

## Załącznik nr 5

### 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 – Kanclerza 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. ....

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

#### § 1.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że zgodnie z odpisem z księgi wieczystej nr WA1M/147783/8, jest właścicielem budynku Rektoratu przy ul. Żwirki i Wigury 61 oraz budynku Centrum Dydaktycznego przy ul. Ks. Trojdena 2 A w Warszawie zwanymi dalej Nieruchomością oraz posiada wyłączne prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tych nieruchomości.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 344,63 m<sup>2</sup> na prowadzenie przez **Najemcę** działalności gastronomicznej, restauracji z kawiarnią:
  - a) na parterze budynku Rektoratu WUM, ul. Żwirki i Wigury 61 w Warszawie o powierzchni 194,33 m<sup>2</sup>, wraz z wyposażeniem opisanym w **Załączniku nr 1a** do niniejszej umowy.
  - b) na poziomie -1 budynku Centrum Dydaktycznego WUM w Warszawie przy ul. Ks. Trojdena 2a o powierzchni 150,30 m<sup>2</sup>,zwanymi łącznie dalej w umowie **Przedmiotem Najmu** wykaz pomieszczeń wchodzących w skład **Przedmiotu Najmu** stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej 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.



- 1 -

## 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 tj. 8<sup>00</sup> -16<sup>00</sup> z możliwością wydłużenia godzin pracy do 18<sup>00</sup>, od poniedziałku do piątku.
6. W uzasadnionych przypadkach wynikających z potrzeb **Wynajmującego**, **Najemca** zobowiązuje się do świadczenia usług w dniach i godzinach wolnych od pracy, w oparciu o uzgodnienia stron.

### § 2.

**Najemca** zobowiązuje się do zagwarantowania pełnego asortymentu towarów uwzględniającego zestawy śniadaniowe, zestawy obiadowe w tym wegetariańskie, bar sałatkowy, dania typu Fast-food, gorące i zimne napoje, desery, zimne i gorące przekąski. Potrawy powinny być przygotowywane na bieżąco, ze świeżych składników i z użyciem świeżego tłuszczu.

### § 3.

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 zgodnie z projektem. 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.
7. **Najemca** oświadcza, że po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu adaptacja, o której mowa w ust. 5, przechodzi na własność **Wynajmującego** a **Najemca** nie będzie zgłaszał roszczeń wobec **Wynajmującego** z tytułu poniesionych nakładów.
8. **Najemca** zobowiązuje się do zainstalowania w lokalu stanowiące jego własność urządzenia techniczne, urządzenia gastronomiczne, meble i inne elementy wyposażenia lokalu, służące do prowadzenia działalności. Wykaz tych urządzeń, mebli i innych elementów wyposażenia lokalu **Najemca** doręczy **Wynajmującemu**.



-2-

## Załącznik nr 5

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 lokalu.

### § 4.

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 §5 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, 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 § 5 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 § 4,
  - 8) nie rozpocznie prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, w terminie 45 dni od dnia przejęcia lokalu, z przyczyn leżących po stronie **Najemcy**.
  - 9) nie będzie posiadał ubezpieczenia o którym mowa w § 6. ust. 3 lit. h), i), lub nie wypełni warunku określonego § 6. ust. 3 lit. i) oraz § 9 ust. 2.
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.



- 3 -

## Załącznik nr 5

6. Uprawnienie do wypowiedzenia Umowy, o którym mowa w ust. 3 pkt 8, **Wynajmujący** ma prawo wykonać po uprzednim bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego 14-dniowego terminu na rozpoczęcie działalności.
7. Umowa może być przedłużona na podstawie aneksu na kolejne 5 lat o ile strona zainteresowana przedłużeniem na 60 dni przed upływem terminu, na który została zawarta zawiadomi drugą stronę o woli przedłużenia umowy.
8. **Wynajmujący** ma prawo nie wyrazić zgody na przedłużenie okresu wynajmu bez podania przyczyny.

### § 5.

1. Strony ustalają, że czynsz najmu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił ..... zł netto (słownie: .....) przy czym:
  - 1) Łącznie czynsz najmu za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił ..... zł (słownie: .....) netto;
  - 2) Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.
  - 3) W miesiącach lipiec i sierpień będzie obowiązywała obniżona o 50% stawka czynszu najmu.
2. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie co 12 miesięcy począwszy od stycznia 2018 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**:

**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 § 4 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 § 6 ust. 8 i 10.



## Załącznik nr 5

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 sześciomiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w ust. 1 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 § 5 ust. 1. Kaucja zostanie rozliczona zgodnie z ust. 14 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 6 ust 13. 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 przysyłania 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.

### § 6.

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. 8.
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) utrzymywania we właściwym stanie eksploatacyjnym tłuszczownika w restauracji z kawiarnią wraz z jego systematycznym opróżnianiem i utylizację odpadów przez wyspecjalizowane firmy,
  - c) przeprowadzania na własny koszt zgodnie z występującymi potrzebami, dezynsekcji i deratyzacji **Przedmiotu Najmu**, zgodnie z wymogami przepisów sanitarnych.

 - 5 -

## Załącznik nr 5

- d) zatrudniania wyłącznie pracowników posiadających prawem wymagane aktualne badania potwierdzające ich zdolność do wykonywania prac na zajmowanym stanowisku,
- e) 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,
- f) 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,
- g) pokrycia szkód wynikłych z winy **Najemcy** lub w wyniku prowadzonej działalności w **Przedmiocie Najmu**,
- h) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
- i) 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. h), i) przez cały okres trwania niniejszej umowy. **Najemca** zobowiązany jest przedłożyć **Wynajmującemu** kopie polis ubezpieczeniowych oraz warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, a następnie w dniu zawarcia kolejnych umów ubezpieczenia.
- j) zamontowania na własny koszt szyldu w miejscu wskazanym przez **Wynajmującego** przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania czystości,
- k) 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**,
- l) zapewnienia na własny koszt sprzątnięcia na terenie **Przedmiotu Najmu**,
- m) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony lokalu w przypadku organizowania imprez, w tym imprez masowych,
- n) uzyskania na własny koszt wszelkich niezbędnych zezwoleń i uzgodnień w przypadku organizowania imprez masowych,
- o) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie **Przedmiotu Najmu**, w szczególności uczestników organizowanych imprez,
- p) zawarcia umowy na wywóz nieczystości będących pochodną jego działalności i zabezpieczenia na ten cel odpowiedniego kontenera o pojemności nie mniejszej niż 1100 litrów z częstotliwością wywozu nie mniejszą niż 2 x na tydzień. **Wynajmujący** zapewni **Najemcy** nieodpłatnie miejsce na umieszczenie odpowiedniego kontenera.
- q) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych podczas imprez masowych w terminie do 7 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.
- r) uzgodnienia z **Wynajmującym** wszelkich zmian związanych z przebudową **Przedmiotu Najmu**, oraz elementów zewnętrznych, w szczególności: elewacji, sztyków, reklam i innych urządzeń w **Przedmiocie Najmu** lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone następnie według obowiązujących przepisów prawa,



## Załącznik nr 5

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. **Najemca** nie ma prawa oddawania w podnajem lub użyczenie **Przedmiotu Najmu** innym osobom fizycznym lub prawnym bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej.
7. Jeżeli jakkolwiek 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.
8. 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.
9. **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 Przedmiotu Najmu** w terminie 7 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 4. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają **Najemcę**.
10. Po zakończeniu najmu **Najemcy** nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na **Przedmiot Najmu** w okresie obowiązywania umowy.
11. 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.
12. W przypadku nie zwrócenia **Przedmiotu Najmu** w terminie ustalonym w ust. 11, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odszkodowanie za bezumowne korzystanie z **Przedmiotu Najmu** w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 5 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z **Przedmiotu Najmu**.
13. Oddanie **Wynajmującemu** przez **Najemcę** **Przedmiotu Najmu** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
14. **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. 11, po dwukrotnym pisemnym wezwaniu do przekazania **Przedmiotu Najmu**.
15. **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



## Załącznik nr 5

planowanego rozpoczęcia ulepszeń lub modernizacji do pisemnego powiadomienia **Najemcy** o terminie rozpoczęcia tych prac oraz wykonania prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla **Najemcy**.

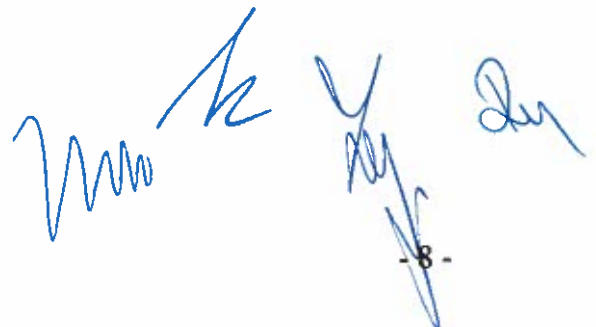
### § 7.

1. **Najemca** na własny koszt i ryzyko wyposaży restaurację z kawiarnią 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. Zgody **Wynajmującego** wymagają wszelkie zmiany i ulepszenia **Przedmiotu Najmu** w tym zamieszczenie na terenie budynku Rektoratu i Centrum Dydaktycznego lub zamieszczanie elewacji budynków szyldów i reklam.
4. Od chwili przekazania **Przedmiotu Najmu** bieżące remonty lokalu obciążają **Najemcę**.
5. Naruszenie przez **Najemcę** postanowienia ust. 3 i 4 uzasadnia roszczenie **Wynajmującego** o przywrócenie stanu poprzedniego oraz roszczenie odszkodowawcze.

### § 8.

1. **Wynajmujący** zabrania sprzedaży i wnoszenia napojów alkoholowych na terenie restauracji i kawiarni.
2. **Najemca** nie może prowadzić lub udzielać zgody na prowadzenie w jakiegokolwiek formie działalności hazardowej.
3. **Najemca** zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa w restauracji i kawiarni.
4. **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.
5. **Najemca** może ograniczyć powszechną, odpłatną dostępność restauracji i kawiarni (np. poprzez organizowanie imprez zamkniętych, itp.) za zgodą **Wynajmującego**.
6. **Najemca** zobowiązany jest do udostępnienia **Wynajmującemu** w uzgodnionym wcześniej terminie **Przedmiot Najmu** wraz z wykwalifikowanym personelem za preferencyjną odpłatnością za osobę, uzgodnioną wcześniej przez strony.
7. **Najemca** zobowiązuje się powstrzymać od działań, które utrudnią lub będą stanowić uciążliwość dla innych działalności prowadzonych w budynku Rektoratu i Centrum Dydaktycznego.
8. **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.

### § 9.





## Załącznik nr 5

1. **Najemca** niezależnie od prowadzenia działalności o charakterze ciągłym określonej w § 3 ust. 1, może organizować przyjęcia okolicznościowe na rzecz:
  - a) jednostek organizacyjnych i organizacji studenckich zarejestrowanych w Warszawskim Uniwersytecie Medycznym na podstawie odrębnego zlecenia **Wynajmującego**;
  - b) Osób trzecich (prawnych i fizycznych) wynajmujących doraźnie pomieszczenia w Warszawskim Uniwersytecie Medycznym, 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, 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.

### § 10.

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

### § 11.

**Najemca** jest zobowiązany przekazać **Wynajmującemu** adres i dane kontaktowe, a w tym numer 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 razie zaniechania wykonania tego obowiązku 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.



- 9 -

## Załącznik nr 5

### § 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

**Akceptuję pod względem  
formalno-prawnym**

adw. Krzysztof Komorowski

**RADCA PRAWNY  
WA - 11128**

- 10 -

## Załącznik nr 1

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

### Wykaz pomieszczeń wchodzących w skład Przedmiotu Najmu

#### Budynek Rektoratu przy ul. Żwirki i Wigury 61 w Warszawie

| <i>Lp.</i>   | <i>Nazwa pomieszczenia</i> | <i>Powierzchnia w m<sup>2</sup></i> |
|--------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 1            | Sala baru                  | 105,37                              |
| 2            | Zmywalnia                  | 12,21                               |
| 3            | Bufet                      | 22,20                               |
| 4            | Komunikacja                | 15,39                               |
| 5            | Szafy porządkowe           | 1,52                                |
| 6            | Magazyn napoi              | 10,17                               |
| 7            | Sanitariaty personelu      | 10,97                               |
| 8            | Magazyn                    | 7,80                                |
| 9            | Pokój biurowy              | 8,70                                |
| <b>RAZEM</b> |                            | <b>194,33</b>                       |

#### Budynek Centrum Dydaktycznego przy ul. Ks. Trojdena 2A w Warszawie

| <i>Lp.</i>   | <i>Nazwa pomieszczenia</i> | <i>Powierzchnia w m<sup>2</sup></i> |
|--------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 1            | Korytarz                   | 20,00                               |
| 2            | Magazyn opakowań zwrotnych | 2,60                                |
| 3            | Umywalnia                  | 5,20                                |
| 4            | Magazyn napoi              | 4,00                                |
| 5            | Magazyn lodówek            | 4,80                                |
| 6            | Kuchnia                    | 8,50                                |
| 7            | Pokój socjalny             | 6,90                                |
| 8            | Zmywalnia                  | 9,80                                |
| 9            | Bufet                      | 17,70                               |
| 10           | Sala konsumpcyjna          | 70,80                               |
| <b>RAZEM</b> |                            | <b>150,30</b>                       |

**Najemca**

**Wynajmujący**

**Załącznik nr 1a**

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

**Wykaz wyposażenia i sprzętu stanowiącego własność Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego znajdującego się w pomieszczeniach restauracji w budynku Rektoratu**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Najemca**

**Wynajmujący**

Four handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be in cursive or semi-cursive script.

# Załącznik nr 2

Do umowy nr ..... z dnia .....

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

**Lokalu użytkowego o powierzchni 344,63 m<sup>2</sup>, w tym 194,33 m<sup>2</sup> powierzchni w budynku Rektoratu w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 61 oraz 150,30 m<sup>2</sup> powierzchni w budynku Centrum Dydaktycznego (CD) przy ul. Ks. Trojdena 2a**

Sporządzony w dniu ..... r. pomiędzy:

- 1) .....
- 2) .....

będącą Najemcą lokalu zgodnie z umową ..... z dnia ....., zwanym dalej Przejmującym,

a

- 1) .....
- 2) .....

reprezentującymi Warszawski Uniwersytet Medyczny, będącym Wynajmującym przedmiotową powierzchnię użytkową, zwanym dalej Przekazującym,

W dniu ..... Przekazujący przekazał Przejmującemu lokal użytkowy o łącznej powierzchni 344,63 m<sup>2</sup>, w tym 194,33 m<sup>2</sup> powierzchni w budynku Rektoratu w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 61 oraz 150,30 m<sup>2</sup> powierzchni w budynku Centrum Dydaktycznego (CD) przy ul. Ks. Trojdena 2a

2. Przejmujący kwituje odbiór:

- komplet kluczy od drzwi wejściowych do budynku,
- komplet kluczy do lokalu,
- klucza od skrzynki na listy,
- klucza od piwnicy,
- .....

### Lokal w budynku Rektoratu w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 61

1. Rodzaj i stan mediów:

- Nr licznika energii elektrycznej ..... stan licznika .....
- Nr licznika gazu ..... stan licznika gazu .....
- Nr licznika poboru wody.....Stan licznika wody.....
- Nr licznika poboru wody.....Stan licznika wody.....





# Załącznik nr 2

Do umowy nr ..... z dnia .....

---

## 2. Opis lokalu i wyposażenia:

- Instalacja grzewcza-.....
- .....
- Instalacja wodno kanalizacyjna-.....
- .....
- Instalacja elektryczna- .....
- .....
- Instalacja gazowa- .....
- .....
- Inne wyposażenie- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

.....  
Przekazujący (WUM)

.....  
Przejmujący



**Załącznik nr 3**  
**do umowy nr ..... z dnia.....**

**Wykaz kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Najemcę za wynajem powierzchni użytkowej o powierzchni 344,63 m<sup>2</sup>, w tym 194,33 m<sup>2</sup> powierzchni w budynku Rektoratu w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 61 oraz 150,30 m<sup>2</sup> powierzchni w budynku Centrum Dydaktycznego (CD) przy ul. Ks. Trojdena 2a, zgodnie z niniejszą Umową najmu.**

Strony postanawiają, że Najemca stosownie do postanowień § 5 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:

Budynek Rektoratu (Pu = 6290,91 m<sup>2</sup>):  
 $194,33 \text{ m}^2 \times 100\% / 6290,91 \text{ m}^2 = 3,09 \%$

Budynek Centrum Dydaktycznego - CD (Pu = 6156,20 m<sup>2</sup>):  
 $150,30 \text{ m}^2 \times 100\% / 6156,20 \text{ m}^2 = 2,44 \%$

1. **Energia elektryczna** – faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w Przedmiocie Najmu (lokal w budynku Rektoratu + lokal w budynku CD), rozliczona w kwocie brutto z faktury VAT wystawionej na WUM przez dostawcę energii elektrycznej.
2. **zimna woda i kanalizacja** – faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w Przedmiocie Najmu (lokal w budynku Rektoratu + lokal w budynku CD), rozliczona w kwocie brutto wynikającej z faktury VAT wystawionej na WUM przez dostawcę.
3. **ciepła woda** - faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w Przedmiocie Najmu (lokal w budynku Rektoratu + lokal w budynku CD), rozliczona w kwocie brutto wynikającej z faktury VAT wystawionej na WUM przez dostawcę.
4. **Centralne ogrzewanie** – faktura VAT wystawiona na podstawie wyliczenia wartości wystawionej przez dostawcę energii cieplnej faktury, rozliczona w kwocie brutto 3,09% dla budynku Rektoratu WUM plus 2,44 % dla budynku Centrum Dydaktycznego WUM.
5. **Ochrona** - w wysokości wartości faktury VAT w kwocie brutto wystawionej na WUM przez usługodawcę wykonującego usługę ochrony wewnątrz budynku oraz terenów zewnętrznych wokół budynku: 3,09 % dla budynku Rektoratu WUM plus 2,44 % dla budynku Centrum Dydaktycznego WUM.
6. **Usługi konserwacyjne** - w wysokości wartości faktury VAT w kwocie brutto wystawionej na WUM przez usługodawcę wykonującego usługę konserwacji i remontów powierzchni wspólnych budynków\*: 3,09 % dla budynku Rektoratu WUM plus 2,44 % dla budynku Centrum Dydaktycznego WUM.
7. **Usługi sprzątnia** w wysokości wartości faktury VAT w kwocie brutto wystawionej na WUM przez usługodawcę wykonującego usługę sprzątnia powierzchni wspólnych wewnątrz budynków\* oraz terenów zewnętrznych wokół budynku: 3,09 % dla budynku Rektoratu WUM plus 2,44 % dla budynku Centrum Dydaktycznego WUM.

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





**Załącznik nr 3**  
**do umowy nr ..... z dnia.....**

Opłaty eksploatacyjne z tytułu niniejszej Umowy będą płatne przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w § 5 ust.6 Umowy w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

\* **Uwaga:** metraż powierzchni wspólnych wewnątrz budynków uzależniony jest od tego czy **WYNAJMUJĄCY** będzie korzystał z jednej kuchni czy z dwóch i zostanie ostatecznie określony w momencie podpisywania umowy

