

UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu 2022 r. w Warszawie pomiędzy:

Uniwersytetem Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie z siedzibą przy ul. Dewajtis 5, NIP: 525-00-12-946, REGON: 000001956, reprezentowanym przez:.....
zwanym w dalszej części „**Wynajmującym**”

a

.....
.....
zwanym w dalszej części „**Najemcą**”**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu o powierzchni **94,30 m² (w tym zaplecze bufetu o powierzchni 14,30 m² oraz sala jadalna o powierzchni 80 m²)** wraz z wyposażeniem, usytuowanym na poziomie -1 w budynku Nowego Gmachu przy ul. Dewajtis 5 w Warszawie, w celu prowadzenia działalności gospodarczej - bufetu.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 wyposażony jest w instalację elektryczną i przyłącze wody oraz sprzęt stanowiący własność Wynajmującego: zlewozmywak z zabudową (szafki). Przygotowywanie posiłków ciepłych w lokalu możliwe jest wyłącznie z gotowych półproduktów do podgrzania. Niedopuszczalne jest stosowanie w lokalu butli gazowych lub kuchenki elektrycznej.
3. Wynajmujący oświadcza, że obiekt, o którym mowa w ust. 1 nie jest obciążony prawami osób trzecich ani nie toczą się wobec tego obiektu jakiegokolwiek postępowania, których pośrednim lub bezpośrednim skutkiem mogłoby być ograniczenie w korzystaniu obiektu przez Najemcę zgodnie z umową.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal wymieniony w § 1 ust. 1, wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu dla potrzeb pracowników i studentów Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli wykorzystania przez Najemcę przedmiotu najmu na działalność określoną w niniejszej umowie. O planowanej kontroli i jej terminie Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę pisemnie z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych.
3. Podstawą przejęcia przez Najemcę lokalu wraz z wyposażeniem, o którym mowa w § 1 ust. 1 jest protokół przekazania, który po podpisaniu przez przedstawicieli Stron zostanie dołączony do umowy jako **Załącznik nr 1** i będzie stanowił integralną jej część.
4. Osobą wyznaczoną ze strony Wynajmującego do podpisania Protokołu przekazania lokalu i wyposażenia jest
5. Osobą wyznaczoną ze strony Najemcy do podpisania Protokołu przekazania – przejęcia lokalu i wyposażenia jest

§ 3

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt wyposaży pomieszczenie bufetowe i salę jadalną w:
 - 1) stoliki i krzesła;
 - 2) wyposażenie niezbędne do przygotowania i wydawania posiłków oraz funkcjonowania bufetu;
 - 3) elementy wystroju sali jadalnej bufetu (obrusy, firanki, kwiaty, itp.).

2. Wszelkie wyposażenie wniesione przez Najemcę do lokalu musi odpowiadać przepisom BHP, PPOŻ, i musi być zgodne z wytycznymi zawartymi w Polskich Normach oraz posiadać atesty dopuszczające do użytku w miejscach użyteczności publicznej i zakładach zbiorowego żywienia.
3. Wszelkie produkty, materiały i narzędzia, niezbędne do realizacji niniejszej umowy Najemca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4

Najemca zobowiązany jest do spełnienia następujących wymogów dotyczących prowadzenia bufetu w pomieszczeniu Wynajmującego:

