczet odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia swoich bezspornych należności z tytułów wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić właściwą kaucję do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
5. W przypadku, gdy w dacie zwrotu lokalu Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń, kaucja wniesiona w formie pieniężnej podlega w całości zwrotowi w terminie 14 dni od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.
6. W celu zabezpieczenia możliwości skutecznego opróżnienia lokalu po ustaniu stosunku najmu i/lub sprawnej windykacji niezapłaconych w terminie należności czynszowych i pozostałych opłat, a także uszkodzeń wyposażenia technologicznego, mebli i innych rzeczy, Najemca oświadcza, iż podaje się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje się złożyć oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 kpc w formie aktu notarialnego, którego wypis przekaże Wynajmującemu w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy.

§9

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu oraz przekazać lokal (łącznie z wyposażeniem przekazany przez Wynajmującego) najpóźniej w ostatnim dniu trwania umowy.
2. W razie niewykonania obowiązku wynikającego z ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości podwójnej stawki czynszu, o której mowa w §7 ust. 1 pkt. 1 i 2, za każdy miesiąc lub proporcjonalnie do okresu korzystania. Dodatkowo Najemca jest obciążony pozostałymi opłatami wymienionymi w §7 ust. 2 pkt. 1 i 2.
3. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym, jednak nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Protokół określony w §6 ust. 3 stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
4. Jeżeli Najemca ulepszył lokal w dodatkowe urządzenia za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia lub zażądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

§10

1. Najemca ma obowiązek udostępniać przedmiot najmu na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego, dotyczących zarówno przedmiotu najmu jak i budynku.
2. Do nadzoru nad wykonywaniem postanowień umowy Wynajmujący wyznacza:
.....
3. Do współpracy z pracownikiem Wynajmującego wyznaczonym zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu oraz nadzoru nad wykonywaniem postanowień niniejszej umowy Najemca wyznacza :
.....
4. Zmiana osób wymienionych w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu wymaga formy pisemnej i stanowi zmianę do umowy.
5. Wszelkie pisma Najemcy do Wynajmującego będą kierowane na adres: Wydział Matematyki, Informatyki i Mechaniki UW, ul. Banacha 2, 02-097 Warszawa.
6. Wszelkie pisma Wynajmującego do Najemcy będą kierowane na adres:.....

7. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych kontaktowych. Nie wywiązanie się z tego obowiązku spowoduje, że wysłane pismo na adres, określony w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu zostanie uznane za doręczone. Pismo awizowane dwukrotnie również uznaje się za doręczone.

§11

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu :

- 1) opóźnienia terminu uruchomienia bufetu, o którym mowa w §1 ust. 9, w wysokości 5 % kwoty należności wymienionych w §7 ust. 1 pkt. 1 i 2 , za każdy dzień opóźnienia;
- 2) niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w wysokości 10 % kwoty należności, o których mowa w §7 ust. 1 pkt. 1 i 2 za każde zdarzenie (zmiana cen posiłków, czasu otwierania bufetu, zmian oferowanego asortymentu bez wcześniejszego uzgodnienia pomiędzy stronami umowy, o których mowa w §5 niniejszej umowy);
- 3) braku utrzymania porządku na terenie gruntu, o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 2, w wysokości 10 % kwoty należności wymienionych w §7 ust. 1 pkt. 1 i 2, za każdy dzień opóźnienia;

2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu odstąpienia przez Wynajmującego od umowy z przyczyn leżących po stronie` Najemcy, w wysokości dwukrotności kwoty miesięcznego czynszu o którym mowa w §7 ust. 1 pkt. 1 i 2, kara z powyższego tytułu jest niezależna od kary przewidzianej w ust.1 niniejszego paragrafu.

3. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego noty obciążającej.

4. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych.

§12

1. Wszelkie zmiany treści Umowy, jak również jej rozwiązanie, odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Wynajmującego i dla Najemcy.
5. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem przekazania Wynajmującemu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 8 ust. 6 Umowy.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – rzut Lokalu
2. Załącznik nr 2 – Oferta Najemcy złożona w konkursie ofert (formularz ofertowy)
3. Załącznik nr 3 – protokół zdawczo- odbiorczy (wzór)
4. Załącznik nr 4 – Regulamin konkursu
5. Załącznik nr 5 – Aktualny odpis z KRS
6. Załącznik nr 6 – Klauzula informacyjna Wynajmującego

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

*Sprawdzono pod względem formalno-prawnym
Małgorzata Domańska
radca prawny (Wa-4409)*