

Załącznik nr 5

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym z siedzibą przy ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091 Warszawa posiadającym NIP 525-00-05-828 oraz REGON 000288917
zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

mgr Małgorzatę Rejnik – Kanclerz Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego

a

firmą z siedzibą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej / KRS, posiadającą NIP oraz REGON,
zwaną dalej **Najemcą** reprezentowaną przez:

1.
2.

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, zaś indywidualnie każdą z nich „Stroną”
została zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że zgodnie z wpisem do księgi wieczystej nr WA1M/147783/8, jest właścicielem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek Centrum Dydaktycznego przy ul. Ks. Trojdena 2A w Warszawie, zwany dalej *Nieruchomością* oraz posiada wyłączne prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. **Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** powierzchnię 20 m² na parterze budynku Centrum Dydaktycznego WUM w Warszawie przy ul. Ks. Trojdena 2a, zwaną dalej *Przedmiotem Najmu*, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w formie kawiarenki dla studentów. Szczegółową lokalizację *Przedmiotu Najmu* oznaczono na rzucie parteru budynku, stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.
3. **Wynajmujący** przekaze **Najemcy** *Przedmiot Najmu* do dnia w stanie opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym. Protokół zdawczo-odbiorczy zostanie podpisany w imieniu **Wynajmującego** przez oraz w imieniu **Najemcy** przez i będzie stanowił **Załącznik Nr 2** do Umowy.
4. **Wynajmujący** wynajmuje **Najemcy** *Przedmiot Najmu* określony w ust. 2 do używania i pobierania pożytków.
5. **Najemca** oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne dla prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem **Przedmiotu**

Załącznik nr 5

Najmu w ustalonych z **Wynajmującym** godzinach otwarcia, tj. 7³⁰-18⁰⁰, od poniedziałku do piątku.

6. **Najemca** zobowiązuje się do zagwarantowania stałego asortymentu towarów, uwzględniającego gorące i zimne napoje oraz przekąski na ciepło i zimno. Wszystkie potrawy powinny być przygotowywane na bieżąco, ze świeżych składników, w sposób nie produkujący intensywnych zapachów.

§ 2.

1. **Najemca** oświadcza, że będzie wykorzystywał **Przedmiot Najmu** wyłącznie w celu prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy.
2. **Wynajmujący** zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do **Przedmiotu Najmu Najemcy**, jego pracownikom i klientom, jak również jego kontrahentom w celu realizacji dostaw i świadczenia usług w związku z działalnością, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy.
3. **Najemca** nie ma prawa oddania **Przedmiotu Najmu** osobom trzecim w dzierżawę, najem, bezpłatne użytkowanie lub w jakiegokolwiek innej formie, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
4. **Najemca** jest zobowiązany do przystosowania **Przedmiotu Najmu** do wskazanego w ust. 1 celu, zgodnie z projektem aranżacji. Projekt ten powinien być wykonany i sprawdzony przez projektanta posiadającego stosowne uprawnienia do wykonywania prac projektowych, a zakres prac powinien być uzgodniony i zaakceptowany przez **Wynajmującego**.
5. Bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może dokonać w **Przedmiocie Najmu** żadnych inwestycji lub naniesień o charakterze stałym. Uzgodnienia i akceptacji **Wynajmującego** wymaga w szczególności projekt doprowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej.
6. **Najemca** zobowiązuje się do doprowadzenia na własny koszt do **Przedmiotu Najmu** instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z zamontowaniem podlicznika na ciepłą i zimną wodę, a **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do nadzoru nad realizacją wszelkich prac adaptacyjnych oraz remontowych, w szczególności polegających na doprowadzeniu instalacji wodno-kanalizacyjnej.
7. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe będą wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej oraz przez osoby uprawnione.
8. **Najemca** zobowiązuje się do zainstalowania w **Przedmiocie Najmu** stanowiących jego własność urządzeń technicznych, gastronomicznych, mebli i innych elementów wyposażenia, służących do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy. Wykaz tych urządzeń, mebli i innych elementów wyposażenia **Najemca** doręczy **Wynajmującemu**.
9. Po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu **Najemca** ma prawo wymontować i usunąć stanowiące jego własność i zainstalowane przez niego urządzenia techniczne, urządzenia gastronomiczne, meble i inne elementy wyposażenia **Przedmiotu Najmu**.
10. **Najemca** oświadcza, że po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu wszystkie ulepszenia wynikające z przebudowy **Przedmiotu Najmu**, o których mowa w ust. 4, 5 i 6, przechodzą na własność **Wynajmującego**, a **Najemca** nie będzie zgłaszał roszczeń wobec **Wynajmującego** z tytułu poniesionych nakładów.

Załącznik nr 5

11. Po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu **Najemca** jest zobowiązany zwrócić Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

§ 3.

1. Umowę zawiera się na okres 5 lat począwszy od dnia r. do dnia r. z możliwością jej przedłużenia na następny okres 5 lat ze stawką czynszu zwaloryzowaną zgodnie z § 4 ust. 2 niniejszej umowy.
2. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:
 - a) Przedmiot Najmu zostanie przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji niezbędnej do prowadzenia działalności przez **Wynajmującego**,
 - b) **Wynajmujący** otrzyma wiążącą prawnie decyzję organów władzy publicznej dotyczącą przeznaczenia jednego lub większej liczby budynków.
3. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Najemca**:
 - 1) zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa kolejne pełne okresy płatności,
 - 2) używa **Przedmiot Najmu** w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem **Przedmiotu Najmu**,
 - 3) wykracza w sposób sprzeczny, rażąco lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa,
 - 4) zaniedbuje **Przedmiot Najmu** w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie,
 - 5) nie wniesie w ciągu 14 dni od dnia zawarcia Umowy lub nie uzupełni kaucji określonej w § 4 ust. 12 Umowy w wyznaczonym przez **Wynajmującego** terminie,
 - 6) podnajmie lub odstąpi w inny sposób **Przedmiot Najmu** osobie trzeciej, bez uzyskania zgody **Wynajmującego**,
 - 7) nie złoży w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego poddania się w trybie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych do wysokości rocznego czynszu oraz wydania **Wynajmującemu Przedmiotu Najmu** w terminie 14 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3,
 - 8) nie rozpocznie prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, w terminie 45 dni od dnia przejęcia **Przedmiotu Najmu**, z przyczyn leżących po stronie **Najemcy**.
 - 9) nie będzie posiadał ubezpieczenia o którym mowa w § 5. ust. 3 lit. e) i f) lub nie wypełni warunku określonego § 5. ust. 3 lit. f) oraz § 8 ust. 2 Umowy.
4. **Najemcy** przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy, w sytuacji gdy z przyczyn leżących po stronie **Wynajmującego** nie może korzystać na warunkach określonych Umową z **Przedmiotu Najmu** bądź też z jego znacznej części, oraz pomimo powiadomienia o tym fakcie **Wynajmującego**, przeszkoda ta nie zostanie usunięta w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez **Wynajmującego** powyższej informacji.
5. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.
6. Uprawnienie do wypowiedzenia Umowy, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, **Wynajmujący** ma prawo wykonać po uprzednim bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego 14-dniowego terminu na rozpoczęcie działalności.

Załącznik nr 5

§ 4.

1. Strony ustalają, że czynsz najmu netto za 1 m² wynajmowanej powierzchni za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił zł netto (słownie:). Łącznie czynsz najmu za 20 m² będzie wynosił zł (słownie:) netto, do której to kwoty zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.
W miesiącach lipiec i sierpień będzie obowiązywała stawka czynszu najmu obniżona o 50%.
2. Strony uzgadniają, że począwszy od stycznia 2018 r. wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana co 12 miesięcy wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS, zmiana stawki nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy.
3. Czynsz najmu nie obejmuje opłat eksploatacyjnych.
4. **Najemca** jest obowiązany do ponoszenia od dnia zawarcia Umowy kosztów związanych z eksploatacją **Przedmiotu Najmu** określonych w **Załączniku Nr 3** do Umowy.
5. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 4, rozliczane będą na podstawie faktury wystawionej przez **Wynajmującego** w ciągu 14 dni od daty wpływu do niego faktury dostawcy mediów.
6. Czynsz najmu będzie płatny z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy **Wynajmującego**:
Bank Millennium nr 50 1160 2202 0000 0003 0814 1841
7. **Wynajmujący** zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT za czynsz najmu nie później niż do 5-tego dnia miesiąca, którego faktura dotyczy.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, **Wynajmujący** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
9. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez **Najemcę** jest data uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.
10. W przypadku zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych przez dwa pełne okresy płatności bądź wykorzystywania **Przedmiotu Najmu** niezgodnie z jego przeznaczeniem lub Umową, **Wynajmujący** wzywa na piśmie **Najemcę**, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu zgodnie z § 3 ust. 3 pkt 1 lub 2. W takim wypadku **Najemca** winien wydać **Przedmiot Najmu Wynajmującemu** w terminie 7 dni od daty rozwiązania Umowy zgodnie z § 5 ust. 11 i 13.
11. Wpłata czynszu najmu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
12. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań Umowy **Najemca** wpłaci **Wynajmującemu** – w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy – kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w ust. 1 lit. c) tj. kwotę zł (słownie:.....) na rachunek bankowy:
Bank Millennium 51 1160 2202 0000 0003 0813 1638
13. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto o którym mowa w § 4 ust. 1. Kaucja zostanie rozliczona zgodnie z ust. 14 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 5 ust 13. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek **Najemcy** nr

Załącznik nr 5

14. **Wynajmujący** ma prawo potrącić z kaucji kwoty zaległego czynszu najmu oraz innych opłat, do których ponoszenia zobowiązany jest **Najemca** na podstawie Umowy wraz odsetkami za opóźnienie oraz kwoty wynikające z innych roszczeń **Wynajmującego** przysługujących mu zgodnie z Umową.
 15. Strony ustalają następujący adres **Najemcy** do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
 16. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji Umowy:
Ze strony **Wynajmującego**:
..... tel., e-mail:
 - Ze strony **Najemcy**:
..... tel., e-mail:
- Strony oświadczają, że ww. osoby nie są upoważnione do zaciągania zobowiązań finansowych w ich imieniu oraz że zmiana tych osób nie wymaga zawarcia aneksu i będzie odbywać się w trybie pisemnego zawiadomienia.

§ 5.

1. **Najemca** powiadomi **Wynajmującego** niezwłocznie o każdej zaistniałej awarii, zniszczeniu, uszkodzeniu w **Przedmiocie Najmu** lub gdyby korzystanie z niego stało się ograniczone z powodu nieszczęśliwych wypadków. W przypadku zaniedbania tego obowiązku **Wynajmujący** może domagać się od **Najemcy** pokrycia wynikłych szkód zgodnie z ust. 4, ust. 5 oraz ust. 7.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody **Najemcy** powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków, jeżeli szkody te nie wynikły z okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą służby **Wynajmującego**. Na **Najemcy** ciąży pełna odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez **Najemcę** w **Przedmiocie Najmu** oraz w mieniu i zdrowiu osób trzecich .
3. **Najemca** jest zobowiązany do:
 - a) utrzymania **Przedmiotu Najmu** we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - b) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,
 - c) wykonywania w **Przedmiocie Najmu** we właściwym czasie i na swój koszt bieżących remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z **Przedmiotu Najmu** zgodnie z jego przeznaczeniem i Umową,
 - d) pokrycia szkód wynikłych z winy **Najemcy** lub w wyniku prowadzonej działalności w **Przedmiocie Najmu**,
 - e) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - f) posiadania pełnego ubezpieczenia **Przedmiotu Najmu** od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla **Przedmiotu Najmu**, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie,
Najemca zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczeń, o których mowa w lit. e) i f) przez cały okres trwania niniejszej umowy. **Najemca** zobowiązany jest przedłożyć **Wynajmującemu** kopie polis ubezpieczeniowych oraz warunki odpowiedzialności

Załącznik nr 5

- ubezpieczyciela najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, a następnie w dniu zawarcia kolejnych umów ubezpieczenia.
- g) zamontowania na własny koszt szyldu w miejscu wskazanym przez **Wynajmującego** przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania czystości,
 - h) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem **Przedmiotu Najmu** do wymogów działalności, jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają **Najemcę** bez możliwości ich zwrotu ze strony **Wynajmującego**,
 - i) zapewnienia na własny koszt usługi sprzątania **Przedmiotu Najmu**,
 - j) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony **Przedmiotu Najmu** w przypadku organizowania imprez, w tym imprez masowych,
 - k) uzyskania na własny koszt wszelkich niezbędnych zezwoleń i uzgodnień w przypadku organizowanie imprez masowych,
 - l) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie **Przedmiotu Najmu**, w szczególności uczestników organizowanych imprez,
 - m) zawarcia umowy na wywóz nieczystości będących pochodną jego działalności i zabezpieczenia na ten cel odpowiedniego kontenera o pojemności nie mniejszej niż 120 litrów, z częstotliwością wywozu nie mniejszą niż dwa razy na tydzień. **Wynajmujący** zapewni **Najemcy** nieodpłatnie miejsce na umieszczenie odpowiedniego kontenera.
 - n) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych podczas imprez masowych w terminie do 7 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.
 - o) uzgodnienia z **Wynajmującym** wszelkich zmian związanych z przebudową **Przedmiotu Najmu** oraz elementów zewnętrznych, w szczególności: elewacji, sztyldów, reklam i innych urządzeń w **Przedmiocie Najmu** lub jego bezpośrednim otoczeniu.
4. **Najemca** jest wyłącznie odpowiedzialny za wszelkie ruchomości zarówno pozostawione w **Przedmiocie Najmu**, jak i stanowiące jego wyposażenie. **Najemca** odpowiada za szkodę powstałą w **Przedmiocie Najmu** z przyczyn leżących po jego stronie, jak również powstałą na skutek włamania.
 5. **Najemca** odpowiada za szkody wyrządzone w **Przedmiocie Najmu** przez osoby korzystające z **Przedmiotu Najmu** w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz swoich pracowników jak za swoje własne.
 6. Jeżeli **Przedmiot Najmu** wymaga naprawy, do której dokonania jest zobowiązany **Najemca**, a naprawa nie zostanie przez niego dokonana w ciągu 10 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od **Wynajmującego**, **Wynajmujący** może według własnego uznania przeprowadzić konieczne naprawy a kosztami obciążyć **Najemcę** wg rachunku dotyczącego poniesionych kosztów naprawy.
 7. Przeróbki i adaptacje **Przedmiotu Najmu** mogą być dokonywane wyłącznie na podstawie odrębnych ustaleń pomiędzy stronami, w szczególności **Najemca** obowiązany jest przedstawić projekt i kosztorys planowanych prac oraz uzyskać pisemną zgodę **Wynajmującego** na dokonanie określonej przeróbki czy adaptacji. Każda aranżacja musi być wykonana w sposób pozwalający na jej zdemontowanie po zakończeniu umowy najmu.
 8. **Najemca** zobowiązany jest do przedłożenia w ciągu 3 miesięcy od zawarcia niniejszej umowy **Wynajmującemu** oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych do wysokości rocznego czynszu oraz wydania **Wynajmującemu**