1. Bufet musi być czynny w okresach, kiedy odbywają się zajęcia studenckie, w godzinach 8.00 – 18.00. Godziny, w których bufet będzie czynny, za zgodą Wynajmującego mogą ulegać zmianie na pisemny wniosek Najemcy. Zmiany godzin funkcjonowania bufetu wymagają akceptacji Wynajmującego i muszą uwzględniać potrzeby osób przebywających na kampusie.
2. W godzinach otwarcia bufetu wymagane jest serwowanie kanapek i krótkich dań barowych (ciepłych i zimnych) oraz napojów gorących i zimnych.
3. Wynajmujący dopuszcza dokonywanie sprzedaży części produktów spożywczych w wynajmowanym lokalu przy użyciu urządzeń automatycznych.
4. Prowadzenie bufetu przez Najemcę musi być zgodne z przepisami obowiązującymi placówki żywienia zbiorowego i działalności gastronomicznej oraz spełniać aktualne obowiązujące wymogi w tym m.in. z zakresu przepisów sanitarno-epidemiologicznych, BHP, PPOŻ. i HACCP. Całkowita odpowiedzialność za spełnienie tych wymogów i przestrzeganie odnośnych przepisów spoczywa na Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wytycznych Ministerstwa Rozwoju i GIS dotyczących funkcjonowania gastronomii w trakcie epidemii SARS-Cov2. Całkowita odpowiedzialność za spełnienie tych wymogów i przestrzeganie odnośnych przepisów spoczywa na Najemcy.
6. W wynajmowanym lokalu obowiązuje całkowity zakaz umieszczania reklam naruszających zasady etyki Wynajmującego, w szczególności reklam sugerujących erotykę lub przemoc oraz reklamujących wyroby tytoniowe i alkoholowe.
7. W wynajmowanym lokalu obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
8. Organizowanie przez Najemcę imprez okolicznościowych we własnym zakresie lub udostępnianie pomieszczeń na rzecz podmiotów trzecich spoza UKSW wymaga każdorazowo pisemnego poinformowania Wynajmującego. Brak pisemnego sprzeciwu Wynajmującego w terminie 24 godzin od otrzymania informacji od Najemcy będzie traktowany jako zgoda Wynajmującego na organizację imprezy. Za wersję pisemną przyjmuje się również informacje i decyzje przesłane za pomocą poczty elektronicznej.
9. Imprezy organizowane przez Najemcę we własnym zakresie nie mogą stwarzać zagrożenia lub zakłócać normalnego funkcjonowania użytkowników obiektów i terenu przy ul. Dewajtis oraz muszą być zgodne z misją Wynajmującego.
10. Przedmiot najmu nie może być wykorzystywany przez Najemcę do rozliczeń z osobami trzecimi, ani obciążany prawem osób trzecich.
11. Najemca jest zobowiązany do korzystania z udostępnionych pomieszczeń i wyposażenia Wynajmującego zgodnie z ich przeznaczeniem, z należytą dbałością o stan techniczny, czystość i wygląd estetyczny.
12. Najemca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na adaptację, modernizację i remonty w wynajmowanym lokalu.
13. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości, okresowego odnawiania użytkowanych pomieszczeń, przeprowadzenia okresowej dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji oraz wykonywania bieżących napraw i konserwacji w wynajmowanym lokalu na własny koszt (w tym konserwacje i naprawy wyposażenia).
14. Najemca zobowiązany jest do minimalizowania ilości odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności oraz do segregowania odpadów i wyrzucania ich do właściwych pojemników.
15. Najemca zobowiązany jest do dokonania zgłoszenia prowadzenia działalności gastronomicznej w obiekcie Wynajmującego do Państwowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej i niezwłocznego przedstawienia Wynajmującemu potwierdzenia dokonania tego zgłoszenia w terminie 14 dni przed uruchomieniem bufetu.

16. Najemca ma obowiązek przeszkolenia wszystkich swoich pracowników wyznaczonych do wykonywania niniejszej umowy z instrukcją ppoż. budynków – Nowy Gmach i Łącznik – obowiązującą na terenie UKSW oraz dostarczenia Wynajmującemu listy pracowników upoważnionych do bieżącej współpracy z Wynajmującym (w tym do przyjmowania faktur i pobierania kluczy do pomieszczenia). Lista ta będzie dołączona do umowy jako **Załącznik nr 3**.
17. Wszyscy pracownicy Najemcy wyznaczeni do wykonywania przedmiotu umowy w lokalu Wynajmującego zobowiązani są do przestrzegania ogólnie obowiązujących norm współżycia społecznego oraz miłej i kulturalnej obsługi osób korzystających z lokalu.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do dokonania na własny koszt ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w okresie obowiązywania niniejszej umowy na kwotę co najmniej 100 000,00 zł (słownie złotych: sto tysięcy 00/100) i przedstawienia Wynajmującemu kopii polisy w ciągu 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
2. W przypadku upływu terminu ważności polisy ubezpieczeniowej przed zakończeniem trwania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zawarcia nowej polisy ubezpieczeniowej i dostarczenia jej kopii Wynajmującemu w terminie 3 dni kalendarzowych od daty upływu ważności poprzedniej polisy. Nieposiadanie przez Najemcę polisy ubezpieczeniowej w czasie trwania umowy stanowi podstawę do odstąpienia przez Wynajmującego od umowy w trakcie jej trwania w trybie natychmiastowym z winy Najemcy.
3. Najemca odpowiada za przestrzeganie przepisów sanitarno-epidemiologicznych oraz przepisów z zakresu BHP, ppoż., HACCP oraz instrukcji i procedur bezpieczeństwa obowiązujących na terenie Wynajmującego. W przypadku naruszenia tych przepisów wszelka odpowiedzialność za skutki tego naruszenia spoczywa na Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Najemcę w wyniku zdarzeń losowych, które nie wynikają z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego. Ubezpieczenia mienia, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności oraz inne ubezpieczenia Najemca zawiera we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w wynajmowanych pomieszczeniach i otoczeniu oraz za szkody powstałe w wyniku niezgłoszenia awarii – do pełnej wysokości szkody. Koszty związane z usunięciem szkody Najemca zobowiązuje się pokryć w terminie 14 dni od daty otrzymania od Wynajmującego faktur za ich usunięcie.
6. Obowiązek udowodnienia, że szkoda nie powstała z winy Najemcy i jest wynikiem okoliczności, na które Najemca nie miał wpływu i których nie mógł przewidzieć, spoczywa na Najemcy.
7. Na okoliczność poniesienia szkody Wynajmujący sporządzi protokół z określeniem rodzaju i wysokości szkody.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz mienie jego pracowników i klientów i innych osób przebywających w restauracji znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach oraz za szkody powstałe w tym mieniu, w szczególności w wyniku kradzieży, pożaru i innych żywiołów.

