

UMOWA NAJMU
Nr CNBCh/...../2023/UM

zawarta w Warszawie, w dniu2023 roku pomiędzy:

Uniwersytetem Warszawskim z siedzibą w Warszawie, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa, NIP: 5250011266, REGON: 000001258, będącym płatnikiem podatku VAT, reprezentowanym przez:

1. Kanclerza Uniwersytetu Warszawskiego – **Roberta Greya**, działającego na podstawie pełnomocnictwa Rektora UW z dnia 01.02.2022 r., nr BP-015-0-43/2022

2.

.....
zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

..... pod adresem:
.....
, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, REGON:, NIP:,

reprezentowaną przez:

..... –

zwaną dalej „**Najemcą**”,

Oświadczenia Stron:

1. Osoby podpisujące niniejszą Umowę oświadczają, że są umocowane do podpisywania i składania oświadczeń woli w imieniu Strony, którą reprezentują ze skutkiem prawnym dla niej i że umocowanie to nie wygasło w dniu zawarcia Umowy.
2. **Wynajmujący** i **Najemca** będą nazywani dalej pojedynczo „**Stroną**”, łącznie „**Stronami**”.
3. **Najemca** oświadcza, że jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.
4. **Najemca** oświadcza, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że jego działalność gastronomiczno-handlowa w Lokalu spełnia wymogi Sanepid-u – **Załącznik nr 10** do umowy najmu.

5. Wynajmujący i Najemca wspólnie oświadczają, że akceptują i przyjmują do realizacji Założenia dla najemcy w zakresie oferty gastronomiczno-handlowej określonej przez Wynajmującego – stanowiące **Załącznik nr 7** do Umowy najmu.
6. Wynajmujący i Najemca wspólnie oświadczają, że akceptują i przyjmują do realizacji Deklarację Najemcy dotyczącą dni i godzin otwarcia Lokalu w ujęciu rocznym zaproponowaną przez Najemcę – stanowiącą **Załącznik nr 8** do Umowy najmu.
7. Wynajmujący i Najemca wspólnie oświadczają, że akceptują i przyjmują do realizacji Propozycję Najemcy dotyczącą asortymentu sprzedaży w Lokalu gastronomiczno-handlowym przedstawioną przez Najemcę – stanowiącą **Załącznik nr 9** do Umowy najmu.

Strony postanawiają, że ilekroć w niniejszej umowie jest mowa o:

- a) **„Umowie”** – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz z załącznikami;
- b) **„Lokalu”** – należy przez to rozumieć stanowiącą Przedmiot Umowy część powierzchni Budynku oddaną Najemcy do wyłącznego korzystania na okres najmu;
- c) **„Powierzchniach Wspólnych”** – należy przez to rozumieć te powierzchnie użytkowe Budynku, które nie są przeznaczone do wyłącznego korzystania przez Najemcę i innych użytkowników, do których mają dostęp wszyscy korzystający z Budynku oraz powierzchnie niezbędne do obsługi technicznej i prawidłowego funkcjonowania Budynku, liczone jako procent udziału powierzchni najmu do powierzchni całkowitej budynku;
- d) **„Szyldzie”** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne Lokalu, identyfikujące Najemcę na zewnątrz. Szyld może być znakiem towarowym, graficznym lub nazwą Najemcy (jego firmą), pod którą znany jest na rynku i identyfikowalny przez klientów;
- e) **„Czynszu”** – należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne należne Wynajmującemu z tytułu oddania Lokalu Najemcy do używania;
- f) **„Kosztach eksploatacyjnych”** – należy przez to rozumieć opłaty związane z mediami, usługami internetowymi, podatkiem od nieruchomości, techniczną obsługą budynku oraz sprzątnięciem powierzchni wspólnych;
- g) **„Nieruchomości”** lub **„Budynku”** – należy przez to rozumieć obiekty Centrum Nauk Biologiczno-Chemicznych Uniwersytetu Warszawskiego, wybudowane w ramach projektu „Centrum Nauk Biologiczno-Chemicznych Uniwersytetu Warszawskiego-Kampus Ochota (CENT III)”, finansowanego z Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka 2007-2013 (POIG);

Zważywszy, że:

1. **Wynajmujący** oświadcza, że posiada tytuł prawny do Nieruchomości, położonej w Warszawie, przy ulicy Żwirki i Wigury 101, posadowionej na działce 18/2, obręb 2-02-09, stanowiącej teren zamknięty, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w

Warszawie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00414315/0 - dla potrzeb ewidencji Wynajmującego, nieruchomość określona jest jako: Centrum Nauk Biologiczno-Chemicznych UW, CNBCh UW;

2. **Najemca** oświadcza, że:

- a) prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie gastronomii i handlu,
- b) w pomieszczeniach stanowiących przedmiot niniejszej umowy najmu będzie prowadził działalność gastronomiczną i handlową własną na rzecz użytkowników pracujących lub korzystających z budynku Centrum Nauk Biologiczno - Chemicznych UW,
- c) w pomieszczeniach stanowiących przedmiot ww. umowy **Najemca** będzie prowadził działalność gospodarczą i handlową w oparciu o uzyskane zezwolenia lub koncesje, o ile takie będą wymagane, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

Strony postanowiły uzgodnić zasady wynajmu Lokalu w oparciu o poniższe postanowienia.

§ 1

ODDANIE W NAJEM

1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie **Wynajmujący** oddaje odpłatnie w najem **Najemcy**, który wyraża na to zgodę, następujący lokal w budynku CNBCh UW:
 - a) pomieszczenie gastronomiczno-handlowe o numerze 0.121, o powierzchni łącznej 27,36 m²,
 - b) pomieszczenie gospodarcze o numerze 0.123 b, o powierzchni łącznej 3,14 m², (dalej łącznie „Lokal” o powierzchni ogólnej **30,50 m²**, (co stanowi **Załącznik nr 1**), w zamian za uiszczany **Wynajmującemu** czynsz najmu oraz inne opłaty wynikające z niniejszej Umowy. **Najemca** zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z uwzględnieniem specyfiki jego usytuowania, przestrzegać obowiązujących norm prawnych, w tym w szczególności w całym okresie obowiązywania Umowy posiadać niezbędne do prowadzenia przez **Najemcę** działalności w Lokalu: licencje, pozwolenia, koncesje i decyzje administracyjne, płacić terminowo umówiony Czynsz oraz inne opłaty wynikające z niniejszej Umowy i podporządkować się zaleceniom i instrukcjom **Wynajmującego** w celu zapewnienia należytego wykonywania postanowień niniejszej Umowy.
2. **Najemca** ma prawo do korzystania z ogólnodostępnych powierzchni socjalnych (łazienki, pokoje socjalne, szatnia) znajdujących się w budynku, w którym są wynajmowane pomieszczenia.
3. W celu prawidłowej realizacji usług gastronomiczno-handlowych przez **Najemcę** **Wynajmujący** zapewnia hol i pomieszczenie do konsumpcji, znajdujące się w

bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczenia gastronomiczno-handlowego, o nr 0.122 z powierzchnią łączną 94,32 m²., dla użytkowników CNBCh UW.

4. Pomieszczenie gastronomiczno-handlowe zostało wyposażone przez **Wynajmującego** w niezbędne urządzenia techniczne, a pomieszczenie do konsumpcji - w niezbędne meble. Zakres wyposażenia określony jest w wykazie wyposażenia Lokalu przez **Wynajmującego** stanowiącym **Załącznik nr 4** do umowy najmu.
5. **Wynajmujący** oświadcza, iż Lokal został wybudowany ze środków publicznych w ramach projektu „Centrum Nauk Biologiczno - Chemicznych Uniwersytetu Warszawskiego - Kampus Ochota (CENT III)”, a **Najemca** oświadcza, iż został zapoznany z wszelkimi wynikającymi z tego tytułu konsekwencjami dla **Najemcy**.

§ 2

STAN LOKALU I JEGO PRZEKAZANIE

1. Lokal zostanie wydany **Najemcy** przez **Wynajmującego**, w stanie uzgodnionym przez Strony i potwierdzonym poprzez sporządzenie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy. Protokół zostanie podpisany przez Strony nie później niż w dniu udostępnienia Lokalu **Najemcy**.
2. Rzut części poziomu „O” budynku z zaznaczonymi powierzchniami najmu stanowi **Załącznik nr 6** do umowy najmu.
3. Wydanie Lokalu **Najemcy**, nastąpi nie wcześniej niż 1 dzień roboczy od daty podpisania umowy najmu.
4. Termin wydania Lokalu zostanie wyznaczony przez **Wynajmującego**, który poinformuje o tym **Najemcę** drogą e-mailową za potwierdzeniem odbioru przez osobę do kontaktów ze strony **Najemcy**:, tel.; e-mail:

§ 3

PRACE WEWNĄTRZ LOKALU I JEGO UTRZYMANIE PO OTWARCIU LOKALU

1. Pomieszczenie gastronomiczno-handlowe wyposażone jest w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej określonej niniejszą umową najmu. Wykaz wyposażenia Lokalu stanowi **Załącznik nr 4**.
2. Po wydaniu lokalu **Najemca** może dokonać na własny koszt adaptacji Lokalu do stanu uzgodnionego przez Strony, określonego w **Załączniku nr 3**. Okres adaptacji Lokalu będzie od dnia podpisania umowy najmu i kończy się w dwudziestym pierwszym dniu po wydaniu lokalu.

3. Wszelkie roboty adaptacyjne, nie ujęte w **Załączniku nr 3**, wymagają uprzedniej zgody **Wynajmującego** udzielonej pod rygorem nieważności na piśmie. Prace te będą dokonywane wyłącznie na koszt **Najemcy**.
4. W przypadku adaptacji **Najemca** jest zobowiązany do zastosowania elementów w tej samej technologii, o tych samych lub lepszych parametrach technicznych i jakości w stosunku do istniejących oraz całkowicie kompatybilnych z istniejącymi.
5. **Najemca** może wykonać prace adaptacyjne w Lokalu do wartości nie przekraczającej 10 000,00 zł netto.
6. Prace adaptacyjne i ich wartość muszą być udokumentowane przez **Najemcę** stosownymi dokumentami finansowymi, tj. fakturami potwierdzającymi ich wykonanie.
7. Przy wykonywaniu prac adaptacyjnych w Lokalu **Najemca** jest zobowiązany do współpracy z inspektorem nadzoru budowlanego Biura Nieruchomości Ochota (BNO) UW, wskazanym imiennie przez Wynajmującego.
8. Zakres prac adaptacyjnych zostanie uzgodniony i podpisany w Protokole uzgodnień adaptacyjnych (**Załącznik nr 3**). Ze strony Wynajmującego oprócz Zastępcy Dyrektora CNBCh UW protokół musi być podpisany przez wskazanego inspektora nadzoru budowlanego BNO Ochota UW.
9. **Najemca** jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia na własny koszt szkód oraz nieczystości powstałych podczas prac adaptacyjnych.
10. W przypadku rozwiązania umowy przez **Najemcę**, z przyczyn innych niż wymienione w § 9, a także po zakończeniu okresu obowiązywania umowy **Najemca** zobowiązuje się do pozostawienia w Lokalu urządzeń i wyposażenia adaptacyjnego dokonanego przez **Najemcę**, zgodnego z **Załącznikiem nr 3**.
11. **Najemca** wyraża niniejszym zgodę, z zastrzeżeniem § 4 ust. 8 i 9, na wykonywanie przez Wynajmującego na koszt **Wynajmującego** w Lokalu wszelkich prac związanych z konserwacją, wymianą, naprawą lub modernizacją jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń, które przebiegają przez Lokal. **Wynajmujący** ma również prawo wejść do Lokalu w celu dokonania koniecznych napraw lub w innym uzasadnionym celu (np. sprawdzenia poprawności działania instalacji technicznych). **Wynajmujący** ma również prawo wstępu do Lokalu oraz udostępnienia go upoważnionym osobom na potrzeby kontroli projektu „Centrum Nauk Biologiczno - Chemicznych Uniwersytetu Warszawskiego - Kampus Ochota (CENT III)” przez uprawnione instytucje. Dla celów opisanych w niniejszym ustępie **Wynajmujący** powiadomi **Najemcę** o konieczności wejścia do Lokalu z odpowiednim wyprzedzeniem, jednakże w żadnym wypadku nie krótszym niż 3 dni kalendarzowe, za wyjątkiem awarii i nagłych wypadków.
12. **Najemca** jest zobowiązany do należytej i bieżącej konserwacji urządzeń i sprzętu będących na wyposażeniu Lokalu, zgodnie z zaleceniami producentów tego sprzętu i urządzeń.
13. W przypadku awarii wynikającej z nienależytej konserwacji urządzeń i sprzętu będących w Lokalu **Najemca** ma obowiązek naprawienia, wynikających z tego szkód, na własny

koszt. Natomiast w sytuacji awarii urządzeń i sprzętu nie wynikającej z winy **Najemcy**, naprawa urządzeń i sprzętu jest dokonywana przez **Wynajmującego** na jego koszt.

14. **Najemca** ma obowiązek występowania do producenta/dystrybutora o dokonywanie obowiązkowych przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych, po otrzymaniu wykazu sprzętu i urządzeń od **Wynajmującego** wraz z podaniem interwałów zgłoszeń.

15. **Wynajmujący** będzie posiadał duplikat głównego klucza na wypadek konieczności wejścia do Lokalu podczas nieobecności **Najemcy** z powodu awarii lub innego zagrożenia. Duplikat klucza będzie znajdować się w miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób nieupoważnionych. **Wynajmujący** pod żadnym pozorem nie udostępni duplikatu głównego klucza osobom nieupoważnionym i stronom trzecim bez uzyskania zgody od **Najemcy** w formie pisemnej.

§ 4

ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W LOKALU

1. **Najemca** zobowiązuje się do:
 - a) prowadzenia działalności w Lokalu w sposób nieutrudniający działalności **Wynajmującego**,
 - b) utrzymywania czystości i estetyki w obrębie wynajmowanego Lokalu oraz w pomieszczeniu przeznaczonym do konsumpcji (o pow. 82.62 m²) i na Holu (o pow. 11, 70 m²) w godzinach otwarcia Lokalu oraz przez jedną godzinę zegarową bezpośrednio po jego zamknięciu.
 - c) zapewnienia swobodnego dostępu do Lokalu w przypadku wystąpienia awarii,
 - d) przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przepisów sanitarnych oraz przepisów dot. ochrony środowiska naturalnego a także innych przepisów związanych z prowadzoną działalnością oraz posiadania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń,
 - e) dokonywania bieżących drobnych napraw w Lokalu na swój koszt, celem zachowania Lokalu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
 - f) pokrywania kosztów konserwacji urządzeń, wymiany bądź modernizacji urządzeń znajdujących się w wynajmowanym Lokalu – zainstalowanych bądź wykonanych przez Najemcę.
2. **Najemca** nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**, dokonać przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
3. **Najemca** nie jest upoważniony do oddania Lokalu w podnajem, poddzierżawę (lub do zawarcia podobnej umowy).
4. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za działanie swojego personelu oraz zatrudnionych przez siebie podwykonawców, a także osób przebywających w budynku CNBCh UW w związku z działalnością **Najemcy**.

5. **Najemcy** nie przysługuje zwrot ewentualnych nakładów poniesionych na Przedmiot Umowy ani w trakcie trwania Umowy, ani po jej zakończeniu, za wyjątkiem prac adaptacyjnych określonych w *Protokole uzgodnień adaptacyjnych (Załącznik nr 3)* do nieprzekraczalnej wysokości 10 000,00 zł. netto.
6. *Regulamin korzystania z infrastruktury CNBCh UW (Załącznik nr 2)* został **Najemcy** udostępniony i **Najemca** oświadcza, że zapoznał się z jego treścią i akceptuje jego postanowienia.
7. **Wynajmujący** zobowiązuje się do:
 - a) zapewnienia swobodnego wjazdu samochodem od poniedziałku do niedzieli, przez całą dobę dla pracowników oraz samochodów dostarczających niezbędne produkty do działalności gastronomiczno-handlowej **Najemcy**. W tym celu **Wynajmujący** wystąpi do Kierownika Biura Ochrony o zgodę na wjazd każdorazowo jednego z trzech wskazanych samochodów dostawczych **Najemcy**, na podstawie umownego, widocznego oznakowania na przedniej szybie, na teren Kampusu Ochota,
 - b) zapewnienia podłączenia do szerokopasmowego łącza internetowego,
 - c) przedstawienia możliwości oznaczenia Lokalu Szyldem **Najemcy** na koszt **Najemcy**, oraz zapewnienia możliwości zamieszczenia treści informacyjnych o działalności **Najemcy** w ogólnodostępnych informatorach multimedialnych oraz w innych miejscach wewnątrz budynku, w którym wynajmowany jest Lokal, po uzgodnieniu z Dyrektorem CNBCh UW,
 - d) oznaczenia Lokalu nazwą wskazaną przez **Wynajmującego**, na jego odpowiedzialność i koszty z tym związane,
 - e) dostępu do linii telefonicznej, w technologii VOIP.
8. Dla uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie ustalają, iż podczas obowiązywania Umowy obowiązki **Wynajmującego** w zakresie konserwacji i remontów Lokalu będą obejmować:
 - a) konserwację i remonty konstrukcji budynku, w którym znajduje się Lokal, oraz
 - b) naprawy i konserwację mechanicznych i elektrycznych urządzeń oraz stałego wyposażenia zainstalowanych w Lokalu przed oddaniem w najem.
9. Konserwacja i naprawy wnętrza Lokalu, tj. wszystkich mebli, wyposażenia i sprzętu wniesionego i zainstalowanego w Lokalu oraz wszelka działalność **Najemcy** prowadzona w Lokalu, należą wyłącznie do obowiązków **Najemcy**, za które **Wynajmujący** nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności. **Najemca** bezzwłocznie (nie później niż w terminie 3 dni roboczych od daty przekazania mu lokalu) powiadomi **Wynajmującego** o wszelkich usterkach w wyposażeniu Lokalu, za naprawę których **Wynajmujący** ponosi odpowiedzialność.
10. **Wynajmujący** zobowiązuje się do udostępnienia dokumentacji potrzebnej do uzyskania pozwoleń na prowadzenie działalności (dokumentacja projektowa, pozwolenie na budowę i dopuszczenie do użytkowania).

11. **Wynajmujący** zobowiązuje się do utrzymywania czystości i estetyki w pomieszczeniu przeznaczonym do konsumpcji (o pow. 82.62 m²) i na Holu (o pow. 11, 70 m²) od godziny 17.00 do godziny 8.00 następnego dnia roboczego oraz przez całą dobę w dniach zamknięcia lokalu.
12. Prowadzenie gospodarki odpadami stałymi pochodzącymi z działalności gastronomiczno-handlowej **Najemcy** w Lokalu CNBCh UW jest po stronie **Wynajmującego**.
13. **Najemca** oświadcza, że jedynym odbieranym odpadem stałym pochodzącymi z działalności gastronomiczno-handlowej **Najemcy** w Lokalu CNBCh UW będą odpady zmieszane.
14. **Najemca** oświadcza, że jego potrzeby w zakresie wskazanym w ww. ustępie wynosić będą nie więcej niż 2 pojemniki 240-litrowe dwa razy w miesiącu, w odstępach dwutygodniowych.
15. Z tytułu prowadzenia gospodarki odpadami stałymi pochodzącymi z działalności gastronomiczno-handlowej w Lokalu **Najemca** będzie ponosił comiesięczne opłaty z tego tytułu na rzecz **Wynajmującego** określone w § 6 ust. 4.

§ 5

CZYNSZ NAJMU

1. Z tytułu używania Lokalu, **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty **Wynajmującemu** płatnego co miesiąc **Czynszu** w wysokości zł/m² **netto**, (łącznie zł **netto**) **słownie:**, co odpowiada cenom rynkowym. Czynsz będzie płatny przelewem, z góry, na konto bankowe wskazane przez **Wynajmującego** w fakturze VAT.
2. Czynsz zawiera opłaty za koszty eksploatacyjne, wyrażony jest wartością netto i zostanie powiększony o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Z tytułu zwrotu kosztów adaptacji poniesionych przez **Najemcę** kwota czynszu będzie comiesięcznie pomniejszana przez **Wynajmującego** maksymalnie o zł netto miesięcznie.
4. Począwszy od 01. stycznia 2024 roku stawka Czynszu będzie corocznie podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do Umowy. W przypadku deflacji czynsz pozostaje na niezmiennym poziomie.
5. Czynsz oraz pozostałe opłaty będą płatne począwszy od miesiąca, w którym nastąpi wydanie Lokalu lub jego części. Jeżeli wydanie Lokalu nie nastąpi pierwszego dnia danego miesiąca, Czynsz oraz pozostałe opłaty zostaną ustalone proporcjonalnie do okresu najmu w danym miesiącu i wydanej powierzchni.

6. Żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie, niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w takim zakresie, w jakim zostało to spowodowane działaniem siły wyższej. Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenia zewnętrzne, niezależne od Stron i niemożliwe do przewidzenia, takie jak w szczególności: wojna, pożar, epidemia, bądź stan zagrożenia epidemicznego lub epidemiologicznego, w tym w szczególności związanego z kolejnymi etapami epidemii SARS-COV-2 i związanymi z nią ewentualnymi regulacjami mającymi wpływ na działalność Stron, powódź, działania władzy państwowej, blokady komunikacyjne o charakterze ponadregionalnym, kataklizmy społeczne albo katastrofy budowli lub budynków. W przypadku zarządzenia pracy zdalnej w CNBCh UW lub zaistnienia innych okoliczności skutkujących zmniejszeniem ilości użytkowników w budynku CNBCh UW **Wynajmujący** zmniejszy **Najemcy** proporcjonalnie wysokość czynszu na czas trwania ww. okoliczności, w oparciu o obustronne uzgodnienia.

§ 6

OPLATY ZA KOSZTY DODATKOWE

1. W przypadku wniosku **Najemcy** o zainstalowanie aparatu telefonicznego opłata za telefon w technologii VOIP będzie naliczana oddzielnie, na podstawie rachunków wystawianych przez dostawcę tej usługi. **Najemca** powiadomi **Wynajmującego** w ciągu miesiąca od wydania mu Lokalu o wyborze operatora telefonicznego.
2. Opłatę za sprząatanie wynajmowanych pomieszczeń **Najemca** ponosi na własny rachunek. Umowę na w/w usługę **Najemca** zawiera z podmiotami zaakceptowanymi uprzednio przez Dyрекcję CNBCh UW.
3. Sprząatanie wynajmowanych pomieszczeń odbywa się zgodnie z zasadami obowiązującymi w CNBCh UW.
4. Z tytułu prowadzenia przez **Wynajmującego** gospodarki odpadami stałymi pochodzącymi z działalności gastronomiczno-handlowej **Najemcy** w Lokalu CNBCh UW **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty **Wynajmującemu** comiesięcznej opłaty za gospodarkę odpadami stałymi **Najemcy** w wysokości zł netto miesięcznie (**słownie:**), tj. zł brutto.

§ 7

TERMINY PŁATNOŚCI

1. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry, na konto bankowe wskazane przez **Wynajmującego**, na podstawie prawidłowo wystawionej przez **Wynajmującego** faktury VAT, w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia **Najemcy** faktury VAT.

2. Opłaty za koszty dodatkowe wymienione w § 6 ust. 1, 2 i 4 będą płacone w formie dodatkowych faktur miesięcznie z góry, w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia **Najemcy** faktury VAT.

§ 8

UBEZPIECZENIA

1. **Najemca** zobowiązuje się do zawarcia umów ubezpieczeń i utrzymywania przez cały okres trwania niniejszej Umowy ważnych polis ubezpieczeniowych obejmujących: ubezpieczenie mienia ruchomego **Najemcy** znajdującego się w Lokalu oraz ubezpieczenie OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
2. **Najemca** ma obowiązek utrzymywania ochrony ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1 przez cały okres najmu począwszy od dnia wydania Lokalu **Najemcy**.
3. **Najemca** ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 24 godzin od wystąpienia danego zdarzenia, powiadomić **Wynajmującego** (np. jego pracowników, przedstawicieli) o znanych **Najemcy** zdarzeniach losowych, wypadkach nieprawidłowości w funkcjonowaniu Lokalu, w tym szkodach lub zniszczeniach.
4. **Najemca** zobowiązuje się do przedstawienia, na wniosek **Wynajmującego**, wszelkich dokumentów potwierdzających okoliczności wskazane w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.
5. Umowy ubezpieczenia powinny zostać zawarte na okres nie krótszy niż rok z uwzględnieniem, iż **Najemca** jest zobowiązany do przedłożenia umów na kolejne okresy roczne nie później niż 14 dni przed zakończeniem trwającego okresu wypowiedzenia.

§ 9

CZAS TRWANIA NAJMU ORAZ PRZYCZYNY ROZWIĄZANIA UMOWY

1. Niniejsza Umowa najmu zawarta jest na okres lat i wchodzi w życie z dniem wydania lokalu.
2. **Wynajmujący** może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) specjalnych potrzeb państwowych niezależnych od **Wynajmującego**, dotyczących przypadku konieczności realizowania inwestycji celu publicznego, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),
 - b) zaprzestania przez **Najemcę** prowadzenia działalności w Lokalu,
 - c) konieczności przeprowadzenia remontu budynku lub Lokalu

3. **Wynajmującemu** przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku ogłoszenia likwidacji **Najemcy**.
4. **Najemca** może rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) przystąpienia do tak znaczącej przebudowy przez **Wynajmującego** lub modernizacji Lokalu lub budynku, która uniemożliwić będzie prowadzenie działalności gospodarczej przez **Najemcę** w Lokalu
 - b) wystąpienia zdarzenia uniemożliwiającego **Najemcy** prowadzenie działalności w Lokalu z winy **Wynajmującego** przez okres co najmniej 30 dni
 - c) zwiększenia zapotrzebowania lokalowego **Najemcy**, które nie mogą zostać zaspokojone w obecnej infrastrukturze **Wynajmującego**, lub w przypadku przeniesienia działalności firmy do innego regionu;
 - d) nie wywiązywania się przez **Wynajmującego** z ciężących na nim na podstawie Umowy obowiązków;
 - e) zaprzestania prowadzenia działalności przez **Najemcę**.
5. **Wynajmującemu** przysługuje prawo wcześniejszego wypowiedzenia umowy, bez zwrotu nakładów **Najemcy** związanych z adaptacją lokalu, również z następujących przyczyn leżących po stronie **Najemcy**, tj.:
 - a) używania Lokalu sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy lub z naruszeniem przepisów bhp,
 - b) nieregulowania płatności przez dwa kolejne miesiące,
 - c) naruszenia zakazu udostępniania pomieszczeń w całości lub części bez zgody **Wynajmującego**.
 - d) wystąpienia innych zdarzeń spowodowanych działalnością **Najemcy**, skutkujących koniecznością rozwiązania umowy z **Najemcą**, w szczególności prowadzenie działalności godzącej w dobre imię **Wynajmującego**.
6. Za obopólną zgodą Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę najmu w terminie krótszym niż trzy miesiące, bez zwrotu nakładów **Najemcy** związanych z adaptacją lokalu.

§ 10

ZWROT LOKALU

1. **Najemca** powinien zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania. **Najemca** jest zobowiązany opuścić Lokal najpóźniej w terminie 14 dni od wygaśnięcia niniejszej Umowy, usunąć z niego należące do niego przedmioty ruchome i zwrócić go **Wynajmującemu** w stanie wolnym

od osób i rzeczy. Lokal zostanie zwrócony na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony.

2. Z zastrzeżeniem § 9 ust. 5 i 6 Umowy, przed zwrotem Lokalu **Najemca** usunie z niego wszystkie należące do niego rzeczy ruchome i elementy reklamowe.

§ 11

INFORMACJE POUFNE

1. Każda ze stron Umowy zobowiązuje się, że w czasie jej wykonywania oraz po wykonaniu będzie traktowała uzyskane informacje jako poufne oraz zobowiązuje się do ich nieujawniania w jakikolwiek sposób bez pisemnej zgody drugiej Strony przez okres 5 lat od czasu rozwiązania umowy
2. Zachowanie poufności nie dotyczy informacji, która:
 - a) jest informacją publiczną,
 - b) stanie się informacją publiczną w inny sposób niż poprzez naruszenie zasady poufności przez Stronę,
 - c) jest udostępniona w celu załatwiania spraw formalnych związanych z prowadzeniem działalności **Najemcy**,
 - d) wymaga udostępnienia ze względu na obowiązujące przepisy prawa, w szczególności na żądanie właściwego organu.
3. Strony oświadczają, że informacje poufne będą wykorzystywały wyłącznie w celach związanych z wykonaniem Umowy.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. **Wynajmujący** nie zapewnia ochrony Lokalu, w szczególności nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy **Najemcy** wniesione do Lokalu.
2. **Najemca** odpowiada za bezpieczeństwo własnych pracowników i innych osób działających w jego imieniu oraz osób korzystających z Lokalu w związku z działalnością **Najemcy**.
3. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za działania **Najemcy**, w szczególności za zdarzenia, wypadki losowe i szkody powstałe w związku z działalnością **Najemcy** oraz szkody i straty osób trzecich wynikłe z jego działalności.
4. **Wynajmujący** ma prawo do określenia nazwy Lokalu, pod którą będzie działał **Najemca**.
5. Jeżeli niektóre z postanowień Umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności Umowy w jej pozostałej części.
6. Umowa unieważnia wszelkie wcześniejsze ustalenia poczynione przez Strony.

7. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
8. Umowa została zawarta w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, z których dwa są dla **Wynajmującego**, a jeden dla **Najemcy**.
9. Wszelkie zmiany, aneksowanie, rozwiązanie bądź odstąpienie lub wypowiedzenie Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
10. Wszelkie oświadczenia składane przez którąkolwiek ze Stron w związku z realizacją Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
11. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
12. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

.....

Oświadczam, iż zapoznałem się z postanowieniami i będę przestrzegał zapisów *Regulaminu korzystania z infrastruktury CNBCh UW*, który stanowi **Załącznik Nr 2** do niniejszej Umowy.

.....

Najemca

Załączniki:

1. Wykaz wynajmowanych powierzchni.
2. Regulamin korzystania z infrastruktury CNBCh UW.
3. Protokół uzgodnień adaptacyjnych.
4. Wykaz wyposażenia i urządzeń zainstalowanych w Lokalu przez **Wynajmującego**.
5. Protokół zdawczo odbiorczy.
6. Rzut części poziomej „O” z zaznaczoną powierzchnią wynajmu.
7. Założenia dla **Najemcy** dotyczące proponowanego asortymentu sprzedaży.
8. Deklaracja **Najemcy** dotycząca dni i godzin otwarcia Lokalu gastronomiczno-handlowego w ujęciu rocznym.
9. Propozycja **Najemcy** dotycząca oferowanego asortymentu sprzedaży w Lokalu gastronomiczno-handlowym.
10. Oświadczenie **Najemcy** o spełnianiu przez niego wymogów Sanepid-u.