

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym z siedzibą przy ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091 Warszawa posiadającym NIP 525-00-05-828 oraz REGON 000288917

zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

Kanclerza Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego – Małgorzatę Rejnik

a

....., zwanymi dalej **Najemcą**

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, zaś indywidualnie każdą z nich „Stroną”

została zawarta Umowa o następującej treści:

Oświadczenia Wynajmującego

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr WA1M/00147783/8, na terenie której znajduje się budynek Rektoratu, pod adresem Żwirki i Wigury 61, w którym zlokalizowany jest lokal użytkowy o którym mowa w § 2 ust. 1.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1, wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z umowy. Ponadto Wynajmujący oświadcza, iż nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody faktyczne czy prawne uniemożliwiające Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem.
3. Wynajmujący na pisemny wniosek udostępnieni Najemcy wszelkie dokumenty dotyczące nieruchomości, jak również urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Najmu, które okażą się niezbędne do prowadzenia w nim działalności zgodnie z umową.

Przedmiot Najmu

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy powierzchnię umiejscowioną na parterze w budynku Rektoratu przy ul. Żwirki i Wigury 61 w Warszawie, o łącznej powierzchni 14,62 m² zwaną dalej Przedmiotem Najmu, w złączeniu szkic sytuacyjny jako załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Przedmiot Najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę w charakterze kiosku dla celów handlowo – usługowych. W szczególności w Przedmiocie Najmu będzie prowadzona sprzedaż następujących artykułów: impulsowe artykuły spożywcze, kanapki, sałatki, napoje, wyroby papierowe, towary telekomunikacyjne: karty telefoniczne prepaidowe, drobne artykuły piśmienniczo – szkolne, artykuły impulsowe – baterie, środki przeciwbólowe, higieniczne, wykonywane będą usługi wydruku, kserograficzne.
3. Najemca zobowiązany jest oferować w swoim asortymencie do sprzedaży materiały promocyjne z godłem Wynajmującego (kubki, bluzy, notesy itp. z logo WUM itp.).
4. Rozszerzenie oferowanego przez Najemcę asortymentu związanego z prowadzoną działalnością wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich Przedmiotu Najmu w całości lub w części.

Prace adaptacyjne

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do przystosowania Przedmiotu Najmu do wskazanego w § 2 ust. 2 celu na własny koszt.
2. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać w Przedmiocie Najmu żadnych inwestycji lub naniesień o charakterze stałym.
3. Najemca oświadcza, że po zakończeniu stosunku najmu adaptacja, o której mowa w ust. 1 przechodzi na własność Wynajmującego, a Najemca nie będzie zgłaszał roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na adaptację.
4. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy Najemcy adaptacja, o której mowa w ust. 1 przechodzi na własność Wynajmującego bez możliwości rozliczenia.
5. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy Wynajmującego adaptacja, o której mowa w ust. 1 zostanie rozliczona proporcjonalnie do czasu, o którym mowa w § 7 ust. 1.

Obowiązki Najemcy

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest :
 - a) dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym oraz niezbędnych remontów bieżących.
 - b) używać Przedmiotu Najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 2 .
 - c) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - d) ubezpieczenia i zabezpieczenia Przedmiot Najmu i znajdujących się w nim rzeczy przed włamaniem, pożarem, zalaniem, kradzieżą we własnym zakresie i na własny koszt.

2. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia w ciągu 7 dni od podpisania niniejszej umowy Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego poddania się w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych oraz wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 7 niniejszej umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.
3. Najemca oświadcza, że w chwili zawierania niniejszej umowy nie jest prowadzone przeciw niemu postępowanie upadłościowe oraz nie istnieją przesłanki powodujące konieczność otwarcia wymienionego wyżej postępowania. W przypadku zaistnienia przesłanek powodujących konieczność otwarcia postępowania upadłościowego lub układowego Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego.

Czynsz Najmu

§ 5

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu comiesięczny czynsz najmu w kwocie zł netto (słownie: 00/100). Do czynszu najmu będzie doliczany podatek VAT w wysokości określonej przepisami prawa.
2. Strony uzgadniają, że wysokość czynszu określona w ust. 1 podlega corocznej zmianie (indeksacji) począwszy od lutego danego roku kalendarzowego, w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza indeksacja nastąpi w 2022 r.
3. Zmiana wysokości czynszu w trybie określonym w ust. 2 nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy Wynajmującego:
.....
5. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT, o której mowa w ust.1 nie później niż do 5-tego dnia miesiąca, którego faktura dotyczy.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
7. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności bądź wykorzystywania Przedmiotu Najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub umową, Wynajmujący wzywa na piśmie Najemcę, wyznaczając mu dodatkowy 30 dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu zgodnie z § 7 ust. 5 i 6. W takim wypadku Najemca winien wydać Przedmiot Najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy zgodnie z § 7 ust. 10.

9. Wpłata czynszu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
 10. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu – w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy – kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto, tj. kwotę zł (słownie: złotych 00/100) na rachunek bankowy
 11. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto zgodnie z ust. 2 i zostanie rozliczona zgodnie z ust. 12 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 7 ust 10 i 14 Kaucja zostanie zwrócona na rachunek Najemcy nr
 12. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji kwoty zaległego czynszu 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.
 13. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):, e-mail..... Oświadczenie, o zgodzie na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
 14. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji Umowy:
Ze strony Wynajmującego:
w sprawach formalnych: tel. (22), e-mail:,
w sprawach związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu - Administrator obiektu: 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.

