

Załącznik nr 4 - wstępny projekt umowy

UMOWA NAJMU

W dniu r. w Warszawie pomiędzy:

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

..... Kanclerza Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego

a

.....
zwanymi dalej **Najemcą** reprezentowanym przez:

.....

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, zaś indywidualnie każdą z nich „Stroną”
została zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z odpisem z księgi wieczystej nr WA1M/00426622/2, jest właścicielem budynku przy ul. Oczki 1a w Warszawie zwanym dalej nieruchomością oraz posiada wyłączne prawo do zarządzania, używania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy część budynku zwaną dalej Przedmiotem najmu przy ul. Oczki 1a w Warszawie, o łącznej pow. m², składający się z: piwnicy (zaplecze Najemcy, 2 szatnie, wc damskie i męskie) o pow. 119,69 m², parteru (zaplecze najemcy, kawiarnia WC) o łącznej pow. 238,22 m² I piętra (w całości) o pow. 412,20 m² oraz II piętra (pomieszczenie techniczne) o pow. 13,51 m², szczegółowe określenie pomieszczeń wraz z wyposażeniem stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Wynajmujący przekaże do dnia Najemcy Przedmiot najmu w stanie opisanym w protokole przekazania. Protokół przekazania zostanie podpisany w imieniu Wynajmującego przez oraz w imieniu Najemcy przez i będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
4. Wynajmujący wynajmuje Najemcy pomieszczenia określone w ust.2 z przeznaczeniem na prowadzenie klubu-kawiarni w nieruchomości pod nazwą „Dom Medyka”.
5. Najemca oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne dla prowadzenia działalności w zakresie prowadzenia klubu – kawiarni.

§ 2.

1. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie klubu-kawiarni pod nazwą „Klub Medyka”.
2. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do Przedmiotu najmu Najemcy zgodnie z §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.

3. Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu najmu określonego w § 1 ust.2 osobom trzecim w dzierżawę, najem, bezpłatne używanie lub w jakiegokolwiek innej formie, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca może umieszczać na tablicy informacyjnej z nazwą Klubu reklamy i plakaty dotyczące imprez organizowanych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu w granicach dozwolonych prawem.
5. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać w Przedmiocie Najmu żadnych inwestycji lub naniesień o charakterze stałym.
6. Najemca zobowiązuje się do przystosowania przedmiotu najmu do wskazanego w ust. 1 celu na własny koszt.
7. Najemca oświadcza, że po zakończeniu stosunku najmu adaptacja, o której mowa w ust. 6 przechodzi na własność Wynajmującego, a Najemca nie będzie zgłaszał roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na adaptację.
8. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy Najemcy adaptacja, o której mowa w ust. 6 przechodzi na własność Wynajmującego bez możliwości rozliczenia.
9. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy Wynajmującego adaptacja, o której mowa w ust.6 zostanie rozliczona proporcjonalnie do czasu, o którym mowa w § 3 ust. 1.

§ 3.

1. Umowę zawiera się na okres lat począwszy od dnia r. do dnia r. z możliwością rozwiązania jej przez Wynajmującego 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.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa kolejne pełne okresy płatności z zastrzeżeniem § 4 ust.14 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 lub zniszczenie,
 - e) nie uzupełni kaucji określonej w § 4 ust. 12 Umowy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
 - f) podnajmie lub odstąpi w inny sposób Przedmiot najmu osobie trzeciej, bez uzyskania zgody Wynajmującego.
3. 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.

4. Dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy przed upływem okresu jej obowiązywania za porozumieniem stron.
5. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.

§ 4.

1. Strony ustalają, że czynsz najmu netto 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. W miesiącach lipiec, sierpień i wrzesień będzie obowiązywała obniżona o% stawka czynszu najmu.
4. W okresie, w którym Najemca będzie miał ograniczone możliwości prowadzenia działalności z uwagi na sytuację epidemiczną i wprowadzenie ograniczeń związanych z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, w każdym miesiącu trwania umowy, czynsz o którym mowa w ust. 2., na wniosek Najemcy zostanie obniżony proporcjonalnie o każdy dzień ograniczonych możliwości korzystania z przedmiotu Najmu wg. uznania Wynajmującego. Najemca winien uzasadnić wniosek i zaproponować wymiar obniżki. W przypadkach skutkujących całkowitym brakiem możliwości korzystania z Przedmiotu najmu z uwagi na ograniczenia związane ze stanem epidemicznym wysokość czynszu odpowiadała będzie równowartości podatku od nieruchomości, który Wynajmujący zobowiązany jest uiszczać z tytułu prowadzonej w Lokalu działalności gospodarczej..
5. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie, co 12 miesięcy począwszy od lutego 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. 7 rozliczane będą na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w ciągu 14 dni od daty wpływu do niego faktury dostawcy mediów do Uczelni.
9. Czynsz najmu będzie płatny z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy Wynajmującego:
.....
10. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT nie później niż do 5-tego dnia miesiąca, którego faktura dotyczy.
11. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
12. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
13. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa pełne okresy płatności bądź wykorzystywania Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub Umową, Wynajmujący wzywa na piśmie Najemcę, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu zgodnie z § 3 ust. 2 lit. a) lub b). W takim

wypadku Najemca winien wydać Przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty rozwiązania Umowy zgodnie z § 5 ust. 8 i 10.

14. Wpłata czynszu najmu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
15. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań Umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w ust. 1 tj. kwotę zł (słownie: złotych .../100) na rachunek bankowy:
.....
16. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto o którym mowa w § 4 ust. 2. Kaucja zostanie rozliczona zgodnie z ust. 18 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 5 ust 10. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek Najemcy nr
17. 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.
18. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT): e-mail:..... Oświadczenie, o zgodzie na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
19. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji Umowy:
Ze strony Wynajmującego:
w sprawach formalnych: tel. (22), e-mail:
w sprawach związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu - Administrator obiektu: tel. (22), e-mail:
Ze strony Najemcy:
..... tel. e-mail:
Strony oświadczają, że ww. osoby nie są upoważnione do zaciągania zobowiązań finansowych w ich imieniu oraz że zmiana tych osób nie wymaga zawarcia aneksu i będzie odbywać się w trybie pisemnego zawiadomienia.

§ 5.

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 zgodnie z ust.3 lit d) oraz ust 4.
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) przeprowadzenia prac związanych z usprawnieniem wentylacji i wygłuszeniem lokalu za zgodą i pod nadzorem WUM,
 - b) odświeżenia lokalu i naprawy drobnych usterek w lokalu,
 - c) utrzymania Przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,

- d) utrzymywania we właściwym stanie eksploatacyjnym tłuszczownik wraz z jego systematycznym opróżnianiem i utylizację odpadów przez wyspecjalizowane firmy i utrzymywanie kanału wywiewnego od okapu kuchennego we właściwym stanie eksploatacyjnym i przeprowadzanie oczyszczania z tłuszczu przynajmniej raz w roku,
 - e) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, w szczególności wprowadzonych z uwagi na nierozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,
 - f) wykonywania w Przedmiocie najmu we właściwym czasie i na swój koszt bieżących remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i Umową,
 - g) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Przedmiocie najmu,
 - h) ubezpieczenia i zabezpieczenia znajdujących się w lokalu rzeczy przed włamaniem, pożarem, zalaniem, kradzieżą lub innymi nieszczęśliwymi wypadkami we własnym zakresie i na własny koszt,
 - i) zapewnienia na własny koszt ochrony i sprzątania na terenie Przedmiotu Najmu,
 - j) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony lokalu w przypadku organizowania imprez, w tym imprez masowych,
 - k) uzyskania na własny koszt wszelkich niezbędnych zezwoleń i uzgodnień w przypadku organizowanie imprez masowych,
 - l) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu najmu, w szczególności uczestników organizowanych imprez,
 - m) zawarcia umowy na wywóz nieczystości będących pochodną swojej działalności,
 - n) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych podczas imprez masowych w terminie do 7 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.
4. Jeżeli jakakolwiek 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 jak również należności związanych z opłatami za media (energia elektryczna, woda, ciepło, gaz itd.) w okresie roku oraz wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3 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 § 4 ust.2 Umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.
10. Oddanie Wynajmującemu przez Najemcę Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnego, komisyjnego 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.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Samorządowi Studentów Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego programu imprez organizowanych w Przedmiocie najmu oraz uzyskania jego akceptacji na piśmie.
2. Program, o którym mowa w ust.1 zawierał będzie również tygodniowy, godzinowy harmonogram prowadzonej przez Najemcę działalności związanej z Przedmiotem najmu zaakceptowany przez Samorząd.
3. Najemca zobowiązany jest do zamieszczenia we wszelkich materiałach informacyjnych i marketingowych dotyczących imprez organizowanych w ramach działalności pełnej informacji o przynależności Przedmiotu najmu do Wynajmującego, w szczególności poprzez użycie pełnej nazwy: „Klub Medyka”.
4. Najemca zobowiązuje się do każdorazowego sprzątnięcia ewentualnych nieczystości powstałych podczas imprez we wszystkich pomieszczeniach zewnętrznych ogólnodostępnych (holach, korytarzach, toaletach, klatce schodowej) i na zewnątrz budynku do godziny 7.00 następnego dnia po imprezie.
5. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w ust. 4 Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami sprzątnięcia.
6. Najemca będzie składał Samorządowi Studentów WUM w terminie do 15 października każdego roku sprawozdanie z działalności za ostatni rok akademicki. Sprawozdanie będzie dotyczyć w szczególności realizacji programu, o którym mowa w ust. 1, 2.
7. Samorząd Studentów dokona oceny sprawozdania w okresie 2 tygodni od daty jego złożenia i przedstawi Najemcy protokołem decyzję.
8. Samorząd Studentów zobowiązany jest do przedstawienia powyższego protokołu Prorektorowi ds. Studenckich i Kształcenia, oraz prześle kopię protokołu Kanclerzowi WUM.
9. W przypadku nie zaakceptowania przez Samorząd Studentów sprawozdania, o którym mowa w ust. 6 Najemca zobowiązany jest do przedstawienia w terminie 1 tygodnia od daty otrzymania decyzji, programu naprawczego. Samorząd Studentów dokona oceny programu naprawczego w ciągu 2 tygodni od daty otrzymania.

§ 7.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania ze znajdujących się na terenie Przedmiotu najmu pomieszczeń na zjazdy, konferencje, imprezy itp., jeżeli Wynajmujący bądź Samorząd Studentów WUM zgłosi rezerwację określonych pomieszczeń nie później niż 2 tygodnie przed planowanym terminem.
2. W przypadku organizowania przez Najemcę imprez o charakterze komercyjnym, ceny biletów wstępu na te imprezy dla studentów Wynajmującego będą wynosiły nie więcej niż% ceny normalnego biletu, a dla studentów innych uczelni nie więcej niż% ceny normalnego biletu.
3. Najemca zobowiązany jest na każde żądanie Wynajmującego udostępnić jego upoważnionym przedstawicielom Przedmiot najmu do skontrolowania, szczególnie pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa oraz przepisów prawa budowlanego.
4. Samorząd Studentów ma prawo do zarezerwowania pomieszczeń klubu - kawiarni jeden raz w miesiącu (piątek lub sobotę) plus jeden dzień w tygodniu (poza piątkiem i sobotą) na imprezę organizowaną przez Samorząd po uprzednim zgłoszeniu w trybie przewidzianym w § 7 ust. 1.

§ 8.

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

§ 9.

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.

§ 10.

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.

§ 11.

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

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13.

Wszystkie 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.

§ 14.

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

.....

.....

.....

.....

W imieniu Wynajmującego

W imieniu Najemcy

Załącznik nr 2 do Umowy z dnia.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Lokalu użytkowego o powierzchni m² położonego w Warszawie przy ul. Oczki 1a

Sporządzony w dniu r. pomiędzy:

.....reprezentowaną przez:

1.....

2.....

a

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

1.....

2.....

3.....

4.....

będącym Wynajmującym przedmiotowy lokal,

1. W dniur. Przekazujący przekazał Przejmującemu lokal użytkowy o powierzchni o łącznej pow. 783,62 m², składający się z: piwnicy (zaplecze Najemcy, 2 szatnie, wc damskie i męskie) o pow. 119,69 m², parteru (zaplecze najemcy, kawiarnia WC) o łącznej pow. 238,22 m² I piętra(w całości) o pow. 412,20 m² oraz **II piętra (pomieszczenie techniczne) o pow. 13,51 m²**, szczegółowe określenie pomieszczeń wraz z wyposażeniem stanowi załącznik nr 1 do umowy z dniar., znajdujący się w budynku przy ul. Oczki 1a w Warszawie.

2. Przejmujący kwituje odbiór:

- komplet kluczy od drzwi wejściowych do budynku,
- komplet kluczy do lokalu,
- klucza od skrzynki na listy,
- klucza od piwnicy,
-

3. Rodzaj i stan mediów:

- Nr licznika energii elektrycznej
- stan licznika
- Nr licznika gazu
- stan licznika gazu

4. Opis lokalu i wyposażenia:

Instalacja grzejna-.....

Instalacja wodno kanalizacyjna-.....

Instalacja elektryczna-

Instalacja gazowa-

Inne -

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

1.....

2.....

Przejmujący

1.....

2.....

3.....

4.....

Przekazujący (WUM)

Załącznik nr 3 do Umowy z dnia.....

Strony ustalają, że Najemca opłacać będzie faktury wystawione przez WUM za: energię elektryczną, wodę i kanalizację, centralne ogrzewanie, gaz oraz łącza telekomunikacyjne w niżej określony sposób:

1. Energia elektryczna ilość energii w fakturach wystawionych dla WUM za energię elektryczną i jej dystrybucję pomniejszona zostanie o sumę wskazań zużycia podliczników WUM i ryczałt 475 kWh/m-c za automat z napojami a następnie przeliczona według średniej ceny jednostkowej dostawców.
2. Woda i kanalizacja % kwoty netto wynikającej z faktury wystawionej dla WUM przez dostawcę.
3. C.W. % kwoty netto wynikającej z poszczególnych dla danego czynnika energetycznego pozycji faktury wystawionej dla WUM przez dostawcę C.O., C.T. i C.W., tj. kody: 056, 297.
4. C.O. % kwoty netto wynikającej z poszczególnych dla danego czynnika energetycznego pozycji faktury wystawionej dla WUM przez dostawcę C.O., C.T. i C.W., tj. kody: 053, 303, 096, 296, 040.
5. C.T. % kwoty netto wynikającej z poszczególnych dla danego czynnika energetycznego pozycji faktury wystawionej dla WUM przez dostawcę C.O., C.T. i C.W., tj. kody: 098, 298.
6. Gaz 100% kwoty netto wynikającej z faktury wystawionej dla WUM przez dostawcę.
7. Konserwacja wentylacji 100% kwoty netto wynikającej z faktury wystawionej dla WUM przez firmę wykonującą usługę konserwacji central wentylacyjnych N3W3, N4W4, N5, agregatów chłodniczych do central N3W3 i N4, wentylatorów W5, W6, W7, W8.
8. Konserwacja wentylacji % kwoty netto wynikającej z faktury wystawionej dla WUM przez firmę wykonującą usługę konserwacji central wentylacyjnych N1W1, agregatów chłodniczych do central N1W1.

Kody podane w poz. 3, 4, 5 muszą być zgodne z taryfą dostawcy ciepła.

Załącznik nr 4 do Umowy z dnia.....

..... , dnia 2020 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 (Dz. U. 2004 nr 54 poz. 535), 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 wysłania 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)