

REGULAMIN

konkursu ofert na wyłonienie najemcy do prowadzenia lokalu gastronomicznego dla społeczności akademickiej i pracowników, w budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie położonej przy ul. Dobrej 56/66.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Podmiot ogłaszający konkurs — Biuro ds. Nieruchomości „Powiśle” Uniwersytetu Warszawskiego, z siedzibą przy ul. Dobrej 68/70, 00-312 Warszawa (**dalej:** Wynajmujący).
2. Do konkursu ofert nie stosuje się przepisów ustawy — Prawo zamówień publicznych.

§ 2

Przedmiot konkursu

- Lokalizacja

1. Wynajmowana powierzchnia znajduje się na poziomie „0” w budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie położonej przy ul. Dobrej 56/66 (**dalej:** BUW) i składa się z pomieszczeń użytkowych, w skład których wchodzi sala konsumpcyjna o wielkości 389,94 m² oraz zaplecze sali konsumpcyjnej (kuchnia, sanitariaty, magazyny) o wielkości 247,78 m². Wskazana jest wizja lokalna powierzchni przez Oferenta.

- Godziny otwarcia

2. BUW otwarty jest od poniedziałku do piątku w godz. od 8:00 do 22:00, w soboty od 9:00 do 21:00, w niedziele od 15:00 do 20:00. Dodatkowo, dwa razy w roku podczas sesji jest organizowana akcja „BUW dla Sów”, która trwa ok 3-4 tygodni. BUW otwarty jest wówczas do godz. 5:00. Z uwagi na powyższe, Wynajmujący rekomenduje, aby lokal był otwarty cały tydzień w godzinach pracy BUW, natomiast podczas akcji „BUW dla Sów” przynajmniej do godz. 24:00;

- Cel wynajmu

3. Oferta gastronomiczna powinna być skierowana do odbiorców indywidualnych, w szczególności do studentów i pracowników. Karta dań powinna być różnorodna oraz zawierać potrawy wegańskie i wegetariańskie, zestawy posiłków na ciepło, śniadania, lunch oraz obiad. Przygotowywane potrawy nie powinny być serwowane w systemie działania barów szybkiej obsługi tzw. fast-food.

- Pożądane

4. Dodatkowym atutem przy ocenie ofert będzie złożenie przez Oferenta oświadczenia o:
 - a) uczestniczeniu w akcji „BUW na ciepło” tj. umożliwiać studentom podgrzanie własnych posiłków (możliwa odpłatność);
 - b) prowadzeniu w lokalu kawiarni;

- c) wprowadzeniu oferty specjalnej dla studentów i pracowników np. rabaty, karnety;
- d) sprzedaży posiłków na wynos;
- e) prowadzeniu usług cateringowych, które będą mogły obsługiwać konferencje i imprezy organizowane na Uczelni lub możliwość zorganizowania posiłku/poczęstunku w samym lokalu z zachowaniem przepisów o zamówieniach publicznych;
- f) stosowaniu rozwiązań proekologicznych.

§ 3

Warunki udziału

1. Oferty w konkursie mogą składać podmioty które:

- a) niezalegające z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne;
- b) w stosunku, co do których nie prowadzi się postępowania upadłościowego, nie ogłoszono ich upadłości ani nie są w likwidacji;
- c) posiadające uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
- d) znajdujące się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację zadania.

2. Wynajmujący wymaga złożenia następujących dokumentów:

- a) wypełnionego i podpisanego formularza ofertowego (Załącznik Nr 2 do Regulaminu);
- b) aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- c) podpisanego oświadczenia (Załącznik Nr 1 do regulaminu);
- d) umowy spółki lub statutu (jeśli dotyczy);
- e) oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy lub złożenia oferty;
- f) w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu,
- g) przykładowej karty dań wraz z proponowaną ceną.

3. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna zostać dostarczona w zamkniętej kopercie do dnia 15 kwietnia 2020 r. do godz. 12.00 do siedziby Biura ds. Nieruchomości „Powiśle” przy ul. Dobrej 68/70, 00-312 Warszawa.

4. Koperta powinna zawierać nazwę i dokładny adres oferenta oraz dopisek: „Oferta konkursowa na najem lokalu w BUW”.

5. Termin związania ofertą wynosi 60 dni od dnia otwarcia ofert.

6. BNP UW zaleca dokonanie oględzin lokalu przez oferentów. Zainteresowani mogą telefonicznie uzgodnić termin z Panem Danielem Sarbą nr tel. (0-22) 55 25 926 w godz. 8.00 – 15.00 email: d.sarba@adm.uw.edu.pl.

7. Każdy uczestnik konkursu może złożyć jedną ofertę w ramach konkursu na najem lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu. Uczestnik konkursu ma prawo do zmiany swojej oferty przed upływem końcowego terminu składania ofert określonego w ust. 3, jedynie w przypadku wycofania poprzednio złożonej oferty. Uczestnik konkursu może wycofać ofertę przed terminem składania ofert, o którym mowa w ust. 3. Wycofanie oferty następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia woli o wycofaniu oferty, które należy dostarczyć do Wynajmującego, przed upływem końcowego terminu składania ofert. Uczestnikowi konkursu, który wycofał ofertę, przysługuje zwrot wpłaconego wadium.

§ 4

Wadium

1. Oferent składający ofertę jest zobowiązany wnieść wadium w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych).
2. Wadium powinno zostać wpłacone na konto bankowe nr 12 1160 2202 0000 0001 5249 4191 przed terminem składania ofert, wpisując w treści przelewu „Wadium - Oferta konkursowa na najem lokalu w BUW”. Decyduje uznanie rachunku bankowe Uniwersytetu Warszawskiego należną kwotą wadium.
3. Wadium przepada w razie wycofania lub zmiany oferty po upływie terminu do składania ofert lub w razie uchylenia się przez Oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego lub niedostarczenia w określonym przez Wynajmującego terminie dokumentów wymaganych przed zawarciem umowy.
4. Wynajmujący zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy lub po ogłoszeniu o unieważnieniu konkursu z przyczyn określonych w niniejszym Regulaminie, nie później jednak niż następnego dnia po wygaśnięciu okresu związania ofertą.
5. Wynajmujący zwraca wadium na wniosek Oferenta który: a) wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert; b) który został wykluczony z postępowania; c) którego oferta została odrzucona.
6. Wynajmujący zwraca wadium w wartości, w jakiej zostało wniesione.
7. Wynajmujący przed upływem terminu związania złożoną ofertą może zwrócić się do Oferenta o przedłużenie tego terminu i/ lub o przedłużenie terminu ważności wadium.

§ 5

Zasady konkursu

1. Konkurs uznaje się za ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta.
2. Złożone oferty weryfikuje i ocenia Komisja powołana 12 września 2019 r. ds. wyłonienia najemcy lokalu gastronomicznego dla studentów znajdującego się w budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie przy ul. Dobrej 56/66 (**dalej:** Komisja). Komisja sporządza

protokół z wyboru ofert, wraz z uzasadnieniem, które przedkłada Kanclerzowi Uniwersytetu Warszawskiego do zatwierdzenia.

3. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 16 kwietnia 2020 r., w siedzibie Wynajmującego. Z czynności tej, sporządzony zostanie protokół.

4. Komisja, dokonując oceny ofert według kryteriów wymienionych w § 6 Regulaminu, zastrzegając, że dla zaplecza sali konsumpcyjnej (247,78 m²), zostanie w umowie najmu zastosowana stawka czynszu w wysokości 50 % stawki czynszu za salę konsumpcyjną.

5. Do czynszu doliczana będzie każdorazowo obowiązująca stawka podatku od nieruchomości za dany miesiąc.

6. Niezależnie od czynszu, Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczną zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości 26,00 PLN/netto (słownie zł: dwadzieścia sześć i 00/100) za 1 m² całej powierzchni lokalu tj. 637,72 m² oraz za energię elektryczną zgodnie ze wskazaniami podlicznika. Szczegółowy sposób rozliczania czynszu i innych opłat określa projekt umowy najmu.

7. Oferty złożone po terminie określonym w § 3 ust. 3 nie będą rozpatrywane.

8. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo wyboru oferty najkorzystniejszej spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.

9. Projekt umowy najmu stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu.

§ 6

Kryterium oceny ofert

1. Maksymalna liczba punktów jaką Oferent będzie mógł zdobyć wynosi 100.

2. Oferty będą oceniane według poniższych kryteriów:

- stawka czynszu za najem 1 m² sali konsumpcyjnej - 70 %

- złożenie przez Oferenta oświadczenia o spełnieniu wszystkich 6 wymagań określonych w § 2 ust. 3 lit. od a) do f) – 30 pkt;

- złożenie przez Oferenta oświadczenia o spełnieniu co najmniej 4 wymagań określonych w § 2 ust. 3 lit. od a) do f) – 20 pkt;

- złożenie przez Oferenta oświadczenia o spełnieniu co najmniej 2 wymagań określonych w § 2 ust. 3 lit. od a) do f) – 10 pkt

3. Punktuując złożone oferty pod kątem ceny będzie stosowany wzór:

$$\text{Ilość punktów} = C_{\min}/C_{wn} \times 100 \text{ pkt} \times \text{waga kryterium}$$

Gdzie:

$C_{\min}$ – cena minimalna spośród zaproponowanych cen ofertowych,
 C_{wn} – cena zaproponowana przez Oferenta.

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Administrator danych

Administratorem Państwa danych przetwarzanych jest Uniwersytet Warszawski, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa.

Z administratorem można kontaktować się:

- listownie: Uniwersytet Warszawski, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa (należy wskazać jednostkę organizacyjną do której kierowana jest korespondencja);
- telefonicznie: 22 55 20 000.

Inspektor Ochrony Danych (IOD)

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować mailowo pod adresem: iod@adm.uw.edu.pl.

Z IOD można kontaktować się we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania Państwa danych osobowych przez Uniwersytet Warszawski oraz korzystania przez Państwa z praw związanych z przetwarzaniem danych osobowych.

Do zadań IOD nie należy natomiast realizacja innych spraw, jak np. udzielanie informacji nt. oferty, negocjacja warunków umowy, obsługa zawartej umowy najmu, itp.

Cele i podstawy prawne przetwarzania

Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu zebrania ofert oraz wyłonienia najemcy lokalu gastronomicznego dla studentów znajdującego się w Budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie.

Podstawę do przetwarzania Państwa danych osobowych stanowi art. 6 ust. 1 lit. b RODO¹ – przetwarzanie jest niezbędne do zawarcia i wykonania umowy.

Po wyłonieniu najemcy lokalu gastronomicznego dla studentów znajdującego się w Budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie Państwa dane będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO¹ – na podstawie prawnie uzasadnionego interesu administratora, jakim jest ustalanie, dochodzenie lub obrona ewentualnych roszczeń związanych z ofertą.

Okres przechowywania danych

Państwa dane będą przetwarzane do czasu wyłonienia najemcy lokalu gastronomicznego dla studentów znajdującego się w Budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie, a po jego wyłonieniu przez okres 1 roku.

Odbiorcy danych

¹ Rozporządzenie 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)

Dostęp do Państwa danych osobowych będą posiadać upoważnieni pracownicy, współpracownicy lub studenci Uniwersytetu Warszawskiego, którzy muszą przetwarzać Państwa dane w związku z realizowanym projektem.

Odbiorcami Państwa danych mogą być także podmioty, którym administrator zleci wykonanie określonych czynności, z którymi wiąże się konieczność przetwarzania danych osobowych.

Przekazywanie danych poza Europejski Obszar Gospodarczy (EOG)

Państwa dane mogą być również przetwarzane przez naszego dostawcę usługi G-Suit dla edukacji firmę Google (z którą mamy podpisaną umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych) w jej centrach przetwarzania danych². Dodatkowo Państwa dane będą chronione przez standardy określone Tarczą Prywatności, zatwierdzoną przez Komisję Europejską³. Zapewni to Państwa danym odpowiedni poziom bezpieczeństwa.

Prawa związane z przetwarzaniem danych

Gwarantujemy Państwu realizację wszystkich Państwa praw na zasadach określonych przez RODO tj. prawo do:

- dostępu do danych oraz otrzymania ich kopii;
- sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
- ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
- usunięcia danych osobowych (z zastrzeżeniem art. 17 ust. 3 RODO);
- wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych, jeżeli uznają Państwo, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy prawa w zakresie ochrony danych osobowych.

Obowiązek podania danych i konsekwencja niepodania danych

Podanie danych jest warunkiem koniecznym rozpatrzenia Państwa oferty i następnie ewentualnego zawarcia umowy najmu. Jeżeli nie podadzą Państwo danych osobowych, Państwa oferta nie zostanie przyjęta przez Uniwersytet Warszawski.

§7

Postanowienia końcowe

BNP UW zastrzega, że Komisji przysługuje prawo dokonania wyboru oferty wg kryteriów określonego w § 6 Regulaminu, jak również uznania, że konkurs nie dał oczekiwanego rezultatu oraz unieważnienia konkursu w każdym czasie bez podania przyczyn, w szczególności w przypadku nie uzyskania stawki czynszu za najem w minimalnej wysokości określonej operatem szacunkowym lub nieosiągnięcia celu wynajmu określonego w § 2 ust. 3 Regulaminu.

² <https://www.google.com/about/datacenters/inside/locations/index.html>

³ <https://www.privacyshield.gov>

Załącznik Nr 1 do regulaminu

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany (imię i nazwisko)

.....

jako upoważniony do reprezentowania firmy (nazwa)

.....

oświadczam, że:

1) zapoznałem/am się z treścią Regulaminu konkursu ofert na wyłonienie najemcy powierzchni do prowadzenia lokalu gastronomicznego dla społeczności akademickiej i pracowników, znajdującego się w budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie położonej przy ul. Dobrej 56/66, który akceptuję bez zastrzeżeń;

2) posiadam uprawnienia do wykonywania określonej w konkursie działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;

3) posiadam niezbędną wiedzę i doświadczenie do realizowania zadania;

4) znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację zadania;

5) nie toczy się w stosunku do reprezentowanej przeze mnie firmy postępowanie upadłościowe, nie została ogłoszona jej upadłość, jak też firma nie jest w likwidacji;

6) wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą;

8) wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu oraz realizacji umowy najmu.

(podpis i pieczęć Oferenta lub osoby umocowanej do jego reprezentacji)

Warszawa, dnia 2020 r.

Załącznik Nr 2 do regulaminu

FORMULARZ OFERTOWY

w konkursie ofert na wyłonienie najemcy powierzchni do prowadzenia lokalu gastronomicznego dla społeczności akademickiej i pracowników, znajdującego się w budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie położonej przy ul. Dobrej 56/66,

1. Pełna nazwa Oferenta:

.....

2. Numer NIP i REGON:

.....

3. Adres siedziby/stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej Oferenta:

.....

4. Adres korespondencyjny:.....

5. Telefon kontaktowy, adres e-mail:.....

6. Oferowana wysokość stawki czynszu (bez VAT) za 1 m² powierzchni sali konsumpcyjnej:

.....

7. Krótki opis dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej przez Oferenta:

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

8. Koncepcja lokalu gastronomicznego, który Oferent będzie chciał prowadzić w BUW:

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

9. Dane personalne osoby/osób upoważnionej/ych do podpisania umowy:

1. Imię nazwiskoadres zamieszkania:.....
.....PESEL.....

2. Imię nazwiskoadres zamieszkania:.....
.....PESEL.....

3. Imię nazwiskoadres zamieszkania:.....
.....PESEL.....

10. Załączniki do oferty:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

11. Oświadczam, że zapoznałem/am się z Regulaminem konkursu i tekstem umowy najmu, które akceptuję bez zastrzeżeń. W przypadku zawarcia ze mną umowy najmu nie będę wnosił o zmianę stawki czynszu ustalonej w Konkursie. Zobowiązuję się do wpłaty kaucji w wysokości 3 - miesięcznego czynszu i opłaty eksploatacyjnej łącznie z podatkiem VAT oraz złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 i 5 k.p.c. Oświadczam, że wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą. Posiadam świadomość, iż oferta wypełniona nieprawidłowo, bez wymaganych dokumentów lub posiadająca inne braki formalne, nie zostanie rozpatrzona. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu oraz realizacji umowy najmu lokalu o którym mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu.

(podpis i pieczęć Oferenta lub osoby umocowanej do jego reprezentacji)

Warszawa, dnia 2020 r.

projekt umowy najmu

UMOWA NAJMU (dalej: Umowa)

Zawarta w dniu pomiędzy:

Uniwersytetem Warszawskim z siedzibą w Warszawie, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28,
NIP: 525-001-12-66 zwanym dalej **Wynajmującym**,
reprezentowanym przez:

mgr inż. Jerzego Pieszczyrkow – Kanclerza UW

a

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

..... zwaną dalej **Najemcą**,

Wszyscy wyżej wymienieni zwani także dalej łącznie Stronami, postanawiają co następuje:

§ 1

Uniwersytet Warszawski jest właścicielem gruntu stanowiącego działkę ewid. nr 35/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA4M/00112407/6, użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego działkę ewid. nr 35/8, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA4M/00345354/1 oraz użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego działkę ewid. nr 35/3, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA4M/00146534/2, a także właścicielem znajdującego się na nich budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Warszawie (dalej: Budynek), położonego na nieruchomości przy ul. Dobrej 56/66 w Warszawie. Odpis z KW stanowi odpowiednio Załącznik nr 1, 2 i 3 do Umowy;

§ 2

Najemca oświadcza, że:

a) prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest min.
.....;

b) w pomieszczeniach stanowiących Przedmiot Umowy będzie prowadził restaurację zgodnie z koncepcją lokalu gastronomicznego, przedstawioną w ofercie z dnia stanowiącą załącznik nr 4 do Umowy, z zastrzeżeniem lit. c niniejszego paragrafu;

c) w pomieszczeniach stanowiących Przedmiot Umowy, Najemca prowadzić będzie działalność w oparciu o uzyskane zezwolenia lub koncesje, jeżeli takie będą wymagane zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do odpłatnego używania, a Najemca bierze pomieszczenia użytkowe znajdujące się w Budynku usytuowane na poziomie „0”, składające się z sali konsumpcyjnej o wielkości 389,94 m² oraz zaplecze sali konsumpcyjnej (kuchnia, sanitariaty, magazyny) o wielkości 247,78 m², co daje łącznie powierzchnię najmowaną o wielkości 637,72 m² (dalej: Przedmiot Umowy).

2. Rzut piętra Budynku z zaznaczoną powierzchnią najmu stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.

§ 4

1. Przedmiot Umowy zostanie Najemcy przekazany w ciągu 7 dni od dnia podpisania Umowy. Z czynności tej sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy, który stanowić będzie Załącznik nr 6 do Umowy. W przypadku nie stawienia się reprezentanta Najemcy do przekazania Przedmiotu Umowy w ciągu 7 dni od ww. terminu przekazania, Wynajmujący może samodzielnie sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy i jednostronnie go podpisać. Protokół ten stanowił będzie dowód wydania Przedmiotu Umowy, a przekazanie uznane za dokonane.

2. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działanie swojego personelu oraz zatrudnionych przez siebie podwykonawców.

§ 5

1. Najemca może dokonać prac adaptacyjnych i zmiany aranżacji Przedmiotu Umowy dla potrzeb wykonywanej działalności na własny koszt, pod warunkiem uzyskania zgody Wynajmującego oraz właściwych organów administracji, o ile są wymagane przez prawo. Wyłączenie Przedmiotu Umowy z eksploatacji spowodowane pracami aranżacyjnymi i adaptacyjnymi nie zwalnia Najemcy z płacenia czynszu i innych świadczeń, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1.

2. Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na Przedmiot Umowy ani w trakcie trwania Umowy, ani po jej zakończeniu oraz ponosić będzie koszty następstw wadliwego ich wykonania.

§ 6

1. Strony zgodnie ustalają, że Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz za łączną powierzchnię najmowaną określoną w § 3 ust. 1, obejmującą salę konsumpcyjną oraz zaplecze sali konsumpcyjnej o łącznej wielkości 637,72 m², w wysokości PLN/netto (słownie zł:..... i/100). Do czynszu doliczana będzie każdorazowo obowiązująca stawka podatku od nieruchomości za dany miesiąc.

2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczną zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości 26,00 PLN/netto (słownie zł: dwadzieścia sześć i 00/100) za 1 m² powierzchni określonej w § 3 ust. 1 tj. 637,72 m², co daje łączną kwotę 16 580,72 PLN/netto (słownie zł: szesnaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt i 72/100) miesięcznie, z zastrzeżeniem, że w przypadku zmiany cen mediów lub kosztów obsługi budynku wymienionych w ust. 3 niniejszego paragrafu, jej wysokość może ulec zmianie.

3. Opłata eksploatacyjna, o której mowa w § 6 ust. 2 obejmuje opłaty za dostawę energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, utrzymanie czystości wokół Budynku w tym w ciągach komunikacyjnych i toaletach ogólnodostępnych, wywóz śmieci, konserwację i utrzymanie zieleni, konserwację instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, konserwację instalacji i urządzeń grzewczych oraz chłodu, konserwację hydroforni, konserwację przepompowni ścieków, konserwację instalacji elektrycznych, konserwację systemu p.poż., konserwację instalacji wentylacji i klimatyzacji oraz tłuszczownika, remonty urządzeń i wspólnych powierzchni, ochronę ogólną budynku (z wyłączeniem pomieszczeń Najemcy), utrzymanie sprawnego działania ww. systemów oraz oświetlenia Budynku, a także powierzchni wspólnych z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Najemca ponosić będzie niżej wymienione koszty i świadczenia zgodnie z następującymi zasadami:

a) za rozmowy telefoniczne wykonywane przez centralę Wynajmującego pobierane będą opłaty (wraz z abonamentem w wysokości ustalonej przez Wynajmującego)

zgodnie z wyliczeniami wynikającymi z wydruku komputera rejestrującego połączenia telefoniczne;

b) za wymianę źródeł światła w Przedmiocie Umowy w razie zaistnienia takiej konieczności;

c) za energię elektryczną – zgodnie ze wskazaniami podlicznika energii elektrycznej;

d) za naprawę ewentualnych uszkodzeń w Przedmiocie Umowy spowodowanych niewłaściwą eksploatacją;

5. Do płatności, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, doliczana będzie obowiązująca stawka podatku VAT.

6. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia OC oraz od zdarzeń losowych na czas trwania Umowy, obejmującego szkody w mieniu Wynajmującego oraz innych najemców i użytkowników Budynku, a następnie przekazania w ciągu trzydziestu dni od dnia zawarcia Umowy kopii polisy do akt Wynajmującego.

7. Począwszy od I kwartału 2021 roku stawka czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 6 ust. 1 i 2 będzie corocznie podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do niniejszej Umowy. W przypadku spadku wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS stawka czynszu i opłaty eksploatacyjnej, pozostanie na niezmienionym poziomie.

§ 7

1. Czynsz oraz opłata eksploatacyjna, o których mowa w § 6 ust. 1 i 2, płatne będą w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego. Należności, o których mowa w § 6 ust. 4 płatne będą w następnym miesiącu po miesiącu, którego płatność dotyczy.

2. Najemca zobowiązuje się do odbierania faktur VAT w Przedmiocie Umowy a w przypadku nie odebrania faktury przez Najemcę, Wynajmujący może ją wysłać listem poleconym na adres Najemcy podany w § 18 ust. 2. Wszystkie należności płatne będą przez Najemcę w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego, na konto wskazane na fakturze z zastrzeżeniem ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. Datą zapłaty wszystkich płatności na podstawie Umowy jest data wpływu należności na konto Wynajmującego.

§ 8

1. Czynsz, opłaty i koszty zafakturowane przez Wynajmującego będą uiszczone przez Najemcę w całości, bez żadnych odliczeń i potrąceń. Początek naliczania czynszu, opłaty eksploatacyjnej i innych kosztów nastąpi z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 4 ust.

2. Zakończenie naliczania czynszu, opłat i kosztów nastąpi z dniem protokołu, o którym mowa w § 17 ust. 2 Umowy. Jeżeli dzień ten nie będzie ostatnim dniem miesiąca, Najemca zapłaci należności, o których mowa w § 6 ust. 1 i 2 proporcjonalnie do dnia przekazania pomieszczeń Wynajmującemu.

3. W przypadku niedotrzymania terminów płatności Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki przewidziane przez ustawę z dnia 08 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U.2019.118 t.j. z dnia 2019.01.21).

§ 9

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas, liczony od dnia

2. Z ważnych powodów, każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania Umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

§ 10

1. Najemca, w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy, wpłaci na konto Wynajmującego kaucję gwarancyjną w kwocie równoważności trzymiesięcznego czynszu i opłaty eksploatacyjnej wraz z podatkiem VAT tj. kwotę PLN (słownie zł: i /100 PLN), na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, świadczeń, o których mowa w § 6 ust. 4 i § 12 ust. 2 i 17 ust. 3 i 6, szkód wyrządzonych Wynajmującemu oraz odszkodowania, o którym mowa w § 16, których Najemca nie uregulował w terminach przewidzianych w Umowie.

2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy przez Wynajmującego w terminie jednego miesiąca od daty rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu w kwocie nominalnej, po ewentualnym potrąceniu należności Wynajmującego, na wskazany na piśmie przez Najemcę rachunek bankowy.

3. Najemca, w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy, przekaze Wynajmującemu sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do roszczeń Wynajmującego dotyczących obowiązku zapłaty czynszu najmu, opłaty eksploatacyjnej wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności oraz zwrot kosztów za usunięcie lub utylizację rzeczy ruchomych Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu stosunku najmu zgodnie z § 17 ust. 3 i 5 w przypadku opóźnienia ich płatności, do wysokości waloryzowanego trzymiesięcznego czynszu najmu i opłaty eksploatacyjnej brutto. Zdarzeniem od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty będzie upływ jednego miesiąca od dnia wysłania Najemcy na adres wskazany w §18 ust. 2 Umowy wezwania do zapłaty, w przypadku opóźnienia w płatności w jednej ze wskazanych w niniejszym ustępie przyczyn, wysłanego przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz.U.2018.2188 t.j. z dnia 2018.11.23), za pośrednictwem operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy Prawo pocztowe. Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2040 r.

4. W przypadku nie wpłacenia kaucji gwarancyjnej lub złożenia oświadczenia, o których mowa w ust. 1 i 3 w terminie , Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 11

1. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić Najemcy:

- a) sprawne działanie wewnętrznego systemu zasilania energetycznego, centralnego ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji;
- b) konserwację punktów świetlnych na powierzchniach ogólnodostępnych;
- c) konserwację stolarki okiennej i drzwiowej, z wyłączeniem drobnych nakładów tj. naprawy klamek, zawiasów, zamków itp.;
- d) utrzymanie sprawności działania instalacji przeciwpożarowej w Budynku;
- e) utrzymanie sprawności działania wewnętrznego systemu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- f) wywóz nieczystości oraz utrzymanie porządku i czystości wokół Budynku;
- h) całodobową ochronę zewnętrzną Budynku;

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

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się:

- a) użytkować pomieszczenia będące Przedmiotem Umowy z należytą starannością i wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem, określonym w § 2 oraz kierować swoją ofertę produktową jedynie do podmiotów indywidualnych, wykluczając organizowanie imprez oraz obsługę grup zorganizowanych.
- b) przestrzegać zasad BHP i p.poż., a także utrzymywać Przedmiot Umowy w stanie zapobiegającym jego nadmiernemu zużyciu lub zniszczeniu;
- c) nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych prac adaptacyjnych, a w szczególności prac naruszających substancję Budynku, bądź jakichkolwiek zmian instalacji technicznych;
- d) przeprowadzać drobne naprawy Przedmiotu Umowy oraz dokonywać ich niezbędnej konserwacji;
- e) dokonywać 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 jeśli zostały one zmienione lub zmodyfikowane przez Najemcę;
- f) niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o powstałych awariach;
- g) z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu udostępniać pomieszczenia Wynajmującemu w przypadku zaistnienia potrzeby dokonywania przeglądów, konserwacji i napraw obciążających Wynajmującego oraz usunięcia zmian w Przedmiocie Umowy, które nie zostały wcześniej zaakceptowane przez Wynajmującego. Strony będą miały dwa dni na ustalenie terminu udostępnienia Przedmiotu Umowy, a jeżeli nie zostanie on w ww. terminie ustalony, Wynajmujący ma prawo od trzeciego dnia wejść do Przedmiotu Umowy, każdego dnia w godzinach 8:00 – 17:00;
- h) zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Umowy, w momencie wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy w stanie niepogorszonym jak w momencie przejęcia z uwzględnieniem normalnego zużycia;

- i) do napraw i konserwacji urządzeń i instalacji przekazanych przez Wynajmującego do wyłącznego korzystania przez Najemcę;
- j) przestrzegać Zarządzeniem nr 29 Rektora Uniwersytetu Warszawskiego z dnia 6 kwietnia 2016 r. w sprawie bezpieczeństwa imprez, stanowiącego Załącznik nr 7 do Umowy;
- k) przestrzegać zapisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r o odpadach (Dz.U. 2018 poz. 21 t.j. z dnia 2018.01.04), w szczególności prowadzić właściwą gospodarkę odpadami biodegradowalnymi, a także we własnym zakresie magazynować oraz unieszkodliwiać odpady inne niż odpady komunalne;
- l) nie prowadzić działalności na terenie Budynku poza Przedmiotem Umowy, w tym składować i magazynować rzeczy ruchomych, z wyłączeniem przypadków uregulowanych odrębną umową zawartą z Wynajmującym.

2. W przypadku niedokonania przez Najemcę napraw i konserwacji, o których mowa w § 12 ust 1 lit. d oraz e, Wynajmujący wzywa Najemcę na piśmie do ich wykonania określonym terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący ma prawo wykonania tych prac na koszt Najemcy. Należność za wykonanie wymienionych napraw i konserwacji Najemca jest zobowiązany uiścić w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.

3. Wynajmujący lub osoby przez niego upoważnione będą miały prawo wstępu w dowolnej chwili na teren Przedmiotu Umowy w trakcie zwykłych godzin pracy po pisemnym lub telefonicznym powiadomieniu Najemcy z jednodniowym wyprzedzeniem. W nagłych przypadkach, gdy zaistnieje bezpośrednie zagrożenie mienia, życia lub zdrowia osób, a także ze względów bezpieczeństwa, wejście na teren Przedmiotu Umowy w celu podjęcia stosownych działań zostanie umożliwione Wynajmującemu o każdej porze dnia lub nocy.

§ 13

Najemca będzie mógł zainstalować na drzwiach wejściowych do Przedmiotu Umowy swoje oznaczenie firmowe (zalecane wymiary nie większe niż 80 x 80 cm).

§ 14

1. Najemca nie ma prawa oddawać do odpłatnego lub nieodpłatnego używania, a także pobierania pożytków, w szczególności podnajmować Przedmiotu Umowy w części

lub całości osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego przenosić praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.

2. Najemca nie ma prawa prowadzić na terenie Przedmiotu Umowy innej działalności niż określona w § 2 bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Najemca będzie miał prawo wykorzystywać adres Przedmiotu Umowy do celów rejestracyjnych lub innych, dla których konieczne jest wskazanie adresu siedziby lub miejsca prowadzenia działalności.

§ 15

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz mienie jego pracowników znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach, a także za szkody powstałe w tym mieniu w wyniku kradzieży, pożaru i innych żywiołów.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za bezpieczeństwo osób zatrudnionych przez Najemcę, ani innych osób działających w jego imieniu i na jego rzecz oraz osób korzystających z Przedmiotu Umowy w związku z działalnością Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania Najemcy, w szczególności za jakiegokolwiek zdarzenia, wypadki losowe i szkody powstałe w związku z działalnością Najemcy oraz za szkody i straty osób trzecich wynikłe z jego działalności.

§ 16

1. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę warunków Umowy, a w szczególności postanowień § 6-8 lub 12-14, Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin 7-dniowy na zaprzestanie jej naruszania i po jego bezskutecznym upływie może rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu

a) niezależnie od innych świadczeń wynikających z Umowy, Wynajmujący ma prawo do odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy;

b) Najemca opuści Przedmiot Umowy w terminie wskazanym przez Wynajmującego w piśmie wypowiedzącym.

§ 17

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić Przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.

2. Zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi w ostatnim dniu trwania Umowy. Jeżeli ostatni dzień umowy będzie przypadał w sobotę, niedzielę lub święta, zwrot nastąpi pierwszego dnia roboczego przypadającego bezpośrednio po nich. Przekazanie pomieszczeń Wynajmującemu przez Najemcę nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, który będzie stanowił podstawę oceny użytkowania Przedmiotu Umowy przez Najemcę oraz jego zobowiązań wobec Wynajmującego w tym zakresie.

3. Przed zwrotem Przedmiotu Umowy, Najemca usunie z niego wszystkie należące do niego rzeczy ruchome i elementy reklamowe pod rygorem ich usunięcia lub utylizacji przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Przechowywanie rzeczy Najemcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, jest możliwe po zawarciu dodatkowego porozumienia i ustaleniu wynagrodzenia. Nakłady (ulepszenia) poczynione przez Najemcę na Przedmiot Umowy, w taki sposób że stały się częściami składowymi lub przynależnościami Budynku, a w szczególności podłogi, sieć elektryczna, wentylacyjna i klimatyzacyjna, ściany działowe, pozostają własnością Wynajmującego na zasadach określonych w § 5 ust. 2.

4. Najemca, w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy przekaże Wynajmującemu oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania Przedmiotu Umowy w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, z zastrzeżeniem § 17 ust. 5 i 6 Umowy. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy oraz upływ 21 dni od dnia wysłania Najemcy na adres wskazany w §18 ust. 2 wezwania do opróżnienia lub wydania Przedmiotu umowy, wysłanego przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz.U.2018.2188 t.j. z dnia 2018.11.23), za pośrednictwem operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy Prawo pocztowe.

5. W przypadku niewydania Przedmiotu Umowy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy w terminie określonym w ust. 2 Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 300% czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc używania Przedmiotu Umowy bez tytułu prawnego.

6. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy w Przedmiocie Umowy pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go na piśmie przez Wynajmującego na adres wskazany w § 18 ust. 2 Umowy, pozostawione w Przedmiocie Umowy rzeczy, traktowane będą jako porzucone przez Najemcę

§ 18

1. Wszystkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zawiadomienia lub oświadczenia przekazywane Stronom, z zastrzeżeniem § 7 ust 2 i ust. 4 niniejszego paragrafu, sporządzane będą na piśmie i przekazywane na adres odpowiednio:

- **Biuro ds. Nieruchomości Powiśle UW: ul. Dobra 68/70, 00-312 Warszawa.**

-

3. Zmiana adresu, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, wymaga formy pisemnej.
4. Najemca wskazuje poniżej adres poczty elektronicznej, na który mogą być kierowane wezwania do zapłaty:
5. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 19

1. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.
3. Koszt sporządzenia aktów notarialnych, o których mowa w § 10 ust. 3 i 17 ust. 4 ponosi Najemca.

Za Wynajmującego

Najemca