

UMOWA nr

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Uniwersytetem Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie z siedzibą w Warszawie przy ul. Dewajtis 5, REGON: 000001956, NIP: 525-00-12-946 reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....
zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu o powierzchni **10,00 m²**, usytuowanego na parterze budynku nr 23 Wydziału Nauk Historycznych i Społecznych UKSW w Warszawie przy ul. Wóycickiego 1/3, w celu prowadzenia działalności handlowo-usługowej.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem obiektu, o którym mowa w ust. 1 i na podstawie przysługujących mu tytułów prawnych jest upoważniony do dysponowania tym obiektem w zakresie niezbędnym do realizacji postanowień niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal wymieniony w § 1 ust. 1 w celu prowadzenia działalności handlowo-usługowej.
2. Lokal wyposażony jest w gniazda elektryczne.
3. Podstawą przejęcia przez Najemcę lokalu określonego 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.

§ 3

1. Wynajmujący zastrzega prawo kontroli wykorzystania przedmiotu najmu na działalności określoną w niniejszej umowie.
2. 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.
3. Po zakończeniu umowy najmu Najemca jest zobowiązany do przekazania Wynajmującemu lokalu w terminie 7 dni kalendarzowych od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Przekazanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który zostanie dołączony do umowy w formie załącznika i będzie stanowił integralną część umowy.
4. Osobą wyznaczoną ze strony Wynajmującego do podpisania protokołu przekazania – przejęcia lokalu i wyposażenia jest.....
5. Osobą wyznaczoną ze strony Najemcy do podpisania protokołu przekazania – przejęcia lokalu jest

§ 4

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

- 1) prowadzenia działalności w lokalu w okresie trwania zajęć studenckich, w godzinach 8:00-18:00;

- 2) wykorzystania przedmiotu najmu wyłącznie na działalność określoną w niniejszej umowie;
- 3) nieumieszczania w przedmiocie najmu reklam naruszających zasady etyki Wynajmującego, w szczególności reklam o treściach religijnych, politycznych, sugerujących erotykę lub przemoc;
- 4) przedmiot najmu nie może być wykorzystywany przez Najemcę do rozliczeń z osobami trzecimi, ani obciążony prawem osób trzecich;
- 5) niedokonywania w przedmiocie najmu żadnych zmian bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 6) dokonywania napraw, konserwacji i remontów bieżących przedmiotu najmu;
- 7) stałego utrzymywania czystości w wynajmowanym pomieszczeniu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 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 50.000,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt 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. 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.
4. Wszelkie naprawy instalacji znajdujących się w wynajmowanym pomieszczeniu będą dokonywane przez Wynajmującego, na koszt Najemcy.
5. W sytuacji, gdy 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 przeprowadzić drobne naprawy oraz dokonywać niezbędnej konserwacji.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w wynajmowanym pomieszczeniu i otoczeniu oraz za szkody powstałe w wyniku nie zgłoszenia awarii – do pełnej wysokości szkody. Koszty związane z usunięciem szkody Najemca zobowiązuje się pokryć w terminie 14 dni od daty otrzymania od Wynajmującego faktury za ich usunięcie.
7. 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.
8. Na okoliczność poniesienia szkody Wynajmujący sporządzi protokół z określenia rodzaju i wysokości szkody.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz mienie jego pracowników i klientów i innych osób przebywających w wynajmowanym lokalu oraz za szkody powstałe w tym mieniu, w szczególności w wyniku kradzieży, pożaru i innych żywiołów.
10. Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal w każdej chwili i umożliwić wykonanie w nim napraw należących do obowiązków Wynajmującego, także w razie konieczności wykonania napraw technicznych budynku.

§ 6

1. Za najem lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczną opłatę w wysokości (słownie złotych: 00/100).
2. Najemca w okresie wakacji tj. lipiec, sierpień, wrzesień płacić będzie 30% należności z tytułu opłaty za najem, o której 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. Wóycickiego 1/3 Najemca zobowiązuje się płacić 20% stawki czynszu, o którym mowa w ust.1;
 - 2) w okresie zwieszenia działalności gospodarczej w konsekwencji wejścia w życie wytycznych lub innych regulacji prawnych organów centralnych uniemożliwiających funkcjonowanie lokalu, 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 należności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu Najemca będzie ponosić opłaty:
 - 1) za zużytą energię elektryczną – wg wskazań podlicznika, wg ceny wskazanej na fakturach wystawianych dla Wynajmującego przez dostawcę energii,
 - 2) za wywóz odpadów – ½ pojemnika miesięcznie (1 pojemniki-770 litrów), na podstawie ceny za jeden pojemnik wskazanej na fakturach wystawianych dla Wynajmującego przez usługodawcę.
6. Za dzień dokonania zapłaty Strony przyjmują datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

§ 7

1. Należności, o których mowa w § 6 ust. 1 (czynsz), Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego na fakturze.
2. Należności, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 1, 2 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z dołu, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, w terminie do 14 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

§ 8

1. Najemca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości zł (słownie złotych:00/100), stanowiące w przybliżeniu równowartość dwukrotności miesięcznej opłaty z tytułu najmu powierzchni, za okazaniem dowodu wpłaty.

2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w pieniądzu zostanie zwrócone Najemcy 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.

§ 9

Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:

- 1) Najemca nie przestrzega postanowień niniejszej umowy, a w szczególności nie spełnia zobowiązań określonych w § 4, § 5 ust.1;
- 2) Najemca zalega z zapłatą należności z tytułu realizacji niniejszej umowy przez okres 30 dni po upływie terminu płatności.

§ 9

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia technicznego. W sytuacji, gdy Najemca otrzymał od Wynajmującego lokal odnowiony, zobowiązany jest również zwrócić go odnowiony. Zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu przekazania - przejęcia, który po podpisaniu zostaje dołączony do umowy jako **Załącznik nr 2**.
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. Koszt przeniesienia i przechowywania 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** (słownie złotych: osiemdziesiąt 00/100) za każdy dzień bezumownego korzystania z nieopuszczonych pomieszczeń, powiększoną o podatek VAT oraz obciąży 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

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.

§ 11

1. Umowa została zawarta na czas określony od dniado.....
2. Każda ze Stron ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Sprawy sporne wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy Strony zobowiązują się uzgadniać polubownie, a w przypadku braku takiej możliwości będą one rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Integralną część umowy stanowią Załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 - Protokół przekazania lokalu po podpisaniu,
 - 2) Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu – po podpisaniu.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA