

WZÓR UMOWY NAJMU NR WF/ZP-371/374/26

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Uniwersytetem Warszawskim z siedzibą w Warszawie, 00-927 Warszawa, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, zwanym dalej „Wynajmującym”, NIP: 525-001-12-66, REGON: 000001258, reprezentowanym przez:

....., działającego na podstawie pełnomocnictwa Rektora Uniwersytetu Warszawskiego nr z dnia

oraz

....., działającego na podstawie pełnomocnictwa Rektora Uniwersytetu Warszawskiego nr z dnia

a

....., z siedzibą w nr NIP:, REGON:, zwanym dalej „Najemcą”, działającym na podstawie (aktualny odpis z KRS/wydruk z CEiDG lub inny dokument rejestracyjny stanowi Załącznik nr 2 do umowy), reprezentowanym przez:.....,

zwanymi dalej Stronami, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1 Przedmiot umowy i stan techniczny

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu gastronomicznego o powierzchni łącznej **180,35 m²** wraz z jego wyposażeniem, zwanego w dalszej części umowy „Lokalem”, znajdującego się na parterze budynku Wydziału Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego przy ul. Pasteura 5, 02-093 Warszawa.
2. Wynajmujący oświadcza, iż posiada prawo wynajmu powierzchni określonej w ust. 1.
3. W skład Lokalu, stanowiącego przedmiot najmu, wchodzi następujące pomieszczenia:
 - 1) pomieszczenia kuchni wraz z zapleczem i toaletą – **81,97 m²**;
 - 2) sala konsumpcyjna – **98,38 m²**.
4. Szczegółowy opis przedmiotu umowy najmu zawiera Regulamin konkursu ofert oraz oferta Najemcy, stanowiące Załączniki nr 3 i nr 4 do niniejszej umowy.
5. Rzut powierzchni wynajmowanego Lokalu stanowi Załącznik nr 5 do umowy.
6. Wykaz wyposażenia Lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1, stanowi Załącznik nr 6 do Umowy.
7. Stan techniczny Lokalu zostanie opisany w sporządzonym i podpisanym przez Strony protokole przekazania Lokalu najpóźniej w dniu jego przekazania.
8. Przekazanie Lokalu Najemcy nastąpi najpóźniej w dniu, pod warunkiem wpłacenia przez Najemcę na konto Wynajmującego kaucji zabezpieczającej w wysokości 5-miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy. Na okoliczność przekazania Lokalu sporządzony zostanie protokół przekazania Lokalu.

§ 2 Zasady działalności i wymogi menu

1. Najemca podejmie w Lokalu działalność, która polegać będzie na prowadzeniu lokalu gastronomicznego w formie bufetu lub bistro, skierowanego w szczególności do studentów, doktorantów, pracowników Wydziału Fizyki UW oraz użytkowników Kampusu Ochota UW.
2. Działalność będzie prowadzona od poniedziałku do piątku (z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy) w godzinach **08:00 – 17:00**. Godziny pracy Lokalu mogą ulec zmianie po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu Stron.
3. W ramach prowadzonej działalności Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - 1) sprzedaży świeżo przyrządzonych śniadań (dania oraz zestawy);

- 2) sprzedaży posiłków zimnych (kanapki, sałatki, wyroby garmazeryjne);
 - 3) sprzedaży świeżo przyrządzonych dań obiadowych;
 - 4) sprzedaży przekąsek ciepłych i zimnych oraz deserów i wyrobów cukierniczych;
 - 5) sprzedaży drobnych artykułów spożywczych (wyrobów piekarniczych, słonych i słodkich przekąsek, zimnych napojów).
4. Prowadzenie sprzedaży obiadów powinno odbywać się z uwzględnieniem następujących warunków i zasad:
- 1) godziny sprzedaży obiadów: **12:00 – 16:00**;
 - 2) dania gorące i zimne muszą być świeżo przygotowywane i podawane zgodnie z posiadanymi przez Najemcę decyzjami i pozwoleniami wydanymi przez uprawnione instytucje i organy;
 - 3) codziennie musi być serwowany **co najmniej jeden obiadowy zestaw dnia** składający się z zupy i drugiego dania w cenie mieszczącej się w przedziale **28,00 – 30,00 PLN brutto** (cena nie może przekraczać kwoty **30,00 zł brutto**).
5. Menu dań obiadowych nie powinno powtarzać się w ciągu kolejnych 5 dni roboczych.
6. Najemca zobowiązany jest umieścić w widocznym miejscu cennik wraz z gramaturą oferowanych produktów.
7. Dopuszcza się waloryzację cen zestawów obiadowych, o których mowa w ust. 4 pkt 3. Waloryzacja następować będzie corocznie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja może być dokonana nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia przekazania Lokalu.
8. Ze względu na międzynarodowe środowisko akademickie Wydziału, Najemca ma obowiązek zapewnić obsługę konsumentów oraz pełną informację menu również w języku angielskim.
9. Na sali konsumpcyjnej Najemca zobowiązany jest wdrożyć politykę proekologiczną, maksymalnie ograniczającą stosowanie naczyń i sztuczków jednorazowego użytku z tworzyw sztucznych.

§ 3 Eksploatacja powierzonego wyposażenia majątkowego

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania określonego w § 1 ust. 6 wyposażenia Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wyłącznie do prowadzenia Lokalu gastronomicznego w siedzibie Wynajmującego. Ponadto, w okresie obowiązywania niniejszej Umowy Najemca ponosi:
 - 1) zwykłe koszty używania przekazanego wyposażenia;
 - 2) pełną odpowiedzialność za właściwe utrzymanie i używanie wyposażenia (w tym za serwisowanie, konserwowanie, dokonywanie na własny koszt jego napraw i przeglądów technicznych oraz gwarancyjnych);
 - 3) pełną odpowiedzialność za jego brak, a także ewentualne zniszczenie lub uszkodzenie.
2. Najemcy nie wolno oddać wyposażenia Lokalu do używania osobie trzeciej.
3. Nie później niż w momencie zakończenia umowy najmu Lokalu Najemca zwróci Wynajmującemu przekazane do używania wyposażenie w stanie niepogorszonym w stosunku do tego, w jakim poszczególne składniki wyposażenia znajdowały się w momencie ich przekazania, z uwzględnieniem ich normalnego zużycia. Zwrot wyposażenia nastąpi na podstawie protokołu przyjęcia Lokalu.
4. W przypadkach stwierdzenia przez Wynajmującego braku lub zniszczenia wyposażenia przekazanego Najemcy, Wynajmujący będzie postępował zgodnie z przepisami określonymi w Ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie szczegółowego sposobu gospodarowania składnikami rzeczowymi majątku ruchomego Skarbu Państwa. Wszelkie rozliczenia z Najemcą z tego tytułu będą dokonywane w oparciu o wartość rynkową każdego ze składników.
5. Na terenie Lokalu oraz sali konsumpcyjnej obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych (w tym piwa, również w wersji bezalkoholowej) oraz wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych.

6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ograniczenie wielkości obrotów spowodowane czasowym ograniczeniem lub wyłączeniem dostępu do Lokalu w związku z prowadzonymi pracami remontowymi w budynku Wynajmującego oraz w związku z wystąpieniem zdarzeń losowych niezależnych od Wynajmującego.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowane działaniem lub zaniechaniem Najemcy.

§ 4 Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w Lokalu zobowiązany jest posiadać wszystkie wymagane prawem pozwolenia, decyzje (w tym właściwego Państwowego Inspektora Sanitarnego - SANEPID) i badania niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności w ciągu dni kalendarzowych od daty przekazania Lokalu.
3. Najemca zobowiązany jest wykonywać badania lekarskie zatrudnionych pracowników w terminach przewidzianych przepisami prawa, bez względu na prawną formę ich zatrudnienia (orzeczenia do celów sanitarno-epidemiologicznych). Wystarczającą okolicznością do powstania obowiązku wykonania badania jest fakt dopuszczenia tych osób do kontaktu z żywnością, jej obróbki lub obsługi klientów.
4. Najemca zobowiązany jest, na każde pisemne lub dokumentowe (e-mail) żądanie Wynajmującego, w terminie 3 dni roboczych od dnia doręczenia żądania, przedstawić aktualny wykaz pracowników zaangażowanych w obsługę Lokalu wraz z pisemnym oświadczeniem Najemcy potwierdzającym posiadanie przez te osoby aktualnych orzeczeń lekarskich do celów sanitarno-epidemiologicznych. Niedotrzymanie przez Najemcę terminu przedstawienia wykazu wraz z oświadczeniem skutkować będzie naliczeniem kar umownych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2 lit. f niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do dysponowania stałym zespołem kadrowym gwarantującym ciągłość obsługi, w skład którego wchodzić musi minimum 5 osób zatrudnionych do bezpośredniej obsługi lokalu, w tym co najmniej 2 osoby pełniące funkcję kucharza posiadające minimum roczne doświadczenie zawodowe na stanowisku Szefa Kuchni lub Kucharza.
6. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania Lokalu we właściwym stanie, odpowiadającym prowadzeniu działalności gastronomicznej.
7. Najemca zobowiązuje się do oferowania produktów spełniających wszelkie normy określone przepisami prawa oraz spełniania wymogów higienicznych i sanitarno-epidemiologicznych (w tym systemu HACCP).
8. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać nienaganną czystość Lokalu oraz sali konsumpcyjnej.
9. Najemca niezwłocznie po przekazaniu Lokalu, ale przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, zobowiązuje się zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę na wywóz i zagospodarowanie odpadów komunalnych (w tym frakcji BIO i dzierżawę pojemników) oraz przedłożyć kopię tej umowy Wynajmującemu. Umowa musi obejmować także regularny wywóz, czyszczenie i utylizację odpadów ze znajdującego się w lokalu separatora tłuszczów zgodnie z jego Dokumentacją Techniczno-Ruchową (DTR).
10. Najemca zobowiązany jest na własny koszt do utrzymania pomieszczeń w należytym stanie technicznym i technologicznym oraz do bezwzględного przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego (BHP i ppoż.). Koszt ewentualnego ponownego napełnienia lub wymiany przekazanych gaśnic typu F w przypadku ich użycia w okresie najmu obciąża Najemcę.
11. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanych pomieszczeń w podnajem, do bezpłatnego używania lub obciążać ich na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego na rzecz osób trzecich bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

12. Najemca zapewni przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do Lokalu w celu dokonania okresowego (obowiązkowo co najmniej raz na kwartał), a w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia.
13. Najemca będzie informował Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, o pożarze oraz o innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód. Wszelkie awarie urządzeń będących na gwarancji producenta Najemca zgłasza Wynajmującemu drogą e-mailową w ciągu 24 godzin od ich wystąpienia.
14. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami dotyczącymi Lokalu, jeśli zostały one spowodowane z winy Najemcy, jego personelu lub podwykonawców.
15. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego wprowadzać jakichkolwiek ulepszeń, adaptacji budowlanych ani zmian aranżacyjnych w Lokalu.
16. Przygotowywanie w lokalu potraw w celu prowadzenia zewnętrznej działalności cateringowej (poza terenem Kampusu UW) jest dopuszczalne wyłącznie za uprzednią, pisemną lub dokumentową (e-mail) zgodą Wynajmującego pod rygorem naliczenia kar umownych lub rozwiązania umowy.

§ 5 Warunki finansowe i rozliczenia — System KSeF

1. Najemca z tytułu niniejszej umowy płać będzie Wynajmującemu **miesięczny czynsz** najmu w wysokości: złotych brutto (słownie:.....), w tym% VAT, tj. zł (słownie:złotych), netto: zł (słownie: złotych) i nie podlega późniejszym renegotiacjom oraz waloryzacji, za wyjątkiem przypadków określonych w § 6 niniejszej umowy.
2. Strony zgodnie ustalają, że ze względu na specyfikę działalności w środowisku akademickim i związany z nią sezonowy spadek liczby klientów, w okresach wakacyjnych, tj. w miesiącach **lipiec, i sierpień** każdego roku kalendarzowego, wysokość miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, ulega automatycznemu obniżeniu o 50%. Obniżka ta dotyczy wyłącznie czynszu najmu i nie zwalnia Najemcy z obowiązku pokrywania opłat eksploatacyjnych za media określonych w ust. 3, które płatne są w pełnej wysokości.
3. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z używaniem pomieszczeń i mediów (opłat eksploatacyjnych), w tym za:
 - 1) centralne ogrzewanie – rozliczane proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej Lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku A Wydziału Fizyki, według stawek z faktur dostawcy;
 - 2) wodę i ścieki – rozliczane na podstawie wskazań podliczników dedykowanych dla lokalu, według stawek dostawcy dla Wydziału Fizyki;
 - 3) energię elektryczną – rozliczane na podstawie wskazań podliczników dedykowanych dla lokalu, według stawek dostawcy dla Wydziału Fizyki.
4. Wysokość opłat za świadczenia wymienione w ust. 3 pkt 2 i 3 będzie ustalana na podstawie wskazań dedykowanych podliczników. Stan liczników zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu przekazania Lokalu.
5. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT). Najemca oświadcza, że jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) oraz potwierdza, iż wskazany w niniejszej umowie rachunek bankowy jest ujawniony w wykazie, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tzw. „biała lista”) prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej.
6. Faktury z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych za media będą wystawiane przez Wynajmującego dla Najemcy za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. W przypadku awarii KSeF, faktury będą tymczasowo przesyłane w formie pliku PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej pomiędzy:

- a) adres e-mail Najemcy:.....
- b) adres e-mail Wynajmującego: faktura.d11@uw.edu.pl
8. Strony zobowiązują się do pisemnego powiadomienia w przypadku zmiany adresów e-mail, o których mowa w ust. 7.
 9. Najemca zobowiązuje się do uregulowania należności przelewem z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego nr w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury w systemie KSeF (tj. od daty przydzielenia fakturze numeru identyfikacyjnego KSeF). Czynsz najmu płatny będzie z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy, a opłaty eksploatacyjne określone w ust. 3 pkt 1-3 po zakończeniu każdego miesiąca rozliczeniowego. Za dzień zapłaty strony przyjmują datę obciążenia rachunku bankowego Najemcy kwotą płatności.
 10. Ewentualne specyfikacje, zestawienia lub załączniki do faktur (w szczególności szczegółowe rozliczenia zużycia mediów określone w ust. 3) będą przesyłane przez Wynajmującego na adres e-mail Najemcy wskazany w ust. 7 lit. b w odrębnych, nieedytowalnych plikach zapisanych w formacie PDF.
 11. W przypadku nieterminowego regulowania należności Wynajmujący naliczy odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 12. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może przenieść wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią ani dokonywać potrąceń wierzytelności własnych z wierzytelnościami Wynajmującego. Potrącenie lub przeniesienie wierzytelności dokonane bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego są dla Wynajmującego bezskuteczne.
 13. Najemca wpłaci Wynajmującemu **kaucję zabezpieczającą w wysokości 5-miesięcznego czynszu brutto**. Kaucja zostanie wpłacona na konto Wynajmującego nr najpóźniej do dnia protokolarnego przekazania Lokalu.
 14. Kaucja służy jako zabezpieczenie pokrycia należności Wynajmującego z tytułu najmu Lokalu i jego wyposażenia oraz mogących powstać szkód. Kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania ani waloryzacji w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia braku podstaw do roszczeń po zakończeniu umowy.
 15. Najemca wyraża zgodę na potrącanie przez Wynajmującego naliczonych kar umownych oraz innych udokumentowanych roszczeń finansowych bezpośrednio z wpłaconej kaucji zabezpieczającej lub z bieżących wierzytelności Najemcy względem Wynajmującego, bez osobnego wezwania do zapłaty. O dokonaniu potrącenia Wynajmujący każdorazowo zawiadomi Najemcę w formie pisemnej dla celów dowodowych. Po potrąceniu Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości w ciągu 10 dni roboczych od dnia zawiadomienia.
 16. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. Zapłata kar umownych nie zwalnia Najemcy z prawidłowego wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 6 Waloryzacja czynszu

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu najmu wynikającej z poziomu inflacji.
2. Ustalona kwota czynszu może podlegać waloryzacji rocznej w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Wynajmującemu prawo do zmienionego czynszu będzie przysługiwało po ogłoszeniu wskaźnika inflacji za rok poprzedni z mocą obowiązującą od 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Waloryzacja ta nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

§ 7 Kary umowne

1. Strony ustalają, że formą odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy będą kary umowne.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne:

- 1) za odstąpienie od Umowy lub jej rozwiązanie z przyczyn leżących po stronie Najemcy – w wysokości 400% miesięcznego czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1;
- 2) za nienależyte wykonywanie obowiązków umownych Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w wysokości:
 - a) 10% miesięcznego czynszu najmu brutto – za każdy przypadek naruszenia zakazu sprzedaży lub podawania alkoholu albo wyrobów tytoniowych (§ 3 ust. 5);
 - b) 3% miesięcznego czynszu najmu brutto – za każdy dzień nieuzasadnionej przerwy w pracy bufetu powyżej 1 dnia roboczego bez zgody Wynajmującego;
 - c) 2% miesięcznego czynszu najmu brutto – za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu umowy na wywóz odpadów i oczyszczanie separatora tłuszczów (§ 4 ust. 8);
 - d) 100,00 zł brutto – za każdy stwierdzony przypadek naruszenia godzin pracy Lokalu lub braku informacji/menu w języku angielskim (§ 2 ust. 8);
 - e) 100,00 zł brutto – za każdy stwierdzony przypadek braku zapewnienia w sprzedaży codziennego zestawu obiadowego w wymaganym przedziale cenowym (§ 2 ust. 4 pkt 3);
 - f) 100,00 zł brutto – za każdy dzień zwłoki w przedstawieniu aktualnego wykazu pracowników lub oświadczenia o posiadaniu aktualnych orzeczeń do celów sanitarno-epidemiologicznych, o których mowa w § 4 ust. 4 umowy.
- 3) za zwłokę w przedstawieniu dokumentów ubezpieczeniowych, o których mowa w § 8 umowy – w wysokości 1 000,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki.
3. Wynajmujący zapłaci Najemcy kary umowne za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonywania obowiązków Wynajmującego określonych w Umowie – w wysokości **20%** miesięcznego czynszu najmu brutto.
4. W przypadku odstąpienia przez Wynajmującego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, kary umowne naliczone do dnia odstąpienia są nadal należne.
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, jakich mogą dochodzić Strony, nie może przekroczyć **500%** miesięcznego czynszu brutto.
6. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
7. Kary umowne stają się wymagalne z chwilą zaistnienia podstawy do ich naliczenia, bez konieczności odrębnego wezwania. Zapłata kar nie zwalnia Najemcy z obowiązku wykonania zobowiązań.
8. Najemca wyraża dobrowolną zgodę na potrącenie naliczonych kar umownych z roszczeń i wierzytelności Najemcy przysługujących mu wobec Wynajmującego w procedurze określonej w § 5 ust. 15 niniejszej umowy, tj. bez osobnego wezwania do zapłaty, lecz z obowiązkiem każdorazowego, pisemnego zawiadomienia Najemcy o dokonanych potrąceniu przez Wynajmującego.

§ 8 Ubezpieczenie mienia

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia, w terminie do 7 dni roboczych od daty podpisania umowy najmu, na własny koszt, umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania mieniem powierzonym – na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż **1 000 000,00 zł brutto** na jedno i wszystkie zdarzenia.
2. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia na własny koszt, w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy najmu, przekazanego wyposażenia majątkowego Wynajmującego, o którym mowa w § 1 ust. 6 niniejszej umowy – na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż **1 000 000,00 zł brutto**.
3. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu, nie później niż w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia umowy, kopii polis ubezpieczeniowych wraz z dokumentami potwierdzającymi opłacenie składki.
4. Najemca zobowiązany jest do zachowania ciągłości i kontynuowania ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy najmu.. Zakres oraz warunki ubezpieczenia podlegają akceptacji ze strony przedstawiciela Wynajmującego:

§ 9 Czas trwania umowy i tryb rozwiązania

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony wynoszący **36 miesięcy**, licząc od dnia faktycznego rozpoczęcia działalności gastronomicznej w Lokalu przez Najemcę.
2. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego przez każdą ze Stron. Strony zastrzegają możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron.
3. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadkach:
 - 1) zaprzestania lub czasowego ograniczenia prowadzenia działalności bez zgody Wynajmującego, przy czym podstawę stanowi przerwa w pracy Lokalu trwająca dłużej niż 10 dni roboczych;
 - 2) przekroczenia terminu rozpoczęcia działalności gastronomicznej określonego w § 4 ust. 2;
 - 3) rażącego lub uporczywego nieprzestrzegania warunków sanitarnych, higienicznych i ppoż.;
 - 4) wydania przez właściwe organy nadzorcze (np. SANEPID) całkowitego lub czasowego zakazu prowadzenia działalności gastronomicznej przez Najemcę;
 - 5) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu lub innych opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy rozliczeniowe;
 - 6) zaniedbywania Lokalu lub powierzonego sprzętu tak, że zostaje on narażony na uszkodzenia lub utratę gwarancji producenta;
 - 7) oddania Lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
 - 8) używania Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub przepisami prawa;
 - 9) przeprowadzenia prac budowlanych lub remontu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 10) zwłoki w dostarczeniu polis ubezpieczeniowych przekraczającej 10 dni roboczych;
 - 11) zwłoki we wpłaceniu lub uzupełnieniu kaucji zabezpieczającej przekraczającej 10 dni roboczych;
 - 12) niewykonania koniecznych, spoczywających na Najemcy napraw i przeglądów serwisowych sprzętu.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca wyda Wynajmującemu, nie później niż w ostatnim dniu jej trwania, przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, czystym i uporządkowanym, na podstawie protokołu przyjęcia Lokalu. Najemca poinformuje pisemnie o gotowości do wydania Lokalu co najmniej 7 dni roboczych przed terminem zakończenia umowy.
5. W przypadku nieopuszczenia pomieszczeń po rozwiązaniu Umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc.
6. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w czasie trwania Umowy na remonty, konserwacje i doposażenie nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a po ustaniu stosunku najmu nie stanowią podstawy do roszczeń finansowych wobec Wynajmującego.
7. Jeśli Najemca wykonuje Przedmiot Umowy w sposób wadliwy lub sprzeczny z Umową, Wynajmujący może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć odpowiedni termin. Po jego bezskutecznym upływie Wynajmujący może od Umowy odstąpić i naliczyć kary umowne. Odstąpienie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10 Dobrowolne poddanie się egzekucji (art. 777 KPC)

1. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu, w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego:
 - 1) co do obowiązku opróżnienia, wydania i zwrotu Lokalu Wynajmującemu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy – w trybie art. 777 § 1 pkt 4 KPC,
 - 2) co do obowiązku zapłaty należności z tytułu czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz kar umownych do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość 12-miesięcznego czynszu najmu brutto – w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC, z możliwością wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 12 miesięcy od dnia zakończenia umowy.

2. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi w całości Najemca. Niedostarczenie aktu notarialnego w terminie wskazanym w ust. 1 stanowi rażące naruszenie umowy i uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy oraz uprawnia Wynajmującego do zatrzymania wpłaconej kaucji zabezpieczającej w całości jako ryczałtowego odszkodowania za przedłużenie procedury wyłonienia operatora lokalu.

§ 11 Koordynacja i nadzór nad realizacją umowy

1. Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad realizacją niniejszej umowy, bieżący kontakt oraz podpisanie protokołów ze strony Wynajmującego są:
 - 1), tel.:, e-mail:
 - 2), tel.:, e-mail:
2. Każda z osób wskazanych w ust. 1 jest upoważniona do samodzielnego składania podpisów na protokołach eksploatacyjnych.
3. Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad realizacją umowy oraz podpisanie protokołów ze strony Najemcy są:
 - 1), tel.:, e-mail:
 - 2), tel.:, e-mail:
4. Jednostką organizacyjną Uniwersytetu Warszawskiego odpowiedzialną za koordynację wykonania umowy po stronie Wynajmującego jest Wydział Fizyki UW. Do bezpośredniego nadzoru wyznacza się pracownika:, e-mail:, tel.:

§ 12 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jej rozwiązanie lub wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz akty wewnętrzne Uniwersytetu Warszawskiego.
3. Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Przetwarzanie danych osobowych Najemcy, określonych w umowie, odbywa się na zasadach określonych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
5. Najemca niniejszym potwierdza, iż zapoznał się z informacją dotyczącą przetwarzania jego danych osobowych, ujętą w Regulaminie konkursu.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron

Załączniki stanowiące integralną część umowy:

1. Wzór protokołu przekazania-przyjęcia przedmiotu umowy,
2. Odpis z KRS / Wydruk z CEiDG Najemcy,
3. Oferta Najemcy złożona w konkursie,
4. Regulamin Konkursu ofert wraz z załącznikami technicznymi,
5. Rzut architektoniczny powierzchni Lokalu (kuchnia, zaplecze, sala),
6. Szczegółowa lista wyposażenia gastronomicznego, AGD i mebli,
7. Polica ubezpieczeniowa
8. Wykaz zespołu kadrowego zaangażowanego do obsługi Lokalu

.....

Najemca

.....

Wynajmujący