§ 6

1. Najemca bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać lokalem, a w szczególności nie może oddać lokalu, w części lub w całości, w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej. Najemca ma prawo do umieszczenia nazwy i logo na lokalu w miejscu wskazanym i w formie uprzednio zaakceptowanej przez Wynajmującego.
2. Najemca we własnym zakresie dostosuje lokal do wymogów sanitarno-epidemiologicznych i uzyska niezbędne zezwolenia konieczne do prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu.
3. Jeżeli w czasie najmu zaistnieje potrzeba wykonania napraw, do których zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie telefonicznie, a następnie pisemnie, powiadomić o tym Wynajmującego pod rygorem odpowiedzialności za ewentualną szkodę powstałą w następstwie zwłoki w powiadomieniu. Najemca zobowiązuje się przeprowadzać drobne naprawy oraz dokonywać niezbędnej konserwacji zgodnie z postanowieniami art. 681 Kodeksu Cywilnego.

4. Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal w każdej chwili i umożliwić wykonanie w nim napraw należących do obowiązków Wynajmującego, także w razie konieczności wykonania napraw technicznych budynku.

§ 7

1. Za najem lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy Najemca płacić będzie Wynajmującemu za każdy miesiąc czynsz najmu w wysokości **zł netto (słownie złotych: 00/100) za 1 m² + podatek VAT** w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. W miesiącach wakacyjnych tj. w lipcu, sierpniu i wrześniu, Najemca płacić będzie 30% stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W związku z zagrożeniem epidemicznym SARS-CoV-2:
 - 1) w okresie zawieszenia działalności dydaktycznej w trybie stacjonarnym na kampusie przy ul. Dewajtis Najemca płacić będzie 20% stawki czynszu, o którym mowa w ust.1;
 - 2) w okresie zwieszenia działalności gastronomicznej w konsekwencji wejścia w życie wytycznych lub innych regulacji prawnych organów centralnych uniemożliwiających funkcjonowanie bufetu, Najemca płacić będzie 20% stawki czynszu, o którym mowa w ust.1;
 - 3) W przypadku wejścia w życie ograniczeń o których mowa w pkt 1-2 w trakcie okresu rozliczeniowego wysokość czynszu zostanie obliczona w sposób proporcjonalny.
4. Pierwszym okresem rozliczeniowym jest okres od dnia wydania lokalu, na podstawie protokołu przekazania, do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło wydanie. Każdy kolejny okres rozliczeniowy rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca, a kończy z ostatnim dniem miesiąca kalendarzowego. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu za pierwszy okres rozliczeniowy zostanie obliczony w wysokości proporcjonalnej, tj. od dnia wydania lokalu do końca okresu rozliczeniowego w danym miesiącu. Faktura za ten okres zostanie wystawiona z dołu, w terminie do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego.
5. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust 1 niniejszego paragrafu Najemca będzie ponosić opłaty:
 - 1) za zużytą energię elektryczną – wg wskazań podliczników, wg ceny wskazanej na fakturach wystawianych dla Wynajmującego przez dostawcę energii,
 - 2) za zużycie wody i odprowadzanie ścieków – wg wskazań podliczników, wg ceny wskazanej na fakturach wystawianych przez dostawcę wody dla Wynajmującego, ,
 - 3) za ciepło zużyte do podgrzania wody – na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła dla Wynajmującego, wg wskazań podliczników,
 - 4) za wywóz odpadów komunalnych i organicznych – 2 szt. pojemników (1100 l) miesięcznie, na podstawie ceny wskazanej na fakturach wystawianych dla Wynajmującego przez usługodawcę.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za brak energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody itp. jeżeli taki brak jest następstwem okoliczności niezależnych po stronie Wynajmującego.

§ 8

1. Należności, o których mowa w § 7 ust. 1 (czynsz), Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego na fakturze.
2. Należności, o których mowa w § 7 ust. 5 pkt 1, 2, 3 i 4 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z dołu, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, w terminie do 15 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego na fakturze.
3. Za termin dokonania zapłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W przypadku nieuiszczenia w terminie należności z tytułu realizacji niniejszej umowy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za czas opóźnienia.
5. Faktury będą przesyłane drogą elektroniczną na adres e-mail

§ 9

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia technicznego. Zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który po podpisaniu zostaje dołączony do umowy jako **Załącznik nr 4** i będzie stanowił jej integralną część.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest do opuszczenia wszystkich zajmowanych pomieszczeń i zabrania wszystkich rzeczy stanowiących własność Najemcy najpóźniej w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. W przypadku niedotrzymania tego terminu przez Najemcę Wynajmującemu będzie służyło prawo przeniesienia wszystkich rzeczy Najemcy w inne miejsce i złożenie ich do depozytu na koszt i ryzyko Najemcy. Koszty przeniesienia i przechowania rzeczy Najemcy w depozycie w całości obciążają Najemcę.
3. Najemca zobowiązany jest do wykonania czynności wynikających z treści ust. 1 i 2 bez dodatkowego wezwania ze strony Wynajmującego.
4. W przypadku niedokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2 Wynajmujący naliczy opłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości **80,00 zł netto** (słownie złotych: osiemdziesiąt 00/100) za każdy dzień bezumownego korzystania z nieopuszczonych pomieszczeń, powiększoną o podatek VAT oraz obciążą Najemcę kosztami odnowienia pomieszczeń.
5. Nakłady i ulepszenia dokonane przez Najemcę za uprzednią zgodą Wynajmującego pozostają w lokalu i przechodzą na własność Wynajmującego. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń finansowych i innych z tytułu dokonania tych ulepszeń.
6. W przypadku zmian dokonanych przez Najemcę w lokalu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do ich usunięcia na własny koszt, chyba, że strony uzgodnią, w terminie dwóch tygodni od daty stwierdzenia przez Wynajmującego dokonania zmiany, inny sposób postępowania.

§ 10

1. Najemca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **5.000,00 zł** (słownie złotych: pięć tysięcy 00/100).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w pieniądzu zostanie Najemcy zwrócone w terminie 30 dni od daty zakończenia trwania umowy i podpisania protokołu przekazania przez Najemcę zajmowanego lokalu.
3. Wynajmujący potrąci z zabezpieczenia należytego wykonania umowy wszelkie nieuregulowane przez Najemcę należności z tytułu realizacji niniejszej umowy oraz kary umowne i odszkodowania, o których mowa w § 11.

§ 11

Wprowadza się następujące kary umowne:

- 1) w przypadku odstąpienia od umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, lub w przypadku odstąpienia od umowy przez Najemcę z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 5 000,00 zł (słownie złotych: pięć tysięcy 00/100);
- 2) Wynajmujący może naliczyć karę umowną z tytułu nieprzestrzegania warunków niniejszej umowy, w tym, w szczególności za naruszenie § 3 ust. 2, § 4, § 5 i § 6, lub naruszenie procedur dotyczących bezpieczeństwa obowiązujących na terenie Wynajmującego, w wysokości 5% wartości miesięcznej opłaty z tytułu czynszu za miesiąc, w którym zostały naruszone zapisy niniejszej umowy.

§ 12

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony.....
2. Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Strony wzajemnie oświadczają, że posiadają zgodę osób, o których mowa w niniejszej umowie do przetwarzania ich danych osobowych, tj. imienia, nazwiska, stanowiska służbowego, numeru telefonu oraz adresu e-mail oraz że dane te przetwarzane będą przez każdą z nich wyłącznie dla potrzeb wykonywania niniejszej umowy, przez okres jej trwania z uwzględnieniem ustawowych terminów przechowywania dokumentacji dla celów podatkowych w trybie i na zasadach określonych Rozporządzeniem Parlamentu

Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE opublikowane w Dzienniku Urzędowym L z 2016 r. nr 119, str. 1.

4. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a te których nie da się rozstrzygnąć w sposób polubowny, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej Strony umowy.
8. Załączniki wymienione w treści umowy stanowią, według poniższego porządku, jej integralne części:

Załącznik nr 1 - Protokół przekazania lokalu wraz z wyposażeniem przeznaczonego na prowadzenie bufetu w budynku UKSW przy ul. Dewajtis 5 - po podpisaniu.

Załącznik nr 2 - Wykaz pracowników Najemcy wyznaczonych do wykonywania umowy najmu w obiektach Wynajmującego.

Załącznik nr 3 - Protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu Najmu - po podpisaniu.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: