

## UMOWA NAJMU

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:

**1. mgr Małgorzatę Rejnik – Kanclerz Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego**

a

firmą ..... z siedzibą  
..... posiadającą ..... oraz  
REGON ..... wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS  
..... pod nr ....., zwaną dalej **Najemcą**  
reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

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

## § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z odpisem z księgi wieczystej nr WA1M/147783/8, jest właścicielem nieruchomości na której położony jest budynek Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. ks. Trojdena 2C-G w Warszawie, zwany dalej nieruchomością, oraz posiada prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy część budynku Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. ks. Trojdena 2C-G w Warszawie, zwaną dalej „Przedmiotem najmu”, znajdującego się na pierwszym piętrze (poziom 2) o powierzchni 240,25 m<sup>2</sup>, składający się z sali głównej wraz z barkiem o powierzchni łącznej 179,68 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń pomocniczych, zaplecza i kuchni o łącznej powierzchni 60,57 m<sup>2</sup>, szczegółowe określenie pomieszczeń stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy.
3. Wynajmujący przekaze do dnia ..... Najemcy Przedmiot najmu w stanie opisanym w protokole przekazania. Protokół przekazania zostanie podpisany w imieniu Wynajmującego przez ..... oraz w imieniu Najemcy przez ....., i będzie stanowił Załącznik Nr 2 do Umowy.
4. Wynajmujący wynajmuje Najemcy pomieszczenia określone w ust. 2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze restauracji z kawiarnią.
5. Najemca oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne dla prowadzenia działalności o charakterze restauracji z kawiarnią.

**Załącznik nr 5**

§ 2.

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał Przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie restauracji z kawiarnią.
2. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do Przedmiotu najmu Najemcy zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, jego pracownikom i klientom, jak również jego kontrahentom w celu realizacji dostaw i świadczenia usług w związku z prowadzoną działalnością przez Najemcę.
3. Najemca nie ma prawa oddania Przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 2 osobom trzecim w dzierżawę, najem, bezpłatne użytkowanie lub w jakiegokolwiek innej formie, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać w Przedmiocie najmu żadnych inwestycji lub naniesień o charakterze stałym. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do nadzoru nad realizacją prac adaptacyjnych oraz remontowych.
5. Najemca jest zobowiązany do przystosowania Przedmiotu najmu do wskazanego w ust. 1 celu na własny koszt i ryzyko w oparciu projekt. 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.
6. 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, przy uwzględnieniu, iż Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne WUM jest objęte gwarancją udzieloną przez Konsorcjum Warbud S.A. i Polonez Plus sp. z o.o. zgodnie z umową z dnia 30.12.2014 r. AEZ/365/S-137/528/2014 oraz Konsorcjum Budimex S.A. i Ferrioval Agroman S.A. zgodnie z umową z dnia 29.06.2012 r. AEZ/365/S-49/349/2012.
7. Najemca jest zobowiązany na swój koszt do zamontowania liczników energii elektrycznej oraz wody.
8. Najemca oświadcza, że po zakończeniu stosunku najmu adaptacja, o której mowa w ust. 5, przechodzi na własność Wynajmującego a Najemca nie będzie zgłaszał roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu poniesionych nakładów.
9. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy Najemcy adaptacja, o której mowa w ust. 5, przechodzi na własność Wynajmującego bez możliwości rozliczenia.
10. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy Wynajmującego adaptacja, o której mowa w ust. 5, zostanie rozliczona proporcjonalnie do czasu, o którym mowa w § 3 ust. 1.

§ 3.

1. Umowę zawiera się na okres 5 lat począwszy od dnia ..... r. do dnia ..... r. z możliwością rozwiązania jej przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
  - 1) Przedmiot najmu zostanie przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji niezbędnej do prowadzenia statutowej działalności przez Wynajmującego,
  - 2) poleceń organów administracji publicznej dotyczących przeznaczenia budynku.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
  - 1) zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa kolejne pełne okresy płatności,

## Załącznik nr 5

- 2) używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem Przedmiotu najmu,
  - 3) wykracza w sposób sprzeczny, rażący 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 przejścia lokalu, z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
3. 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.
4. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.
5. 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.

### § 4.

1. Strony ustalają, że czynsz najmu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił ..... zł netto (słownie: ...../100) według poniższej kalkulacji:
  - 1) Łącznie czynsz najmu za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił .....zł (słownie: ...../100) netto;
  - 2) Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.
2. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie, co 12 miesięcy począwszy od stycznia 2017 r. 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 budynku 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 do Uczelni.
6. Czynsz najmu będzie płatny z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy Wynajmującego:

**Załącznik nr 5**

**Pekao S.A. Oddział w Warszawie 07 1240 6247 1111 0000 4976 6785**

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. 2 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. 8 i 10.
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 tj. kwotę ..... zł (słownie: ...../100) na rachunek bankowy:

**Pekao S.A. Oddział w Warszawie 38 1240 1040 1111 0010 6083 4105**

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 10. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek Najemcy nr .....
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. (22) ....., 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. 3 lit. e) oraz ust. 4.

**Załącznik nr 5**

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków.
3. Najemca jest zobowiązany do:
  - a) utrzymania Przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
  - b) utrzymywania we właściwym stanie eksploatacyjnym tłuszczownik wraz z jego systematycznym opróżnianiem i utylizację odpadów przez wyspecjalizowane firmy,
  - c) 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,
  - d) 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,
  - e) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Przedmiocie najmu,
  - f) ubezpieczenia i zabezpieczenia Przedmiotu najmu i znajdujących się w nim rzeczy przed włamaniem, pożarem, zalaniem, kradzieżą lub innymi nieszczęśliwymi wypadkami we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia Umowy złoży Wynajmującemu kopię Umowy ubezpieczenia (polisy);
  - g) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony i sprzątnięcia na terenie Przedmiotu Najmu,
  - h) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony lokalu w przypadku organizowania imprez, w tym imprez masowych,
  - i) uzyskać na własny koszt wszelkich niezbędnych zezwoleń i uzgodnień w przypadku organizowania imprez masowych,
  - j) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu najmu, w szczególności uczestników organizowanych imprez,
  - k) zawarcia umowy na wywóz nieczystości będących pochodną swojej działalności i zabezpieczy na ten cel odpowiedni kontener o pojemności nie mniejszej niż 1100 litrów z częstotliwością wywozu nie mniejszą niż 2 x na tydzień,
  - l) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych podczas imprez masowych w terminie do 7 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.
4. Jeżeli jakakolwiek naprawa, do dokonania, której zobowiązany jest Najemca, nie zostanie dokonana z winy Najemcy w ciągu 10 dni od otrzymania przez niego pisemnego powiadomienia od Wynajmującego, Wynajmujący może według własnego uznania przeprowadzić konieczne naprawy a kosztami obciążyć Najemcę wg rachunku dotyczącego poniesionych kosztów naprawy.
5. 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.
6. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia w ciągu 3 miesięcy od zawarcia niniejszej umowy Wynajmującemu 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. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.

## Załącznik nr 5


7. Po zakończeniu najmu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na Przedmiot najmu w okresie obowiązywania umowy.
8. 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 nie pogorszonego z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji.
9. W przypadku nie zwrócenia Przedmiotu najmu w terminie ustalonym w ust. 8, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 4 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.
10. Oddanie Wynajmującemu przez Najemcę Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnego, komisyjnego przejścia przedmiotu najmu w przypadku uchylania się Najemcy od jego protokolarnego zdania w terminie, o którym mowa w ust. 8, po dwukrotnym pisemnym wezwaniu do przekazania przedmiotu najmu.
12. 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 niezależnie od prowadzenia działalności o charakterze ciągłym określonej w § 2 ust. 1, może organizować przyjęcia okolicznościowe na rzecz:
  - a) jednostek organizacyjnych i organizacji studenckich WUM na podstawie odrębnego zlecenia Wynajmującego;
  - b) osób trzecich (prawnych i fizycznych) w czasie trwania owego najmu, na podstawie zlecenia tych osób.
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 lit. a), ustalone 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.

### § 7.

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



- 6 -



**Załącznik nr 5**

§ 8.

Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu adres i nr telefonu osoby upoważnionej do otwarcia Przedmiotu najmu na wypadek nagłej konieczności wejścia do Przedmiotu najmu, poza godzinami urzędowania Najemcy.

§ 9.

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 przypadku niedoinformowania przez Najemcę o zmianie adresu korespondencja będzie dostarczana na adres wskazany w umowie, ze skutkiem doręczenia.

§ 10.

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

§ 11.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12.

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.

§13.

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

.....

.....

.....

.....

W imieniu **Wynajmującego**

W imieniu **Najemcy**

*Małgorzata*

SPECJALISTA  
*Adrianna Rogowska*  
Inż. **Adrianna Rogowska**

p.o. Kierownika Biura Prawnego  
*Krzysztof Komorowski*  
mgr **Krzysztof Komorowski**

KWESTOR  
*Jolanta Ilkow*  
mgr **Jolanta Ilkow**

KANCLERZ  
*Małgorzata Rejnik*  
- 7 -  
**Małgorzata Rejnik**