Oplaty eksploatacyjne

§ 6

1. Najemca jest obowiązany do ponoszenia od dnia zawarcia umowy kosztów eksploatacji oraz kosztów energii elektrycznej zgodnie z wskazaniem licznika na podstawie odrębnych faktur wystawionych przez Wynajmującego i ustalonych w następujący sposób:
 - a) opłaty za energię elektryczną ustalane będą wg wskazań podlicznika według średniej ceny kWh netto, wskazanej na fakturach wystawianych Wynajmującemu przez dostawcę energii elektrycznej i powiększane o należny podatek VAT.

- b) opłatę za pozostałe koszty eksploatacyjne obejmujące następujące koszty: woda i ścieki, ciepło, usługi konserwacyjne, ochrona, sprzątanie powierzchni wspólnych budynku oraz terenu wokół budynku, odpady komunalne Najemca uiszczać będzie w formie ryczału w kwocie 291 zł netto miesięcznie (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt jeden 00/100). Do kwoty ryczału będzie doliczany podatek VAT w wysokości określonej przepisami prawa.
 - c) opłata wymieniona w pkt. a) i b) będzie płacona przez Najemcę na konto Wynajmującego, o którym mowa w § 5 ust. 4 w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. Kalkulacja ryczału na dzień zawarcia umowy określona została w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
 3. W przypadku znaczącej zmiany cen przez dostawców usług, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości ryczału i powiadomienia Najemcy o kwocie ryczału.
 4. Zmiana wysokości ryczału w trybie określonym w ust. 3 nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.

Czas trwania umowy i jej rozwiązanie

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat począwszy od dnia
2. Wydanie i odbiór Przedmiotu Najmu najpóźniej nastąpi do dnia na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez Strony. W przypadku zwłoki w wydaniu Przedmiotu Najmu powyżej 7 dni od daty wskazanej w zdaniu pierwszym, Najemcy przysługiwać będzie prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.
3. W dniu wydania Przedmiotu Najmu zostanie przez Strony sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy przedstawiający stan techniczny Przedmiotu Najmu. Protokół stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
4. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
 - a) Przedmiot Najmu zostanie przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji niezbędnej do prowadzenia statutowej działalności przez Wynajmującego,
 - b) zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, w szczególności poleceń organów administracji publicznej dotyczących przeznaczenia budynku.
5. Rozwiązanie umowy może nastąpić w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa miesiące, a udzielony Najemcy przez Wynajmującego dodatkowy 30 dniowy termin na zapłatę zaległości upłynie bezskutecznie. Najemca zobowiązany jest opuścić Przedmiot Najmu w terminie uzgodnionym z Wynajmującym.
6. Rozwiązanie umowy może nastąpić w trybie natychmiastowym, jeżeli Wynajmujący utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z Przedmiotu Najmu w umówionym zakresie lub w jakikolwiek inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy oraz pomimo

powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego, przeszkoda ta nie zostanie usunięta w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Wynajmującego powyższej informacji.

7. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.
8. Umowa może zostać przedłużona o kolejny okres na podstawie aneksu, o ile każda ze stron na 3 miesiące przed upływem terminu, na który została zawarta zawiadomi drugą stroną o woli kontynuowania współpracy.
9. Wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na przedłużenie okresu wynajmu bez podania przyczyny.
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, w terminie 7 dni, Najemca odda Przedmiot Najmu uporządkowany i w stanie z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji, na okoliczność czego zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
11. W przypadku nie zwrócenia Przedmiotu Najmu w terminie ustalonym w ust. 5 i 6, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 5 ust.1 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.
12. Wynajmujący ma prawo na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego do jednostronnego 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.
13. Po zakończeniu umowy na skutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta lub na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia zobowiązania pieniężne są natychmiast wymagalne.
14. Oddanie Wynajmującemu przez Najemcę Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
15. Wynajmujący ma prawo wymagania poprawy estetyki pomieszczenia w przypadku stwierdzenia zaniedbań leżących po stronie Najemcy.

Postanowienia końcowe

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych umową będą mieć zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią. Powyższe przeniesienie praw i obowiązków może zostać dokonane przez Najemcę wszelkimi sposobami, które wynikają z obowiązujących

przepisów prawa. Wynajmujący oświadcza, iż na powyższe wyraża zgodę. Podmiot, na który nastąpi przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy najmu przejmie prawa i obowiązki i stanie się Najemcą, o czym Wynajmujący zostanie powiadomiony przez obecnego lub przyszłego Najemcę odrębnym pismem.

3. Sprawy mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy powinny być dokonywane w formie pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez Strony, pod rygorem nieważności.
5. Wszelkie powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane na adres Najemcy określony w § 5 ust. 14 niniejszej umowy, na adres Wynajmującego określony na początku niniejszej umowy.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

Wynajmujący

Najemca

Wykaz załączników:

załącznik nr 1 szkic sytuacyjny

załącznik nr 2 oświadczenie, o zgodzie na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną

załącznik nr 3 kalkulacja ryczałtu

załącznik nr 4 protokół zdawczo odbiorczy