

UMOWA NAJMU nr

w dniu.....r. w Warszawie pomiędzy:

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

prof. dr hab. Grzegorza Karasiewicza - Dziekana Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 1 stycznia 2026 r., znak BP-015-0-24/2026 oraz

Roberta Greya – Kanclerza Uniwersytetu Warszawskiego, działającego na podstawie pełnomocnictwa Rektora z dnia 1 września 2024 r., znak BP-015-0-505/2024

oraz

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)

....., z siedzibą w przy ulicy posiadającym REGON: oraz NIP: wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwanym dalej Najemcą, reprezentowaną przez:

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej)

(imię i nazwisko), przedsiębiorcą działającym pod firmą z siedzibą w przy ulicy posiadającym REGON: oraz NIP:, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwanym dalej Najemcą,”

(w przypadku spółki cywilnej wpisanej do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej)

(imię i nazwisko), przedsiębiorcą działającym pod firmą z siedzibą w przy ulicy posiadającym REGON: oraz NIP:, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

oraz

(imię i nazwisko), przedsiębiorcą działającym pod firmą z siedzibą w przy ulicy posiadającym REGON: oraz NIP:, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

działających w formie spółki cywilnej pod firmą z siedzibą w przy ulicy, posiadającą REGON: oraz NIP:, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwanym dalej Najemcą,

łącznie zwanymi dalej „Stronami”,

została zawarta „Umowa” o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokali położonych w Warszawie przy ul. Szturmowej 1/3 w Warszawie i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania tymi lokalami w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy co najmniej przez okres jej obowiązywania.
2. Na warunkach określonych niniejszą umową Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Lokale z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, prowadzenie restauracji/stołówki i bufetu, zgodnie z ofertą Wykonawcy, Opisem Przedmiotu Zamówienia, zestawieniem menu do wyceny stanowiącymi odpowiednio załącznik nr 2, 3 i 4 do Umowy, zwanych dalej Lokalami lub Przedmiotem najmu. Lokale o łącznej powierzchni 171,37 m² zostały oznaczone na planie, który stanowi załącznik nr 5 do umowy.
3. Najemca będzie wykorzystywał Lokale wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej w zakresie ustalonym niniejszą umową.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres 24 miesięcy od daty zawarcia Umowy, przy czym za zgodą Stron może zostać przedłużona.

Rozpoczęcie działalności nastąpi od dnia

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał Lokale, o którym mowa w § 1 do prowadzenia działalności gastronomicznej dla studentów, pracowników Wynajmującego (pracowników administracyjnych, naukowych) i dla osób z zewnątrz.
2. Lokale zostaną przekazane Najemcy na podstawie protokołu przekazania-przejęcia przedmiotu umowy podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron, w którym zostanie opisany stan techniczny Przedmiotu najmu na dzień podpisania niniejszej umowy. Protokół ten stanowić będzie załącznik nr 6.
3. Lokale zostaną przekazane najemcy wraz ze sprawnie działającymi instalacjami: wentylacyjną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną i elektryczną.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Lokali i wyposażenia oraz że nie wnosi do niego zastrzeżeń.
5. Najemca zobowiązuje się do wykonania na własny koszt adaptacji Lokali (uzgodnionych z Wynajmującym), wyposażenia ich w niezbędny sprzęt i wyposażenie, a także dostosowania Lokali do obowiązujących przepisów.
6. Najemca na własny koszt wyposaży Lokale w sprzęt gastronomiczny i wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności określonej w niniejszej umowie.
7. Zakup umeblowania i wykonanie wystroju wnętrza Lokali, Najemca dokona na własny koszt.
8. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może w Lokalach dokonywać istotnych przeróbek i adaptacji.
9. Jeżeli Najemca dokona trwałych zmian Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego na własny koszt, Wynajmujący może zażądać przywrócenia stanu

pierwotnego, a w przypadku gdy Najemca nie zastosuje się niezwłocznie do wezwania, Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn dotyczących Najemcy, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych względem Najemcy. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu kosztów i/lub nakładów poczynionych na Przedmiocie najmu przez Najemcę.

10. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub bezpłatne używanie pod rygorem wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn dotyczących Najemcy, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych względem Najemcy.
11. Najemca nie ma prawa prowadzić na terenie Lokali innej działalności niż określonej w § 1 bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca wyda Wynajmującemu, nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy, Lokale w stanie niepogorszonym, czystym i uporządkowanym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół przyjęcia Lokali. Najemca jest zobowiązany poinformować pisemnie Wynajmującego, co najmniej w terminie 7 dni roboczych przed upływem okresu trwania najmu o gotowości do wydania przedmiotu najmu.
13. W przypadku nieopuszczenia pomieszczeń Lokali po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu korzystania z Lokali w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 9 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu i jego wyposażenia.
14. Podstawą do oceny stanu technicznego i użytkowego Przedmiotu najmu przy jego zwrocie jest protokół, o którym mowa w ust. 2.
15. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość czasowego wprowadzenia kontroli dostępu do Lokali z uwagi na wystąpienie zagrożenia lub wprowadzenie stanu alarmowego, w wyniku czego do Lokali będzie możliwy ograniczony dostęp usługobiorców, na co Najemca wyraża zgodę.
16. Najemca zapewni przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do Lokali w celu dokonania okresowego, a szczególnie w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokali oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
17. W przypadku wystąpienia awarii Najemca zobowiązuje się do podjęcia działań mających na celu ograniczenie szkód, niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego, oraz udostępnienia pomieszczeń w celu dokonania naprawy.
18. 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 w przedmiocie najmu.
19. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami dotyczącymi Lokali, jeśli zostały one spowodowane z winy Najemcy.
20. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków.
21. 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.

22. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowane działaniem Najemcy.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy ubezpieczyć Przedmiot najmu. Kopie dowodu ubezpieczenia przy zachowaniu ciągłości w trakcie trwania umowy należy przedstawić Wynajmującemu. W razie niewykonania tego obowiązku Najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody związane z przedmiotem prowadzonej działalności. W umowie ubezpieczenia Najemca, jako beneficjenta wskaże Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do kontynuowania ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 przez cały okres trwania umowy.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) prowadzenia działalności gastronomicznej na swój koszt i rachunek, na wysokim poziomie i w sposób zabezpieczający sprawną i rzetelną obsługę konsumentów, z zachowaniem wymogów sanitarno-epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, związanych z przedmiotową działalnością gastronomiczną, a także wymogów z zakresu bezpieczeństwa żywności i żywienia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami zgodnie Opisem Przedmiotu Zamówienia znajdującym się w załączniku nr 3,
- 2) prowadzenia restauracji /stołówki od poniedziałku do niedzieli (z wyłączeniem dni świątecznych), tj. w dniach funkcjonowania Wynajmującego, w godzinach 08:00–18:00,
- 3) prowadzeniu bufetu od poniedziałku do niedzieli (z wyłączeniem dni świątecznych), tj. w dniach funkcjonowania Wynajmującego w godzinach 08:30 –19:00;
- 4) serwowania dań śniadaniowych co najmniej w godz. od 8:00 do 12:00;
- 5) serwowania dań i zestawów obiadowych co najmniej w godz. od 12:00 do 16:30;
- 6) oferowania codziennie w godzinach określonych w ust. 1 pkt 4. co najmniej dwóch dań śniadaniowych określonych w tabeli asortyment śniadaniowy w załączniku nr 4.
- 7) oferowania codziennie w godzinach określonych w ust. 1 pkt 5 co najmniej jednego zestawu obiadowego z daniem głównym mięsnym i jednego zestawu obiadowego z daniem głównym wegetariańskim składającego się z asortymentu wymienionego w tabeli asortyment obiadowy w załączniku nr 4, przy czym każdy zestaw obiadowy powinien zawierać do wyboru jeden z co najmniej dwóch dodatków skrobiowych i jeden z co najmniej dwóch dodatków warzywnych.

Przez zestaw obiadowy rozumie się łącznie zupę, danie główne, dodatek skrobiowy oraz dodatek warzywny.

- 8) oferowania codziennie w godzinach określonych w ust. 1 pkt 5 co najmniej jednego asortyment wymienionego w tabeli asortyment dań różnych w załączniku nr 4,

- 9) Wynajmujący dopuszcza możliwość oferowania przez Najemcę dodatkowego asortymentu poza asortymentem określonym w załączniku nr 4,
 - 10) podane ceny brutto za poszczególne pozycje asortymentowe dopuszczone do sprzedaży znajdujące się w załączniku nr 4, będą utrzymane przez Najemcę co najmniej 12 miesięcy od dnia podpisania umowy, z możliwością wcześniejszej zmiany cen w uzasadnionych przypadkach po akceptacji Wynajmującego,
 - 11) codziennego sprzątania w celu utrzymania w należytej czystości wynajmowanych pomieszczeń,
 - 12) terminowego dokonywania opłat, o których mowa w § 9.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może dokonać zmiany dni i godzin otwarcia lokali określonych w ust. 1. Powyższa zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
 3. Prowadzenie sprzedaży obiadów w stołówce/restauracji powinno odbywać się z uwzględnieniem następujących warunków i zasad:
 - 1) prowadzenie sprzedaży obiadów przygotowywanych na miejscu w oparciu o półprodukty i surowce dostarczane z zewnątrz i podawane zgodnie z posiadanymi przez Najemcę decyzjami i pozwoleniami wydanymi przez uprawnione instytucje i organy lub innym odpowiednio przystosowanym do tego pomieszczeniu i dostarczanych do bufetu i stołówki/restauracji przy ul. Szturmowej 1/3;
 - 2) Najemca zobowiązany jest umieścić w widocznym miejscu cennik wraz z gramaturą oferowanych produktów.
 4. Prowadzenie sprzedaży w bufecie powinno odbywać się z uwzględnieniem następujących warunków i zasad:
 - 1) Najemca zobowiązany jest umieścić w widocznym miejscu cennik wraz z gramaturą oferowanych produktów,
 - 2) sprzedawany asortyment powinien być świeży i różnorodny.
 5. Najemca oraz osoby przy pomocy których będzie prowadził działalność gospodarczą w lokalu, zobowiązane są do zachowania poufności wszelkich informacji do których dostęp został uzyskany w związku z wykonywaniem umowy.

§7

1. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić Najemcy:
 - 1) sprawne działanie wewnętrznego systemu zasilania energetycznego, centralnego ogrzewania, wody i wentylacji;
 - 2) konserwację punktów świetlnych na powierzchniach ogólnodostępnych;
 - 3) konserwację stolarki budowlanej;
 - 4) utrzymanie sprawności działania instalacji przeciwpożarowej w budynku Wynajmującego;
 - 5) utrzymania sprawności działania wewnętrznego systemu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
 - 6) całodobową ochronę zewnętrzną budynku Wynajmującego.

2. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za czasowe przerwy w pracach wszystkich mediów wynikające z powodów od niego niezależnych.

§8

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w Lokalach zobowiązany jest posiadać wszystkie wymagane prawem pozwolenia i badania niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej, wydane i potwierdzone przez właściwe instytucje i organy.
2. Najemca zobowiązany jest wykonywać badania lekarskie zatrudnionych pracowników w terminach przewidzianych przepisami prawa, bez względu na prawną formę ich zatrudnienia. Wystarczającą okolicznością do powstania obowiązku wykonania badania jest fakt dopuszczenia tych osób do kontaktu z żywnością i przebywania w Lokalu w związku z obróbką żywności i przygotowaniem potraw oraz obsługą klientów.
3. Najemca jest zobowiązany do używania Przedmiotu najmu z należytą starannością oraz zgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Najemca zobowiązuje się do oferowania produktów spełniających wszelkie normy określone przepisami prawa oraz spełniania wymogów higienicznych przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia działalności gastronomicznej.
5. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość Lokali.
6. Najemca niezwłocznie po przekazaniu Lokali, ale przed rozpoczęciem działalności zobowiązuje się zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę na wywóz odpadów. Najemca ma obowiązek przedłożyć kopie zawartej umowy na wywóz odpadów Wynajmującemu przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej.
7. Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) utrzymania Przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 2) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,
 - 3) niewykonywania bez zgody Wynajmującego żadnych prac adaptacyjnych, a w szczególności, prac naruszających substancję Budynku bądź jakichkolwiek zmian instalacji technicznych;
 - 4) przeprowadzania drobnych konserwacji i napraw zainstalowanych przez siebie urządzeń i instalacji w szczególności, jeśli połączone są one z urządzeniami i instalacjami Budynku, oraz instalacji i urządzeń Budynku, jeżeli zostały one zmienione lub zmodyfikowane przez Najemcę;
 - 5) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Przedmiocie najmu;
 - 6) zapewnienia na własny koszt sprzątnięcia Przedmiotu najmu,
 - 7) zawarcia umowy na wywóz nieczystości będących pochodną swojej działalności i zabezpieczenia na ten cel odpowiedniego kontenera,

- 8) zainstalowania tłuszczownika/separatora tłuszczu oraz do zawarcia umów w zakresie utylizacji tłuszczów, chyba że forma prowadzonej działalności wyklucza jego posiadanie.
 - 9) zwrócić Wynajmującemu Lokale, w stanie analogicznym jak w momencie przyjęcia
 - 10) przestrzegać przepisów Zarządzenia 110 Rektora UW z 12 września 2022 r. dotyczącego zasad organizacji i bezpieczeństwa imprez.
8. Jeżeli jakkolwiek naprawa, do dokonania, której zobowiązany jest Najemca, nie zostanie dokonana z winy Najemcy w ciągu 10 dni od otrzymania przez niego pisemnego powiadomienia od Wynajmującego, Wynajmujący może według własnego uznania przeprowadzić konieczne naprawy, a kosztami obciążyć Najemcę wg rachunku dotyczącego poniesionych kosztów naprawy.

§9

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu za najem Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1, w wysokości zł netto za 1 m², z zastrzeżeniem ust.10. Miesięczny czynsz za 171, 37 m² wynosizł netto (słownie złotych), tj.zł brutto. Opłata miesięcznego czynszu zawiera naliczony podatek od nieruchomości.
2. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu kosztów za:
 - 1) Dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków – według wskazań wodomierzy (podliczniki o nr) z uwzględnieniem opłat dystrybucyjnych i przesyłowych ,
 - 2) dostarczenie energii elektrycznej – według wskazań podlicznika od licznika nr z uwzględnieniem opłat dystrybucyjnych i przesyłowych,
 - 3) dostarczenie energii cieplnej – według procentowego udziału w powierzchni ogrzewanej budynku, tj.:% (powierzchnia użytkowa budynku wynosim², powierzchniam²) wartości z każdej faktury otrzymanej od dostawcy z uwzględnieniem opłat dystrybucyjnych i przesyłowych ,
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty:
 - 1) co miesiąc wszelkie należne Wynajmującemu opłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT płatne będą z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy: 11 1160 2202 0000 0000 6084 8803.
 - 2) co miesiąc z tytułu dostarczenia energii elektrycznej, dostarczania wody, odprowadzenia ścieków, dostarczenia energii cieplnej płatne będą w ciągu 14 dni od wystawienia faktury na rachunek bankowy Wynajmującego: 11 1160 2202 0000 0000 6084 8803. Faktury za należność wystawiane będą na podstawie faktur dostawców mediów i usług.
4. Zapłata czynszu najmu i kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 pkt. 1- 3, naliczane będą od dnia protokolarnego przekazania Lokali.
5. Za dzień dokonania zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek Wynajmującego.
6. W przypadku nieterminowego regulowania należności określonych w ust. 1 i 2 Wynajmujący naliczy odsetki za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Wywóz odpadów komunalnych, w tym kuchennych, Najemca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt. Kopię zawartej umowy Najemca prześle Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy. Kopie Kart Przekazania Odpadów (KPO) za dany miesiąc Najemca przekazywał będzie Wynajmującemu do 20 dnia każdego kolejnego miesiąca.
8. Stawki za dostarczanie energii elektrycznej, c.o., wody oraz odprowadzania ścieków będą naliczane według obowiązujących cen ustalonych przez dostawcę usług.
9. W przypadku zmiany wysokości którejkolwiek z opłat lub stawek wymienionych w ust. 2, z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, zmiany te nie będą stanowiły zmiany niniejszej Umowy i nie wymagają podpisania aneksu. Przedmiotowe zmiany opłat i stawek wywierają swój skutek od dnia ich wprowadzenia w stosunku do Wynajmującego, a Wynajmujący jest zobowiązany poinformować Najemcę o fakcie ich wprowadzenia bez zbędnej zwłoki.
10. Po upływie jednego roku obowiązywania umowy, oraz po każdym kolejnym roku jej obowiązywania, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do zwiększenia cen jednostkowych czynszu najmu zgodnie ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszoną przez Główny Urząd Statystyczny, o ile wskaźnik ten ulegnie zwiększeniu, co najmniej o 1% w stosunku do poprzedniego roku. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
11. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury bez swego podpisu.
12. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłaty za wynajem lokali gastronomicznych dłużej niż 30 dni umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
13. Faktury będą wystawiane i odbierane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14. W przypadku awarii KSeF, faktury będą tymczasowo przesyłane w formie plików PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej pomiędzy:
 - 1) adres e-mail Wykonawcy.....
 - 2) adres e-mail Zamawiającego
15. Strony zobowiązują się do pisemnego powiadomienia w przypadku zmiany adresów e-mail, o których mowa w ust 14.
16. Z uwagi na charakter działalności dydaktycznej prowadzonej przez Wynajmującego, w okresie wakacji akademickich każdego roku kalendarzowego, Najemca może zawiesić lub ograniczyć prowadzenie stałej działalności na łączny okres do 92 dni. W okresie tym istnieje możliwość obniżenia czynszu nie więcej niż o 80 % stawki czynszu najmu określonego w ust 1. Obniżenie czynszu może być wyłącznie w sytuacji braku świadczenia w tym okresie przez Najemcę usług gastronomicznych w Lokalu. Czas zawieszenia lub ograniczenia działalności w okresie wakacyjnym oraz wysokość obniżenia czynszu wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.
17. Strony ustalają, że w przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu najmu przez niepełny miesiąc, czynsz naliczony zostanie proporcjonalnie do okresu korzystania.
18. Podwyższenie podatku, wprowadzenie nowego podatku lub innego świadczenia publicznego związanego z przedmiotem najmu stanowi podstawę do podwyższenia kwoty czynszu z chwilą zaistnienia takiego obowiązku, niezależnie od waloryzacji przewidzianej w ust.10 Powyższa zmiana nie wymaga sporządzania aneksu do umowy. O zmianie czynszu Najemca będzie każdorazowo informowany.

§ 10

1. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań Umowy Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w § 9 ust. 1 tj. kwotę..... zł (słownie: złotych) na rachunek bankowy:.....
2. Kaucja podlega zwrotowi, bez oprocentowania, po zakończeniu umowy oraz po dokonaniu ostatecznych rozliczeń w oparciu o podpisany przez Strony protokół przyjęcia Lokali bez zastrzeżeń.
3. Powyżej określona kaucja będzie służyła jako zabezpieczenie pokrycia należności Wynajmującego z tytułu wynajęcia przedmiotowych Lokali oraz mogących powstać ewentualnych szkód nie spowodowanych zwyczajnym użytkowaniem Lokali.
4. W razie powstania szkód w Lokalach oraz nieuregulowania wymaganych należności, z powyższej kaucji Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia kwoty odpowiadającej wysokości szkody bądź należności, o czym powiadomi Najemcę. Po potrąceniu Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w ciągu 10 dni roboczych licząc od dnia zawiadomienia Wynajmującego.
5. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji kwoty zaległego czynszu najmu oraz innych opłat, w tym eksploatacyjnych, do których ponoszenia zobowiązany jest Najemca na podstawie Umowy oraz z odsetkami za opóźnienie.
6. W przypadku, gdy w dacie zwrotu lokali Wynajmujący nie będzie miał w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń kaucja wniesiona w formie pieniężnej podlega zwrotowi w całości w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia braku podstaw do roszczeń.
7. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie będzie podlegała oprocentowaniu ani waloryzacji.
8. Na pisemny wniosek Najemcy wpłacone wadium w konkursie zostanie zakwalifikowane jako kaucja zabezpieczająca płatności.

§ 11

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne:
 - a) za wypowiedzenie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 200% czynszu najmu brutto określonego w § 9 ust. 1 Umowy,
 - b) za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonywania któregośkolwiek z obowiązków Najemcy określonych w Umowie, w wysokości 20% czynszu najmu brutto określonego w § 9 ust. 1 Umowy,
 - c) za zwłokę w przedstawieniu dokumentów ubezpieczeniowych o których mowa w § 5 umowy – w wysokości 1 000,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki.
2. Wynajmujący zapłaci Najemcy kary umowne za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonywania któregośkolwiek z obowiązków Wynajmującego określonych w Umowie, w wysokości 20% czynszu najmu brutto określonego w § 9 ust. 1 Umowy.
3. W przypadku wypowiedzenia Wynajmującego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy kary naliczone do dnia odstąpienia są nadal należne.

4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, jakich mogą dochodzić Strony nie może przekroczyć 300 % czynszu brutto określonego w § 9 ust. 1 niniejszej umowy.
5. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
6. Strony postanawiają, że kary umowne stają się wymagalne z chwilą zaistnienia podstawy do ich naliczania bez konieczności odrębnego wezwania.
7. Zapłata kar umownych nie zwalnia Najemcy z obowiązku wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy.
8. Najemca oświadcza, że zgadza się na potrącenie naliczonych kar umownych z wierzytelności Najemcy przysługujących mu wobec Wynajmującego.

§ 12

1. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.
2. Strony zastrzegają sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron.
3. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - 1) opóźnienia w regulowaniu opłat wymienionych w § 9 za co najmniej dwa pełne okresy płatności z uwzględnieniem art. 687 Kodeksu cywilnego;
 - 2) dokonania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję Przedmiotu najmu;
 - 3) stwierdzenia przez upoważnione instytucje kontrolne nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych;
 - 4) stwierdzenia, że Najemca używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje go używać w ten sposób;
 - 5) oddania przez Najemcę Przedmiotu najmu osobom trzecim do używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego; ;
 - 6) gdy w okresie pierwszych 12 miesięcy obowiązywania umowy ceny brutto za poszczególne pozycje asortymentowe dopuszczone do sprzedaży znajdujące się w załączniku nr 4 zostaną ustalone przez Najemcę na poziomie wyższym, bez uzyskania wcześniejszej akceptacji Wynajmującego,
 - 7) zaprzestania lub czasowego ograniczenia prowadzenia działalności gastronomicznej, bez zgody Wynajmującego, przy czym podstawę do rozwiązania Umowy stanowi przerwa w pracy Lokali trwająca dłużej niż 10 dni roboczych (rozumianych jako dni funkcjonowania Wynajmującego),
 - 8) nieprzestrzegania warunków sanitarnych i higienicznych wymaganych przez właściwe przepisy dla prowadzenia działalności gastronomicznej,
 - 9) wydania przez właściwe organy uprawnione do nadzorowania działalności podmiotów prowadzących działalność gastronomiczną całkowitego lub czasowego zakazu prowadzenia działalności gastronomicznej,

- 10) nieuzupełnienia kaucji o której mowa w §10, w przypadku kiedy Wynajmujący skorzysta z kaucji.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca wyda Wynajmującemu, nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy, przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, czystym i uporządkowanym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół przyjęcia Lokali. Najemca jest zobowiązany poinformować pisemnie Wynajmującego, co najmniej w terminie 7 dni roboczych przed upływem okresu trwania najmu o gotowości do wydania przedmiotu najmu.
5. W przypadku nieopuszczenia pomieszczeń Lokali po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu korzystania z Lokali w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 9 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Lokali i jego wyposażenia.
6. Za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego powstałe w okresie najmu z winy Najemcy, jego pracowników lub osób trzecich odpowiedzialność materialną i finansową ponosi Najemca.
7. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w czasie trwania Umowy na remonty i konserwacje oraz wyposażenia nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu nie mogą stanowić podstawy do roszczeń wobec Wynajmującego.
8. Wypowiedzenie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej.

§ 13

Strony ustalają, że w ciągu ostatnich 60 dni obowiązywania Umowy Przedmiot Najmu może być pokazywany potencjalnym najemcom, w uzgodnionym z Najemcą czasie i w obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 14

Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu adres i nr telefonu osoby upoważnionej do otwarcia Przedmiotu najmu na wypadek nagłej konieczności wejścia do Przedmiotu najmu, poza godzinami urzędowania Najemcy.

§ 15

Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego w terminie 7 dni, o każdej zmianie dotyczącej formy prawnej swojej działalności, firmy i adresu siedziby oraz innych zmianach istotnych dla realizacji Umowy. W przypadku niepoinformowania przez Najemcę o zmianie adresu korespondencja będzie dostarczana na adres wskazany w umowie, ze skutkiem doręczenia.

§16

1. Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad realizacją niniejszej umowy i podpisanie protokołów od strony Wynajmującego są:
 - 1), tel.:, e-mail:
 - 2), tel.:, e-mail:

2. Każda z osób wskazanych w ust. 1 jest upoważniona do samodzielnego złożenia podpisu na protokołach.
3. Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad realizacją niniejszej umowy i podpisanie protokołów od strony Najemcy są:
 - 1), tel.:, e-mail:
 - 2), tel.:, e-mail:
4. Każda z osób wskazanych w ust. 3 jest upoważniona do złożenia podpisu na protokołach.
5. Jednostką organizacyjną Uniwersytetu Warszawskiego odpowiedzialną za koordynację wykonania umowy po stronie Wynajmującego jest Wydział Zarządzania UW.

§ 17

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenia stron w sprawie rozwiązania lub wypowiedzenia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Protokół przekazania-przejęcia przedmiotu umowy stanowi załącznik nr 6 do niniejszej Umowy.
4. Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 18

1. Strony oświadczają, że znane są im przepisy prawa dotyczące ochrony danych osobowych, w tym w szczególności przepisy rozporządzenia 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) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., str. 1, z późn. zm.), dalej jako „**RODO**”, oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
2. Strony jako administratorzy w rozumieniu art. 4 pkt 7 RODO udostępniają sobie dane osobowe (dane służbowe) Stron/reprezentantów Stron oraz osób uczestniczących w wykonaniu umowy w oparciu o zawarte umowy o pracę bądź umowy cywilnoprawne, których przetwarzanie jest konieczne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów administratora, tj. zawarcia i wykonania przedmiotowej umowy, zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. b lub f RODO.
3. Strony oświadczają, że przekazały osobom, o których mowa w ust. 2, informacje określone odpowiednio w art. 13 i art. 14 RODO, w związku z czym, na podstawie art. 13 ust. 4 i art. 14 ust. 5 lit. a RODO zwalniają się wzajemnie z obowiązków informacyjnych względem tych osób.

4. Ponadto Uniwersytet Warszawski informuje, że wersja elektroniczna informacji dotyczącej przetwarzania danych osobowych przez Uniwersytet Warszawski, przekazanej Wykonawcy jest także dostępna na stronie internetowej: <https://odo.uw.edu.pl/obowiazek-informacyjny/>

§ 19

1. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
2. Załączniki stanowiące integralną część umowy:
 - 1) Odpis z KRS/Wydruk z CEiDG
 - 2) Oferta Najemcy
 - 3) Opis Przedmiotu Zamówienia
 - 4) Zestawienie menu do wyceny
 - 5) Plan powierzchni Lokali (restauracji/stołówki i bufetu)
 - 6) Wzór protokołu przekazania-przyjęcia przedmiotu umowy

.....
Wynajmujący

.....
Najemca