

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 nieruchomości Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. ks. Trojdena 2C-G w Warszawie, zwaną dalej „*Przedmiotem najmu*”, o łącznej powierzchni **675,58 m²** w skład której wchodzi:
 - a) znajdujący się na pierwszym piętrze (poziom 2), lokal użytkowy o powierzchni **240,25 m²**, składający się z sali głównej wraz z barkiem o powierzchni łącznej 179,68 m² oraz pomieszczeń pomocniczych, zaplecza i kuchni o łącznej powierzchni 60,57 m² z przeznaczeniem na prowadzenie restauracji z kawiarnią, szczegółowe określenie pomieszczeń stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy.
 - b) znajdujący się na poziomie -1 lokal o powierzchni **435,33 m²** wraz z infrastrukturą towarzyszącą z przeznaczeniem na prowadzenie kręgielni, szczegółowe określenie pomieszczeń stanowi Załącznik Nr 1a do Umowy, spis urządzeń znajdujących się w **Przedmiocie Najmu** stanowi Załącznik nr 1b 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 Przedmiot Najmu** określony w ust. 2 do używania i pobierania pożytków.

Załącznik nr 5

5. **Najemca** oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne dla prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem **Przedmiotu Najmu** w ustalonych z **Wynajmującym** godzinach otwarcia.

§ 2.

1. **Najemca** oświadcza, że będzie wykorzystywał **Przedmiot Najmu** wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z § 1 ust. 2.
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 o 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.

§ 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,
 - 2) używa **Przedmiot Najmu** w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem **Przedmiotu Najmu**,

Załącznik nr 5

- 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. 11 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**,
 - 9) nie będzie posiadał ubezpieczenia o którym mowa w § 5 ust. 3 lit. f), g) lub w § 8 ust. 2, lub nie wypełni warunku określonego § 5 ust. 3 lit. f), g) lub w § 8.
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.
6. W przypadku o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, **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 ze skutkiem natychmiastowym.

§ 4.

1. Strony ustalają, że za powierzchnię określoną w §1 ust. 2 łączny czynsz najmu netto za 1 miesiąc kalendarzowy będzie wynosiłzł netto (słownie:/100) przy czym:
 - 1) czynsz najmu za 1 miesiąc kalendarzowy za powierzchnię 240,25 m² z przeznaczeniem na restaurację z kawiarnią będzie wynosiłzł (słownie:/100) netto;
 - 2) czynsz najmu za 1 miesiąc kalendarzowy za powierzchnię 435,33 m² z przeznaczeniem na kręgielnię będzie wynosiłzł (słownie:/100) netto;
 - 3) 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.

Załącznik nr 5

3. Czynsz najmu nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
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**:
Pekao S.A. Oddział w Warszawie 43 1240 1040 1111 0010 6652 2095
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. Wpłata czynszu najmu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
11. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań Umowy **Najemca** wpłaci **Wynajmującemu** – w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy – kaucję w wysokości sześciomiesięcznego 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
12. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto, o której mowa w § 4 ust. 2. Kaucja zostanie rozliczona zgodnie z ust. 13 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 5 ust 12. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek **Najemcy** nr
13. **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.
14. Strony ustalają następujący adres **Najemcy** do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
15. 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.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody **Najemcy** powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków. Na

Załącznik nr 5

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) utrzymywania we właściwym stanie eksploatacyjnym tłuszczownik w restauracji z kawiarnią 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) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
- g) 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 ubezpieczenia, o którym mowa w lit. f), g) przez cały okres trwania niniejszej umowy. Postanowienie § 8 ust. 3 – 5 stosuje się odpowiednio.
- h) zamontowania na własny koszt szyldu w miejscu wskazanym przez **Wynajmującego** przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania czystości,
- i) 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**,
- j) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony i sprzątnięcia na terenie **Przedmiotu Najmu**,
- k) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony lokalu w przypadku organizowania imprez, w tym imprez masowych,
- l) uzyskać na własny koszt wszelkich niezbędnych zezwoleń i uzgodnień w przypadku organizowanie imprez masowych,
- m) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie **Przedmiotu Najmu**, w szczególności uczestników organizowanych imprez,
- n) 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,
- o) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych podczas imprez masowych w terminie do 7 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.
- p) uzgodnienia z **Wynajmującym** wszelkich zmian związanych z przebudową **Przedmiotu Najmu**, oraz elementów zewnętrznych, w szczególności: elewacji, szyldów, reklam i innych urządzeń w **Przedmiocie Najmu** lub jego bezpośrednim

Załącznik nr 5

- otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone następnie według obowiązujących przepisów prawa,
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 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.
 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 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**.
 9. Po zakończeniu najmu **Najemcy** nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na **Przedmiot Najmu** w okresie obowiązywania Umowy.
 10. 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 pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji.
 11. W przypadku nie zwrócenia **Przedmiotu Najmu** w terminie ustalonym w ust. 10, **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**.
 12. Oddanie **Wynajmującemu** przez **Najemcę** **Przedmiotu Najmu** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
 13. **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. 10, po dwukrotnym pisemnym wezwaniu do przekazania **Przedmiotu Najmu**.
 14. **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

Załącznik nr 5

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 kręgielnię w bar – punkt sprzedaży napojów i artykułów spożywczych.
2. **Najemca** wyposaży na własny koszt i ryzyko kręgielnię w punkt wypożyczalni obuwia do gry w kręgle.
3. **Najemca** zobowiązuje się do zorganizowania w porozumieniu i za zgodą **Wynajmującego**, na własny koszt i ryzyko punktu kasowego.
4. **Najemca** zobowiązuje się nie dokonywać żadnych zmian w zakresie ilości i rodzaju wyposażenia kręgielni bez uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**.
5. **Najemca** na własny koszt i ryzyko wyposaży restaurację z kawiarnią w niezbędne sprzęty i meble.
6. Opisane w ust. 1-3 i 5 czynności zostaną wypełnione przez **Najemcę** w oparciu o zatwierdzony przez **Wynajmującego** projekt aranżacji **Przedmiotu Najmu**.
7. Zgody **Wynajmującego** wymagają wszelkie zmiany i ulepszenia **Przedmiotu Najmu** w tym zamieszczenie na terenie budynku Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego lub zamieszczanie na elewacji CSR szyldów i reklam.
8. **Najemca** zobowiązuje się do prowadzenia działalności usługowej w przedmiocie najmu przez odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, posiadających wszelkie wymagane prawem uprawnienia i przeszkolenia.
9. Od chwili przekazania **Przedmiotu Najmu** bieżące i konieczne remonty lokalu obciążają **Najemcę**.
10. Naruszenie przez **Najemcę** postanowienia ust. 4 i 7 uzasadnia roszczenie **Wynajmującego** o przywrócenie stanu poprzedniego oraz roszczenie odszkodowawcze.

§ 7.

1. **Najemca** uprawniony jest do pobierania według własnego uznania opłat za korzystanie z usług oferowanych przez **Najemcę** w kręgielni, w szczególności opłat za wypożyczenie obuwia do gry w kręgle, opłat za grę w kręgle, wynajem torów do gry w kręgle, pożytków ze sprzedaży artykułów spożywczych i napojów bezalkoholowych i alkoholowych w barze kręgielni. Sprzedaż napojów alkoholowych w barze kręgielni wyłącznie dla użytkowników kręgielni pod warunkiem uzyskania przez **Najemcę** pozwolenia właściwego organu.
2. **Wynajmujący** wyraża zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych o zawartości do 4,5% alkoholu oraz piwa wyłącznie w barze kręgielni i dla użytkowników kręgielni.
3. **Wynajmujący** zabrania sprzedaży i wnoszenia napojów alkoholowych na terenie restauracji z kawiarnią.
4. **Najemca** nie może prowadzić lub udzielać zgody na prowadzenie w jakiegokolwiek formie działalności hazardowej.
5. **Najemca** zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa w kręgielni.
6. **Najemca** ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu roszczeń związanych z korzystaniem z kręgielni, w tym z tytułu deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej.
7. **Najemca** ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność wobec odpowiednich organów administracji za skutki materialne i prawne naruszania w **Przedmiocie Najmu** obowiązujących przepisów ochrony: sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych itp.

Załącznik nr 5

8. **Najemca** może ograniczyć powszechną, odpłatną dostępność kręgielni (np. poprzez organizowanie imprez zamkniętych, stałą rezerwację urządzeń, itp.) za zgodą **Wynajmującego**.
9. **Najemca** zobowiązany jest do udostępnienia **Wynajmującemu** w uzgodnionym wcześniej terminie **Przedmiot Najmu** (dotyczy restauracji z kawiarnią lub/i kręgielni) wraz z wykwalifikowanym personelem za preferencyjną odpłatnością za osobę, uzgodnioną wcześniej przez strony.
10. **Najemca** zobowiązuje się powstrzymać od działań, które utrudnią lub będą stanowić uciążliwość dla innych działalności prowadzonych w budynku Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego WUM.
11. **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 stowarzyszeń twórców z tytułu odtwarzanych w **Przedmiocie Najmu** utworów.

§ 8.

1. **Najemca** ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za zniszczenie, zdekompletowanie, uszkodzenie urządzeń, o których mowa w Załączniku nr 1b do Umowy.
2. **Najemca** zobowiązuje się do ubezpieczenia od kradzieży, zniszczenia lub uszkodzenia urządzeń o których mowa w Załączniku nr 1b do Umowy, począwszy od dnia zawarcia Umowy, do kwoty ich rzeczywistej wartości i utrzymania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy, przy czym **Najemca** zobowiązany jest do dokonania cesji praw z polis ubezpieczeniowych na rzecz **Wynajmującego** i kontynuacji ubezpieczenia przez cały okres najmu.
3. **Najemca** jest zobowiązany przedłożyć **Wynajmującemu**, nie później niż w dniu zawarcia Umowy dokument ubezpieczenia potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 2, warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela oraz dowód opłacenia składki.
4. **Najemca** obowiązany jest terminowo i w pełnej wysokości opłacać na swój koszt składki ubezpieczeniowe z tytułu umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 2. Najpóźniej na 7 dni przed terminem wymagalności dalszych składek **Najemca** dostarcza **Wynajmującemu** dowody zapłaty.
5. Najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu ważności ubezpieczenia OC **Najemca** jest zobowiązany do przedłożenia **Wynajmującemu** dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego zawarcie nowej umowy ubezpieczenia oraz warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela. W przypadku wyczerpania kwoty gwarancyjnej z umowy OC **Najemca** jest zobowiązany do niezwłocznego zawarcia kolejnej umowy OC (do ubezpieczenie) na taką samą kwotę.

§ 9.

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**.

Załącznik nr 5

3. Warunki, na jakich ma być wykonywana usługa, o której mowa w ust. 1 lit. a), 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 kontem zapewnienia bezpieczeństwa oraz przepisów prawa budowlanego.

§ 10.

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

§ 11.

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**.

§ 12.

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.

§ 13.

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

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

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**.

§16.

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

.....
.....

W imieniu **Najemcy**

.....
.....

W imieniu **Wynajmującego**

p.ó. KIEROWNIKA
Działu Technicznego Utrzymania Obiektów

inż. **Rafał Kundera**

SPECJALISTA

inż. **Adrianna Rogowska**

RADCA PRAWNY
Lukasz Matusiak
WA-12497

KWESTOR

mgr Jolanta Ilków
19 LIP. 2016

2016.07.20
ZASTĘPCA KANCLERZA
DS. INWESTYCJI

mgr inż. Wojciech Starczyński

Załącznik nr 1

do umowy nr..... z dnia.....

Zestawienie pomieszczeń w restauracji z kawiarnią Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnym Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. ks. Trojdena 2C-G w Warszawie oddanych przez Wynajmującego w wynajem Najemcy :

Lp.	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia pomieszczenia w m ²
1	2.55	barek	10,50
2	2.55a	magazyn	5,00
3	2.56	przygotownia	21,45
4	2.57	zmywalnia	5,59
5	2.58	dezynfekcja jaj przygotowywanie warzyw	6,27
6	2.59	magazyn	5,51
7	2.60	Szatnia personelu z zapleczem sanitarnym	6,51
8	2.61	korytarz	10,24
9	2.62	Sala kawiarni	169,18
		Razem	240,25

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załącznik nr 1a
do umowy nr..... z dnia.....

Zestawienie pomieszczeń w kręgielni Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnym Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. ks. Trojdena 2C-G w Warszawie oddanych przez Wynajmującego w wynajem Najemcy :

Lp.	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia pomieszczenia w m ²
1	-1.15	WC męskie	10,06
2	-1.16	WC damskie	9,87
3	-1.17	Foyer	16,93
4	-1.37a	Kręgielnia	291,4
5	-1,37b	Maszynownia	107,07
		Razem	435,33

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY



Załącznik nr 1 b
do umowy nr..... z dnia.....

Zestawienie wyposażenia kręgielni udostępnionego Najemcy przez Wynajmującego:

1	Maszyna do stawiania kręgli sznurkowa –konstrukcja łańcuchowa z systemem automatycznego rozplątywania sznurków, stalowa konstrukcja pod maszyną z płytami bocznymi ze sklejki i tworzywa sztucznego, Oświetlenie kręgli LED	6	kpl.
2	System detekcji przekroczenia linii faulu	6	kpl.
3	Automatyczna maszyna do ustawiania kręgli	6	kpl.
4	System powrotu kul ze ścieżką powrotu	3	kpl.
5	System automatycznego zliczania punktów wraz z 40" monitorem	6	kpl.
6	System zarządzający kręgielnią w recepcji	1	kpl.
7	Kręgle Glow	60	szt.
8	Kule do gry w kręgle Glow (świejące w świetle UV) – uretanowa	30	szt.
9	Buty do kręgli w różnych rozmiarach	60	pary
10	Szafki na buty do kręgielni robione na wymiar	22	Szt
11	Skarpetki Jednorazowe Do butów do Gry w Bowling	100x10=1000 par	par
12	Spray do butów	12	Szt
13	Pojemnik do dozowania płynów eksploatacyjnych maszyny czyszczącej tory	1	Szt
14	Olej 5 gal. i cleaner 5 gal. 1 gal = 3,79 L	1	szt
15	Spray do butów 1L + dozownik	1	Kpl.
16	Maszyna do oliwienia torów BRUNSWICK PHOENIX LT4	1	Kpl.

Instalacje AV

1	Przyłącze ściennie AV (Audio)	1	szt.
2	Monitor LCD I	2	szt.
3	Komputer zintegrowany z monitorem I	2	szt.
4	Uchwyt ścienny do monitora LCD I	2	szt.
5	Głośnik ścienny II	6	szt.
6	Głośnik niskotonowy I	1	szt.
7	Wzmacniacz audio I	1	szt.
8	Mikrofon bezprzewodowy nagłowny	2	szt.
9	Odtwarzacz MP3/USB/SD/FM	1	szt.
10	Panel sterujący	1	szt.
11	Procesor dźwięku I	1	szt.
12	Szafa rack z wyposażeniem dodatkowym	1	szt.
20	Licencja systemu Digital Signage oraz konfiguracja playera DS.	2	szt.
21	Drukarka do zdjęć PIXMA iP 2700	1	szt. nowa

UWAGA!

W celu utrzymania 7 letniej gwarancji Wykonawcy CSR:

1. *Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt przeglądów gwarancyjnych kręgielni. Zgodnie z zaleceniem wykonawcy obiektu a by utrzymać gwarancję przeglądy muszą być wykonywane przez producenta kręgielni lub jego oficjalnego przedstawiciela,*
2. *zgodnie z warunkami gwarancji obsługą mechanizmu kręgielni mogą się zajmować jedynie odpowiednio przeszkoleni pracownicy techniczni.*

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY



Załącznik nr 3 do umowy z dnia.....

Wykaz kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Najemcę za wynajem powierzchni użytkowej o powierzchni 675,58 m² w budynku Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego WUM przy ul. Trojdena 2C-G w Warszawie zgodnie z niniejszą Umową najmu.

Procentowy udział wynajmowanej powierzchni w częściach wspólnych budynku:
 $675,58 \times 100 / 13961,52$ (łączna powierzchnia budynku) = 4,84 %

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

1. **zimna woda i kanalizacja** – faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w lokalu przez Najemcę i na jego koszt, w kwocie netto wynikającej z faktury VAT wystawionej na WUM przez dostawcę i powiększona o obowiązującą stawkę VAT,
2. **energia elektryczna** – faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego do lokalu, rozliczona w kwocie brutto, plus tytułem utrzymania powierzchni wspólnych w wysokości 4,84 % z faktury VAT wystawionej na WUM przez dostawcę energii elektrycznej po odjęciu odczytów wszystkich podliczników czynnych najemców.
3. **Usługi konserwacyjne** – w wysokości 4,84 % wartości netto faktury VAT w kwocie wystawionej na WUM przez usługodawcę wykonującego zadania konserwacyjne i remontowe w częściach wspólnych budynku, którego umowa dotyczy, powiększona o obowiązującą stawkę VAT.
4. **Sprzątanie** - w wysokości 4,84 % wartości faktury VAT w kwocie netto wystawionej na WUM przez usługodawcę wykonującego sprzątanie wewnątrz budynku oraz terenów zewnętrznych wokół budynku CSR WUM przy ul. Trojdena 2C-G w Warszawie, powiększona o obowiązującą stawkę VAT.
5. **Centralne ogrzewanie** – w wysokości 4,84 % wartości faktury VAT w kwocie netto wystawionej przez dostawcę energii cieplnej faktury dla budynku CSR WUM przy ul. Trojdena 2C-G w Warszawie, powiększona o obowiązującą stawkę VAT.
6. **Ochrona** - w wysokości 4,84 % wartości faktury VAT w kwocie netto wystawionej na WUM przez usługodawcę wykonującego usługę ochrony wewnątrz budynku oraz terenów zewnętrznych wokół budynku CSR WUM przy ul. Trojdena 2C-G w Warszawie, powiększona o obowiązującą stawkę VAT.
7. **Konserwacja klimatyzacji** – w wysokości 4,84 % kwoty netto wynikającej z faktury wystawionej dla WUM przez firmę wykonującą usługę konserwacji i napraw central klimatyzacji dla budynku CSR WUM i jednostek klimatyzacji dla jednostek zainstalowanych w lokalu, powiększona o obowiązującą stawkę VAT.
8. **Konserwacja wentylacji** – w wysokości 100 % dla centrali NW24, w wysokości 100 % dla centrali N4 oraz 83 % dla centrali NW11 - kwoty netto wynikającej z faktury wystawionej dla WUM przez firmę wykonującą usługę konserwacji central wentylacyjnych, agregatów chłodniczych do central oraz wentylatorów dla budynku CSR WUM, powiększona o obowiązującą stawkę VAT.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