Załącznik nr 5

- Przedmiotu Najmu** w terminie 7 dni od rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają **Najemcę**.
9. Po zakończeniu Umowy na skutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta lub na skutek rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, **Najemca** w terminie 7 dni odda **Przedmiot Najmu** uporządkowany i w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji.
 10. W przypadku nie zwrócenia **Przedmiotu Najmu** w terminie ustalonym w ust. 9, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odszkodowanie za bezumowne korzystanie z **Przedmiotu Najmu** w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. c) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z **Przedmiotu Najmu**.
 11. Oddanie **Wynajmującemu** przez **Najemcę** **Przedmiotu Najmu** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
 12. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo jednostronnego, komisyjnego przejęcia **Przedmiotu Najmu** w przypadku uchylania się **Najemcy** od jego protokolarnego zdania w terminie, o którym mowa w ust. 9, po dwukrotnym pisemnym wezwaniu do przekazania **Przedmiotu Najmu**.
 13. **Wynajmujący** ma prawo ulepszyć **Przedmiot Najmu**, jeżeli ulepszenie ma na celu zapobieżenie dewastacji substancji budowlanej lub podniesienie jej standardu, po uzgodnieniu z **Najemcą** terminu i sposobu przeprowadzenia prac. Dotyczy to również prowadzenia prac modernizacyjnych, które są celowe ze względu na oszczędności energii cieplnej lub elektrycznej. **Wynajmujący** jest zobowiązany w terminie 30 dni od daty planowanego rozpoczęcia ulepszeń lub modernizacji do pisemnego powiadomienia **Najemcy** o terminie rozpoczęcia tych prac oraz wykonania prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla **Najemcy**.

§ 6.

1. **Najemca** na własny koszt i ryzyko wyposaży **Przedmiot Najmu** w niezbędne sprzęty i meble.
2. Opisane w ust.1. czynności zostaną wykonane przez **Najemcę** zgodnie z zatwierdzonym przez **Wynajmującego** projektem aranżacji **Przedmiotu Najmu**.
3. Naruszenie przez **Najemcę** postanowień ust. 2 uzasadnia roszczenie **Wynajmującego** o przywrócenie stanu poprzedniego oraz roszczenie odszkodowawcze.

§ 7.

1. **Wynajmujący** zabrania sprzedaży i wnoszenia na teren **Przedmiotu Najmu** napojów alkoholowych, a także prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia.
2. **Najemca** nie może prowadzić lub udzielać zgody na prowadzenie na terenie **Przedmiotu Najmu** w jakiejkolwiek formie działalności hazardowej.
3. **Najemca** zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa w **Przedmiocie Najmu**.
4. **Najemca** ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność wobec odpowiednich organów administracji za skutki materialne i prawne naruszenia w **Przedmiocie Najmu** obowiązujących przepisów ochrony: sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych itp.

