

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym z siedzibą w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091
Warszawa, NIP 525-00-05-828, REGON 000288917
zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

.....
a
.....

.....,
zwanym dalej **Najemcą**, reprezentowanym przez:

.....
.....

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

Niniejsza Umowa została zawarta pomiędzy Stronami w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert
znak sprawy: ANR/5/KO/2024 o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z odpisem z księgi wieczystej nr WA1M/00147783/8 jest właścicielem budynku przy ul. Żwirki i Wigury 61 w Warszawie zwanym dalej nieruchomością oraz posiada wyłączone prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy część budynku zwaną dalej „Przedmiotem najmu” lub „Lokalem” o łącznej powierzchni 194,33 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej. Rzut lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne dla prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu najmu w ustalonych z Wynajmującym godzinach.
4. Najemca oświadcza, że stan Przedmiotu najmu jest mu znany i przyjmuje go w takim stanie, w jakim obecnie się znajduje, oraz nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.

§ 2.

1. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Najemca nie będzie wykorzystywał Przedmiotu najmu w celu:
 - a. prowadzenia jakiejkolwiek formy działalności hazardowej,
 - b. prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji

psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te są przeznaczone do spożycia,

- c. sprzedaż alkoholu,
- d. sprzedaż papierosów i e-papierosów,
- e. sprzedaż napojów z dodatkiem kofeiny lub tauryny osobom poniżej 18 roku życia i sprzedaży napojów z dodatkiem kofeiny lub tauryny z automatu – stosownie do zapisów ustawy z dn. 17 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o zdrowiu publicznym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1718.).
- f. wykluczone gotowanie posiłków dla podmiotów innych aniżeli WUM i podmioty lecznicze WUM – kuchnia i zaplecze socjalne na wyłączny użytek przedmiotowego lokalu a także imprez okolicznościowych lub usług cateringu świadczonych dla WUM lub podmiotów leczniczych WUM.

§ 3

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do Przedmiotu najmu Najemcy określonego w §1 ust. 2 umowy, jego pracownikom i klientom, jak również jego kontrahentom w celu realizacji dostaw i świadczenia usług w związku z prowadzoną działalnością przez Najemcę w ustalonych z Wynajmującym godzinach.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość czasowego wprowadzenia kontroli dostępu do Lokalu, z uwagi na wystąpienie zagrożenia lub wprowadzenie stanu alarmowego, w wyniku czego do Lokalu będzie możliwy ograniczony dostęp usługobiorców, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Najemca nie ma prawa oddania Przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 2 osobom trzecim w dzierżawę, najem, bezpłatne użytkowanie lub w jakiegokolwiek innej formie, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać w Przedmiocie najmu żadnych inwestycji lub naniesień o charakterze stałym. Najemca zobowiązuje się przedstawić zakres i kosztorys planowanych prac i uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego. Uzgodnione prace zostaną wykonane pod nadzorem Wynajmującego. Pozostałe aranżacje w lokalu winny być wykonane w sposób pozwalającym na jej zdemontowanie, a po zakończeniu umowy powstałe z tego tytułu ubytki w przedmiocie umowy stosownie uzupełnione.
5. Najemca zobowiązuje się do przystosowania Przedmiotu najmu do wskazanego w ust. 1 celu na własny koszt.
6. Najemca oświadcza, że po zakończeniu stosunku najmu adaptacja o charakterze stałym przechodzi na własność Wynajmującego, a Najemca nie będzie zgłaszał roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na adaptację.
7. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy Najemcy, adaptacja o charakterze stałym przechodzi na własność Wynajmującego bez możliwości rozliczenia, na co Najemca wyraża zgodę.
8. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy Wynajmującego adaptacja o charakterze stałym, zostanie rozliczona proporcjonalnie do czasu, o którym mowa w § 4 ust. 1.
9. Umieszczenie szyldu i reklamy możliwe będzie po uzgodnieniu z administratorem budynku i wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4.

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat począwszy od dnia r. do dnia r. z możliwością przedłużenia na kolejne 2, lata na jednostronny wniosek Najemcy złożony w formie papierowej, przedłożony nie później niż na 3 m-ce przed końcem trwania umowy.
2. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie ustalonym przez Strony, jednakże nie później niż do dnia 30.08.2024 r. Protokół będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron, za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
 - a) Przedmiot najmu zostanie przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji niezbędnej do prowadzenia statutowej działalności przez Wynajmującego,
 - b) poleceń organów administracji publicznej dotyczących przeznaczenia budynku,
 - c) prawomocnych wyroków sądów powszechnych i administracyjnych kończących postępowanie w danej sprawie.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa pełne okresy płatności z zastrzeżeniem § 5 ust.15 umowy,
 - b) używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem Przedmiotu najmu,
 - c) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa,
 - d) zaniedbuje Przedmiot najmu w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie stanu lub zniszczenie,
 - e) nie wniesie w ciągu 14 dni od dnia zawarcia Umowy lub nie uzupełni kaucji określonej w § 5 ust. 16 Umowy, w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
 - f) nie złoży w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego poddania się w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w § 6 ust. 6,
 - g) podnajmie lub odstąpi w inny sposób Przedmiot najmu osobie trzeciej, bez uzyskania zgody Wynajmującego,
 - h) nie przestrzega obowiązujących go przepisów prawa, w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
 - i) wobec Najemcy została ogłoszona upadłość lub rozpocznie się likwidacja jego działalności.
5. Najemcy przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy, w sytuacji gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego nie może korzystać na warunkach określonych Umową z Przedmiotu najmu bądź też z jego znacznej części, oraz pomimo powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego, przeszkoda ta nie zostanie usunięta w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Wynajmującego powyższej informacji.
6. Strony wprowadzają możliwość rozwiązania umowy przed upływem okresu jej obowiązywania za porozumieniem Stron.
7. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej, ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.

§ 5.

1. Strony ustalają, że czynsz najmu za 1 m² za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił zł (słownie:/100) netto.
2. Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.
3. Początkiem rozliczeń finansowych między Stronami będzie data przekazania lokalu protokołem, o którym mowa §4 ust. 2 z zastrzeżeniem § 5 ust. 4 pkt a)
4. Zwolnienia z czynszu, obniżki, zasady płatności w przypadku korzystania z Przedmiotu najmu przez niepełny miesiąc:
 - a) z uwagi na konieczność dostosowania Przedmiotu najmu, Najemca będzie zwolniony z czynszu w dwóch pierwszych miesiącach działalności.
 - b) w miesiącach: lipiec, sierpień, wrzesień każdego roku kalendarzowego będzie obowiązywała obniżona o 50% stawka czynszu najmu.
 - c) w przypadku korzystania z Przedmiotu najmu przez niepełny miesiąc, czynsz naliczony zostanie proporcjonalnie do okresu korzystania.
5. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie, co 12 miesięcy począwszy od lutego 2026 r. wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS, zmiana stawki nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy.
6. Czynsz najmu nie obejmuje opłat eksploatacyjnych.
7. Najemca jest obowiązany do ponoszenia od dnia zawarcia Umowy kosztów związanych z eksploatacją budynku określonych w załączniku nr 3 do niniejszej Umowy.
8. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 6, rozliczane będą na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w ciągu 14 dni od daty wpływu do niego faktury dostawcy mediów do Uczelni i płatne na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
9. Czynsz najmu będzie płatny z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy Wynajmującego:

Bank Millennium 50 1160 2202 0000 0003 0814 1841

10. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT nie później niż do 5-tego dnia każdego miesiąca, którego faktura dotyczy.
11. Czynsz najmu Lokalu oraz pozostałe opłaty Najemca zobowiązany jest uiszczać od dnia protokolarnego wydania Lokalu.
12. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
13. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
14. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący wzywa na piśmie Najemcę, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu zgodnie z § 4 ust. 4 lit. a). W przypadku wykorzystywania Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub Umową, Wynajmujący wzywa na piśmie Najemcę, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do usunięcia naruszeń bądź zmiany sposobu wykorzystywania Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem lub Umową. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu zgodnie z § 4 ust. 4 lit. b). W takim wypadku Najemca winien wydać Przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty rozwiązania Umowy zgodnie z § 6 ust. 8 i ust. 10.

15. Wpłata czynszu najmu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.

16. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań Umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu – w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy – kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w ust. 1 tj. kwotę zł (słownie: złotych) na rachunek bankowy:

Bank Millennium 51 1160 2202 0000 0003 0813 1638

17. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto o którym mowa w § 5 ust. 5. Kaucja zostanie rozliczona zgodnie z ust. 18 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 6 ust. 10. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek Najemcy nr

18. 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 wraz odsetkami za opóźnienie oraz kwoty wynikające z innych roszczeń Wynajmującego przysługujących mu zgodnie z Umową, bądź szkody wyrządzone w mieniu Wynajmującego .

19. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przysyłania faktur VAT):

20. e-mail..... Oświadczenie, o zgodzie na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.

21. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji Umowy:

Ze strony Wynajmującego:

- w sprawach formalnych: Małgorzata Stefańska-Niewczas, tel. (22) 572 00 89, e-mail: malgorzata.stefanska-niewczas@wum.edu.pl,
- w sprawach związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu - Administrator obiektu: Katarzyna Leśniak tel. (22) 57 20 319, e- mail: katarzyna.lesniak@wum.edu.pl

Ze strony Najemcy:.....

..... tel. e-mail:

Strony oświadczają, że zmiana tych osób nie wymaga zawarcia aneksu i będzie odbywać się w trybie pisemnego zawiadomienia.

§ 6.

1. Najemca powiadomi Wynajmującego niezwłocznie, o każdej zaistniałej awarii, zniszczeniu, uszkodzeniu w Przedmiocie najmu lub gdyby korzystanie z niego stało się ograniczone z powodu nieszczęśliwych wypadków. W przypadku zaniedbania tego obowiązku Wynajmujący może domagać się od Najemcy pokrycia wynikłych szkód.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków.

3. Najemca jest zobowiązany do:

- a) utrzymania Przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- b) dostosowania na swój koszt lokalu do prowadzonej działalności zgodnie z projektem aranżacji.
- c) przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i BHP,

- d) wykonywania w Przedmiocie najmu we właściwym czasie i na swój koszt bieżących napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
 - e) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy w Przedmiocie najmu (z tytułu niezachowania należytej staranności) lub w wyniku prowadzonej działalności,
 - f) 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,
 - g) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - h) ubezpieczenia Lokalu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla Lokalu, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia Umowy złoży Wynajmującemu kopię Umowy ubezpieczenia (polisy); w przypadku niedopełnienia tego obowiązku, Wynajmujący ma prawo ubezpieczyć Przedmiot najmu na własny koszt i kosztami tymi obciążyć Najemcę,
 - i) zapewnienia na własny koszt sprzątnięcia Przedmiotu najmu,
 - j) składowania nieczystości w miejscu wskazanym przez Wynajmującego (wiata śmietnikowa w odległości około 200 m od Przedmiotu najmu),
 - k) zawarcia umowy na wywóz nieczystości będących pochodną swojej działalności i zabezpieczenia na ten cel odpowiedniego kontenera,
 - l) zainstalowania tłuszczownika/separatora tłuszczu oraz do zawarcia umów w zakresie utylizacji tłuszczów,
 - m) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem Przedmiotu umowy do wymogów działalności, jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania takich zezwoleń obciążają Najemcę.
4. 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.
5. Przeróbki i adaptacje Przedmiotu najmu mogą być dokonywane wyłącznie na podstawie odrębnych ustaleń pomiędzy Stronami, w szczególności Najemca obowiązany jest przedstawić projekt i kosztorys planowanych prac oraz uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na dokonanie określonej przeróbki czy adaptacji.
6. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia w ciągu 3 miesięcy od podpisania niniejszej umowy Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego poddania się w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych do wysokości rocznego czynszu oraz wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 7 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 4 niniejszej umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.
7. Po zakończeniu najmu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na Przedmiot najmu w okresie obowiązywania umowy.

8. Po zakończeniu Umowy na skutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta lub na skutek rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, Najemca w terminie 7 dni odda Przedmiot najmu uporządkowany i w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji.
9. W przypadku nie zwrócenia Przedmiotu najmu w terminie ustalonym w ust. 8, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy.
10. Oddanie Wynajmującemu przez Najemcę Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnego, komisijnego przejęcia przedmiotu najmu w przypadku uchylania się Najemcy od jego protokolarnego zdania w terminie, o którym mowa w ust. 8 po dwukrotnym pisemnym wezwaniu do przekazania przedmiotu najmu.
12. Wynajmujący ma prawo ulepszyć Przedmiot najmu, jeżeli ulepszenie ma na celu zapobieżenie dewastacji substancji budowlanej lub podniesienie jej standardu, po uzgodnieniu z Najemcą terminu i sposobu przeprowadzenia prac. Dotyczy to również prowadzenia prac modernizacyjnych, które są celowe ze względu na oszczędności energii cieplnej lub elektrycznej. Wynajmujący jest zobowiązany w terminie 30 dni od daty planowanego rozpoczęcia ulepszeń lub modernizacji do pisemnego powiadomienia Najemcy o terminie rozpoczęcia tych prac oraz wykonania prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy.

§ 7.

W ciągu ostatnich 60 dni trwania Umowy, Przedmiot najmu może być pokazywany potencjalnym najemcom, w uzgodnionym z Najemcą czasie i w obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 8.

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.

§ 9.

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 niedoinformowania przez Najemcę o zmianie adresu korespondencja będzie dostarczana na adres wskazany w umowie, ze skutkiem doręczenia.

§ 10.

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12.

Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstające w trakcie jej realizacji, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia przekazać je do rozstrzygnięcia przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13.

Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:

- a) załącznik nr 1 – Rzut lokalu, zestawienie pomieszczeń,
- b) załącznik nr 2 – Protokół przekazania,
- c) załącznik nr 3 - Zestawienie kosztów eksploatacyjnych,
- d) załącznik nr 4 - Oświadczenie akceptacji otrzymywania faktur w formie elektronicznej,
- e) załącznik nr 5 – Klauzula informacyjna RODO.

§ 14.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

.....

.....

.....

.....

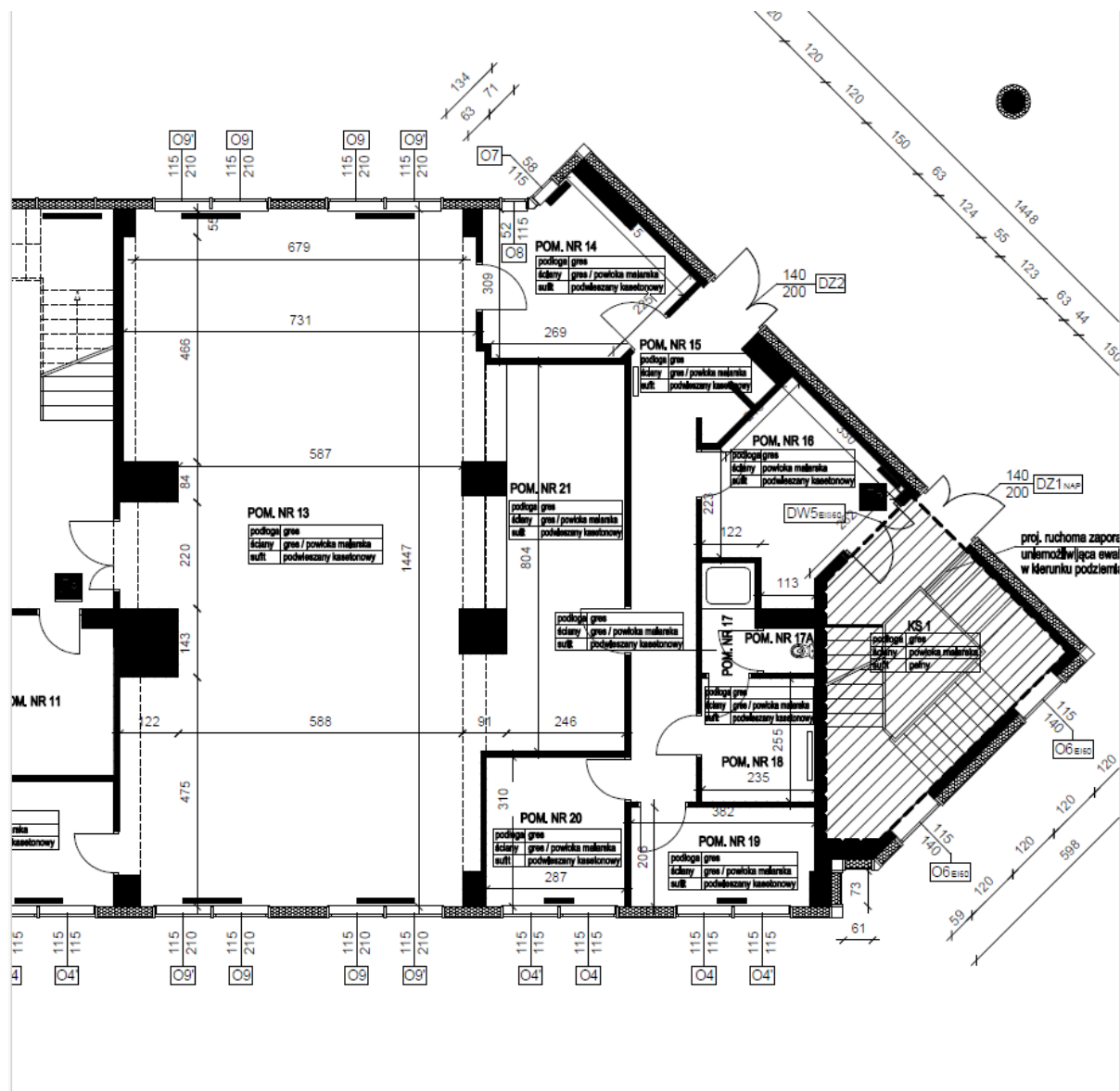
W imieniu **Wynajmującego**

W imieniu **Najemcy**

Załącznik nr 1 do Umowy
z dnia.....

Wykaz pomieszczeń:

nr pom.plan	nazwa pomieszczenia	powierzchnia [m2]
13	sala baru	105,37
14	zmywalnia	12,21
21	bufet	22,2
15	komunikacja	16,91
16	magazyn	10,17
17A/18	sanitariaty personelu	10,97
19	kuchnia	7,8
20	kuchnia	8,7
łącznie		194,33



Załącznik nr 2 do Umowy
z dnia.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Lokalu użytkowego o powierzchni 194,33 m² położonego w budynku Rektoratu przy ul. Żwirki i Wigury 61 w Warszawie

Sporządzony w dniu r. pomiędzy:

..... zwanym dalej **Najemcą** reprezentowanym przez:

1.....

2.....

a

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

1.....

2.....

będącym Wynajmującym przedmiotowego lokalu

Przekazujący przekazał Przejmującemu lokal użytkowy o łącznej pow. 194,33 m², wraz z następującym wyposażeniem:

.....
.....
.....

2. Przejmujący kwituje odbiór:

- kluczy dow liczbie.....szt.

-

3. Rodzaj i stan mediów:

• Nr licznika

stan licznika

• Nr licznika

stan licznika

• Nr licznika

stan licznika

4. Opis lokalu i wyposażenia:

Instalacja grzejna-.....

.....

Instalacja wodno-kanalizacyjna-.....

.....
Instalacja elektryczna-

.....
Inne -

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

1.....

2.....

1.....

2.....

3.....

4.....

Przejmujący

Przekazujący (WUM)

Wykaz kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Najemcę za wynajem powierzchni użytkowej w budynku Rektoratu WUM przy ul. Żwirki i Wigury 61 w Warszawie zgodnie z niniejszą Umową najmu.

1. **Energia elektryczna** - faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w Przedmiocie najmu rozliczona w kwocie brutto z faktury VAT wystawionej na WUM przez dostawcę i dystrybutora energii elektrycznej.
2. **Woda oraz kanalizacja** – faktura wystawiona na podstawie odczytu podliczników zainstalowanych w Przedmiocie najmu rozliczona w kwocie brutto wynikającej z faktury VAT wystawionej na WUM przez dostawcę.
3. **Podgrzanie wody** – wg wzoru rozliczenia kosztów za ciepłą wodę.

Koszt podgrzania 1m³ wody:

$$K_P = (M_N / M_{CWU}) * (Q_M - Q_{CO} - Q_{CT}) * C_G \text{ [zł]}$$

gdzie:

M_N – zużycie ciepłej wody, według wskazań wodomierzy u Najemcy w m³.

M_{CWU} – zużycie ciepłej wody, według wskazania wodomierza (wody zimnej wchodzącej na wymiennik c.w.u.) w węźle ciepła w m³.

Q_M – zużycie energii cieplnej w budynku, według wskazań ciepłomierza NQ1 w węźle ciepła w GJ.

Q_{CO} – zużycie energii cieplnej na c.o. według wskazań ciepłomierza NQ2 w węźle ciepła w GJ.

Q_{CT} – zużycie energii cieplej na c.t. według wskazań ciepłomierza NQ3 w węźle ciepła w GJ.

C_G – cena ciepła (ciepło + opłata zmienna) zgodnie z fakturą Veolia za dany okres w zł/GJ.

Koszt udziału w mocy zamówionej:

$$K_Z = M_N / M_{CWU} * P_M * C_M \text{ [zł]}$$

gdzie:

M_N – zużycie ciepłej wody, według wskazania wodomierza u Najemcy w m³.

M_{CWU} – zużycie ciepłej wody, według wskazania wodomierza (wody zimnej wchodzącej na wymiennik c.w.u.) w węźle ciepła w m³.

P_M – moc zamówiona na podgrzanie ciepłej wody zgodnie z fakturą Veolia w MW.

C_M – cena mocy zamówionej (usługa przesyłowa + opłata za moc zamówioną) zgodnie z fakturą Veolia za dany miesiąc zł/MW.

Koszt całkowity równy będzie:

$$K_C = K_P + K_Z \text{ [zł]}$$

Załącznik nr 4 do Umowy
z dnia.....

....., dnia 2024 r.
(miejsce złożenia oświadczenia)

.....
(nazwa odbiorcy)

.....
(adres)

.....
(NIP)

**OŚWIADCZENIE AKCEPTACJI OTRZYMYWANIA
FAKTUR W FORMIE ELEKTRONICZNEJ**

1. Oświadczam, że wyrażam zgodę na otrzymywanie drogą elektroniczną faktur wystawianych przez: WARSZAWSKI UNIWERSYTET MEDYCZNY, ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091 Warszawa, NIP 525-00-05-828 w formacie PDF, zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. 2024r., poz. 361), postanowieniem artykułu 106n. ust. 1 w brzmieniu „Stosowanie faktur elektronicznych wymaga akceptacji odbiorcy faktury.”
2. Zgoda obowiązuje od dnia zawarcia umowy nr....., tj. od dnia.....
3. W formacie PDF będą przesyłane drogą elektroniczną również faktury korygujące i duplikaty faktur.
4. Przesłanie faktur w formie elektronicznej, nie wyklucza możliwości ich wystania w formie papierowej.
5. Oświadczam, że adresem e-mail właściwym do przesyłania faktur jest:
.....
6. W przypadku zmiany adresu e-mail, poinformuję o tym fakcie pisemnie lub drogą elektroniczną.
7. Za datę otrzymania faktury przez Odbiorcę uznaje się datę odnotowanego faktu wpływu faktury w formacie PDF do skrzynki odbiorczej poczty elektronicznej Odbiorcy wskazanej wyżej.

.....
(podpis)

Załącznik nr 5 do Umowy
z dnia.....

KLAUZULA RODO

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych osób fizycznych, których dane przetwarza Wynajmujący tj. Warszawski Uniwersytet Medyczny w związku z realizacją niniejszej umowy.

1. Wynajmujący informuje, że w przypadku:

- 1) osób fizycznych będących Najemcą,
- 2) osób fizycznych, prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą będących Najemcą,
- 3) pełnomocnika Najemcy, będącego osobą fizyczną,
- 4) członka organu zarządzającego Najemcy będącego osobą fizyczną,
- 5) osoby fizycznej skierowanej do realizacji niniejszej umowy przez Najemcę,

będzie przetwarzał dane osobowe, które uzyskał bezpośrednio od Najemcy w celu realizacji Umowy.

2. W związku z powyższym, zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 oraz art. 14 ust. 1 i 2 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, str. 1), dalej „RODO”, Wynajmujący informuje Panią/Pana, że:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: WARSZAWSKI UNIWERSYTET MEDYCZNY, ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091 Warszawa;
- 2) Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym można się kontaktować na adres e-mail: iod@wum.edu.pl, lub pod nr tel.: +48 22 57 20 240;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b, c i f RODO w celu realizacji niniejszej umowy, w celu wykonania obowiązków prawnych ciążących na administratorze oraz w celu wynikającym z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora, tj. w celach kontaktowych;
- 4) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty upoważnione do dostępu do Pani/Pana danych osobowych na podstawie obowiązujących przepisów prawa;
- 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez cały czas trwania umowy lub przez okres wskazany w dokumentach programów operacyjnych krajowych, regionalnych, jak i w zawieranych umowach o dofinansowanie, jak również przez czas określony dla poszczególnych kategorii archiwalnych, którymi jest oznaczona dokumentacja zgromadzona w WUM zgodnie z Jednolitym Rzeczym Wykazem Akt WUM opracowanym na podstawie rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 20 października 2015r. w sprawie klasyfikowania i kwalifikowania dokumentacji, przekazywania materiałów archiwalnych do archiwów państwowych i brakowania dokumentacji niearchiwalnej, ewentualnie przez czas dochodzenia roszczeń lub obrony administratora przed roszczeniami;
- 6) Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym lub wynika z zawartej z Najemcą umowy; konsekwencją niepodania określonych danych jest brak możliwości zawarcia lub realizacji umowy;
- 7) W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;

- 8) Posiada Pani/Pan:
- a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
 - c) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
 - d) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
 - e) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO.
 - f) prawo sprzeciwu, o którym mowa w art. 21 RODO, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b) poniżej.
- 9) Nie przysługuje Pani/Panu:
- a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - b) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, w sytuacji gdy podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b i c RODO.
- 10) Pani/Pana dane osobowe Wynajmujący otrzymał od Najemcy.
3. Wynajmujący jednocześnie informuje, że Najemca jest zobowiązany do przekazania treści ust. 1-2 powyżej osobom, których dane osobowe udostępnia Wynajmującemu w związku z niniejszą umową, chyba że ma zastosowanie art. 14 ust. 5 RODO.