Załącznik nr 5

5. **Najemca** zobowiązuje się powstrzymać od działań, które utrudnią lub będą stanowić uciążliwość dla innych działalności prowadzonych w budynku Centrum Dydaktycznego.
6. **Najemca** zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat i innych wymaganych prawem świadczeń w związku z prowadzoną przez siebie działalnością. Powyższe opłaty obejmują także te wnoszone do organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi.

§ 8.

1. **Najemca** niezależnie od prowadzenia działalności o charakterze ciągłym określonej w § 2 ust. 1, może organizować przyjęcia okolicznościowe na rzecz jednostek organizacyjnych i organizacji studenckich WUM na podstawie odrębnego zlecenia **Wynajmującego**;
2. Termin, czas trwania i zakres imprez należy uzgadniać każdorazowo z **Wynajmującym**.
3. Warunki, na jakich ma być wykonywana usługa, o której mowa w ust. 1, ustalane będą każdorazowo pomiędzy **Najemcą** a **Wynajmującym**.
4. **Najemca** zobowiązany jest na każde żądanie **Wynajmującego** udostępnić jego upoważnionym przedstawicielom **Przedmiot Najmu** do skontrolowania, szczególnie pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa oraz przepisów prawa budowlanego.

§ 9.

W ciągu ostatnich 60 dni trwania Umowy **Przedmiot Najmu** może być prezentowany potencjalnym najemcom, w uzgodnionym z **Najemcą** czasie i w obecności przedstawiciela **Najemcy**.

§ 10.

Najemca jest zobowiązany przekazać **Wynajmującemu** adres i dane kontaktowe, w tym numer telefonu osoby upoważnionej do otwarcia **Przedmiotu Najmu** na wypadek nagłej konieczności wejścia do **Przedmiotu Najmu**, poza godzinami urzędowania **Najemcy**.

§ 11.

Najemca zobowiązuje się powiadomić **Wynajmującego** w terminie 7 dni, o każdej zmianie dotyczącej formy prawnej swojej działalności, firmy i adresu siedziby oraz innych zmianach istotnych dla realizacji Umowy. W razie zaniechania wykonania tego obowiązku korespondencja będzie dostarczana na adres wskazany w umowie, ze skutkiem doręczenia.

§ 12.

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Załącznik nr 5

§ 14.

Wszystkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstające w trakcie jej realizacji, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia przekazać je do rozstrzygnięcia przez sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§15.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla **Najemcy** i dwa egzemplarze dla **Wynajmującego**.

.....

.....

.....

.....

W imieniu **Najemcy**

W imieniu **Wynajmującego**

Zestawienie kosztów eksploatacyjnych

ponoszonych przez Najemcę w związku z wynajmem 20 m² powierzchni użytkowej w budynku Centrum Dydaktycznego (CD) w Warszawie przy ul. Ks. Trojdena 2a, z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarenki dla studentów.

Strony postanawiają, że Najemca stosownie do postanowień § 4 ust 4 umowy opłacać będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT tytułem kosztów eksploatacyjnych w niżej określony sposób faktury przez Wynajmującego:

Budynek Centrum Dydaktycznego - CD (Pu = 6156,20 m²):
 $20 \text{ m}^2 \times 100\% / 6156,20 \text{ m}^2 = 0,32 \%$

1. **Energia elektryczna** – faktura VAT rozliczona według proporcji 0,32% z kwoty brutto z faktury VAT wystawionej przez dostawcę energii elektrycznej na WUM na podstawie odczytu licznika dla budynku Centrum Dydaktycznego,
2. **Zimna woda i kanalizacja** – faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w Przedmiocie Najmu, rozliczona w kwocie brutto wynikającej z faktury VAT wystawionej na WUM dla budynku Centrum Dydaktycznego przez dostawcę.
3. **Ciepła woda** - faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w Przedmiocie Najmu, rozliczona w kwocie brutto wynikającej z faktury VAT wystawionej na WUM dla budynku Centrum Dydaktycznego przez dostawcę.
4. **Centralne ogrzewanie** – faktura VAT rozliczona według proporcji 0,32% z kwoty brutto z faktury VAT wystawionej przez dostawcę energii cieplnej na WUM dla budynku Centrum Dydaktycznego,
5. **Ochrona** - w wysokości wartości faktury VAT w kwocie brutto wystawionej na WUM dla budynku Centrum Dydaktycznego przez usługodawcę wykonującego usługę ochrony wewnątrz budynku oraz terenów zewnętrznych wokół budynku: według proporcji 0,32 %

Do powyższych kosztów opłat eksploatacyjnych należy doliczyć podatek VAT wg obowiązujących przepisów.

Opłaty eksploatacyjne z tytułu niniejszej Umowy będą płatne przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w § 4 ust. 6 Umowy w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY