

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

Umowa zawarta w dniu roku w Warszawie pomiędzy:

Szkołą Główną Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie (ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa), NIP: 525-000-74-25, REGON: 000001784, reprezentowaną przez:

1. **dr hab. Marcina Gołębiowskiego, prof. SGGW - Prorektora ds. Rozwoju SGGW w Warszawie,**
2. **dr inż. Władysława W. Skarżyńskiego - Kanclerza SGGW w Warszawie,**

przy kontrasygnacie finansowej:

mgr Anny Kamińskiej - Kwestora SGGW w Warszawie

zwaną w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

.....

.....

zwaną w treści umowy **NAJEMCĄ**

zwanymi dalej łącznie **STRONAMI**, o następującej treści:

Niniejsza umowa została zawarta w trybie postępowania konkursowego na podstawie § 11 ustęp 1 lit. b Regulaminu Gospodarowania Nieruchomościami Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, wprowadzonego Zarządzeniem nr 6/2020 Rektora SGGW z dnia 18.02.2020 roku.

WSTĘP

§ 1.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej 159 (działka nr 114/2 o powierzchni 43.7294 ha z obrębem o numerze 1012-1-10-12), zwanej dalej Nieruchomością, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA2M/00146521/4.
2. Na nieruchomości, o której mowa w §1 ust.1 umiejscowiony jest budynek Szklarni, którego usytuowanie przedstawia załącznik graficzny, stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.

§ 2.

PRZEDMIOT NAJMU

1. **Najemca** na mocy niniejszej Umowy Najmu bierze w najem powierzchnię użytkową m², znajdującą się w budynku określonym w § 1 ust. 2 niniejszej umowy.

2. Szczegółowy opis Przedmiotu najmu, wykonany w oparciu o dokumentację architektoniczną, rzuty kondygnacji z zaznaczoną powierzchnią będącą Przedmiotem najmu określa **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
3. **Najemca** oświadcza, że przeprowadził wizję Przedmiotu Najmu i akceptuje jego stan techniczny i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
4. Przejęcie przez **Najemcę** Przedmiotu Najmu, o którym mowa w §2 ust.1 nastąpi na podstawie protokołu zwanego „Protokołem Zdawczo - Odbiorczym”, który będzie zawierał opis stanu technicznego oraz wykaz wyposażenia Przedmiotu Najmu (**Załącznik nr 3** do niniejszej umowy).
5. Przejęcie przez **Wynajmującego** od **Najemcy** Przedmiotu Najmu po wygaśnięciu lub wcześniejszym rozwiązaniu umowy nastąpi na podstawie protokołu zwanego w dalszej części umowy „Protokołem Zdawczo-Odbiorczym”.
6. **Najemca** zobowiązuje się do wykonania samodzielnie i na własny koszt wszelkich prac adaptacyjnych niezbędnych do przystosowania powierzchni Przedmiotu Najmu do prowadzenia na niej działalności gastronomicznej, wyposażenia powierzchni w niezbędny sprzęt, urządzenia, meble, zastawę stołową itp. oraz do uzyskania własnym staraniem i na własny koszt **Najemcy** wszystkich przewidzianych prawem zezwoleń do prowadzenia działalności gastronomicznej.
7. W celu dokonania adaptacji **Przedmiotu Najmu Najemca** zobowiązuje się przygotować go we własnym zakresie oraz na własny koszt i ryzyko, wykonując prace budowlano - instalacyjne powierzchni (tzw. adaptacja powierzchni) z zastrzeżeniem, iż **Najemcy** nie przysługuje prawo do zwrotu wartości nakładów lub ulepszeń **Przedmiotu Najmu** wykonanych w ramach adaptacji powierzchni w szczególności w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przed terminem obowiązywania lub wygaśnięcia umowy wskutek upływu terminu, na który została zawarta.
8. **Najemca** zobowiązuje się przedstawić do akceptacji **Wynajmującego** koncepcję adaptacji powierzchni na co najmniej 14 dni przed dniem wydania **Przedmiotu Najmu**. Decyzja **Wynajmującego** odnośnie wydania zgody, nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności niezwłocznie, tj. w terminie 7 dni roboczych od dnia doręczenia koncepcji adaptacji powierzchni od **Najemcy**; brak decyzji **Wynajmującego** w tym terminie oznacza jego zgodę bez zastrzeżeń.
9. Na podstawie zaakceptowanej przez **Wynajmującego** koncepcji adaptacji powierzchni najmu **Najemca** zobowiązuje się do przygotowania projektu oraz do przekazania **Wynajmującemu** jednego egzemplarza projektu w formie papierowej wraz z dołączoną wersją elektroniczną w terminie 3 dni przed dniem wydania **Przedmiotu Najmu**.
10. Projekt adaptacji oraz samo jej wykonanie winno spełniać wszelkie wymogi przepisów prawa budowlanego, a także wymagania określone w decyzji, o której mowa w § 3 ust. 8 powyżej.
11. W przypadku uzasadnionych uwag **Wynajmującego** do przedstawionego projektu adaptacji pomieszczeń, **Najemca** zobowiązany jest uwzględnić uwagi, przedstawić poprawiony projekt do ponownej akceptacji **Wynajmującego**. **Wynajmujący** zaakceptuje wprowadzone zmiany niezwłocznie, tj. nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia ich przedstawienia; brak decyzji **Wynajmującego** w powyższym terminie oznacza jego akceptację.
12. **Najemca** zobowiązany jest na **14** dni przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych poinformować **Wynajmującego** pisemnie o planowanych terminach rozpoczęcia i zakończenia prac w **Przedmiocie Najmu** wraz z zakresem realizacji oraz harmonogramem przeprowadzenia

planowanych prac.

13. Zaakceptowany przez **Wynajmującego** Zakres Prac Adaptacyjnych określa **Załącznik nr 8** do niniejszej Umowy. Każdorazowa zmiana zakresu zaakceptowanych prac adaptacyjnych wymaga zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
14. **Najemca** jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia na własny koszt szkód oraz nieczystości powstałych podczas prac adaptacyjnych. W przypadku braku wykonania tego obowiązku, w terminie 7 dni roboczych od doręczenia **Najemcy, sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności wezwania, Wynajmujący** może dokonać tych czynności na koszt i ryzyko **Najemcy** bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego w trybie art. 480 Kodeksu cywilnego. **Najemca** sporządzi i przekaze **Wynajmującemu** dokumentację powykonawczą adaptacji w formie elektronicznej oraz papierowej po jednym egzemplarzu.
15. Po wykonaniu adaptacji **Najemca** ma obowiązek zgłosić **Wynajmującemu** zakończenie prac. Po wykonaniu adaptacji sporządzony zostanie protokół zwany w dalszej treści umowy „Protokołem Powykonawczym” podpisanym przez obie strony, stwierdzający faktyczny stan powierzchni po zakończeniu adaptacji. Protokół Powykonawczy stanowi **Załącznik nr 9** do niniejszej Umowy.
16. Rozbudowa infrastruktury **Przedmiotu Najmu, po przeprowadzeniu przez Najemcę prac adaptacyjnych, o których mowa w ust. 7 powyżej,** każdorazowo wymaga zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku rozbudowy infrastruktury **Przedmiotu Najmu** przez **Najemcę, Najemca** jest zobowiązany do zastosowania elementów w tej samej technologii, o tych samych lub lepszych parametrach technicznych i jakości w stosunku do istniejących oraz całkowicie kompatybilnych z istniejącymi. W odniesieniu do istniejących instalacji, **Najemca** zobowiązany jest w pierwszej kolejności do ich rozbudowy, a w przypadku braku technicznej możliwości rozbudowy uprawniony jest do budowy odrębnej instalacji po uzyskaniu zgody **Wynajmującego** na piśmie pod rygorem nieważności.
17. Niezależnie od postanowień, o których mowa w ust. 7 powyżej, dokonanie jakichkolwiek nakładów lub wykonanie ulepszeń **Przedmiotu Najmu** przez **Najemcę** każdorazowo wymaga zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Niezależnie od wyrażonej zgody, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, Strony uzgodnią, czy **Najemcy** przysługuje zwrot wartości poniesionych nakładów lub ulepszeń, wskazanych w ust. 16 powyżej, oraz w jakiej kwocie czy też nakłady te podlegają obowiązkowi usunięcia przez **Najemcę** po zakończeniu umowy.
18. W przypadku dokonania nakładów lub ulepszeń **Przedmiotu Najmu** bez zgody **Wynajmującego Najemcy** nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia o zwrot ich wartości w szczególności w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przed terminem obowiązywania lub wygaśnięcia umowy wskutek upływu terminu, na który została zawarta.
19. Niezależnie od innych postanowień niniejszej Umowy, w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przed terminem obowiązywania lub wygaśnięcia umowy wskutek upływu terminu, na który została zawarta, **Wynajmujący** nie będzie żądał od **Najemcy** usunięcia nakładów poczynionych na **Przedmiot Najmu,** określonych w Protokole Powykonawczym stanowiącym **Załącznik nr 9. Przedmiot Najmu** zostanie wydany **Wynajmującemu** w stanie niepegorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.

20. Postanowienia § 2 pkt 6 -19 nie uchybiają innym postanowieniom niniejszej Umowy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 3.

1. **Najemca** oświadcza, że Przedmiot Najmu przeznacza na prowadzenie działalności gastronomicznej (do negocjacji) i ponosi pełną, nieograniczoną odpowiedzialność za działalność swoją i osób, którymi się posługuje powodującą pogorszenie Przedmiotu Najmu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia. Zmiana w zakresie wykorzystania Przedmiotu Najmu, w tym rozszerzenie działalności podstawowej wymaga uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**.
2. **Najemca** zobowiązuje się do uzyskania we własnym zakresie zezwoleń niezbędnych do prowadzenia w/w działalności.
3. **Najemca** zobowiązuje się użytkować Przedmiot Najmu, przestrzegając postanowień niniejszej Umowy oraz zasad racjonalnej gospodarki.
4. **Najemca** zobowiązany jest do używania Przedmiotu Najmu z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem i nie dokonywania żadnych zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję budynku, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
5. **Najemca** ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia działalności gospodarczej, dotyczących ochrony przed zagrożeniem życia i zdrowia ludzkiego, a także innych warunków określonych w przepisach sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz ochrony środowiska.
6. Bez zgody **Wynajmującego Najemca** nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Najmu, w szczególności dokonywać przebudowy Przedmiotu Najmu, innych przeróbek i adaptacji.
7. **Najemca** w Przedmiocie Najmu zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nie utrudniający, ani nieuniemożliwiający korzystanie innym osobom z pozostałej części budynku.
8. **Najemca** zobowiązuje się do wyznaczenia osoby do kontaktów w sprawach administracyjnych. **Najemca** pisemnie powiadomi **Wynajmującego** o wyznaczeniu osoby do kontaktu ze wskazaniem imienia, nazwiska, adresu korespondencyjnego, adresu e-mail oraz bezpośredniego telefonu kontaktowego tej osoby, a także zobowiązuje się każdorazowo powiadamiać **Wynajmującego** o zmianach z tym związanych.
9. **Najemca** może umieszczać, utrzymywać i prezentować znaki, reklamy, urządzenia na zewnętrznych częściach budynku związane z własną działalnością, jak również wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z obowiązującym prawem oraz po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z **Wynajmującym**. W przypadku umieszczenia ww. oznaczeń bez zgody **Wynajmującego**, uprawniony jest on do ich demontażu na koszt i ryzyko **Najemcy**.
10. **Najemca** zobowiązuje się do utrzymania czystości i porządku w Przedmiocie Najmu na własny koszt.
11. **Najemca** zobowiązany jest od dnia wydania Przedmiotu Najmu do ochrony mienia znajdującego się w Przedmiocie Najmu we własnym zakresie i na własny koszt oraz ponosi pełną odpowiedzialność materialno - prawną z tego tytułu.
12. **Najemca** zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw Przedmiotu Najmu na swój koszt, celem zachowania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem

naturalnego zużycia. Dodatkowo **Strony** przyjmują, że elementy wykończenia wewnątrz zużywają się w całości w okresie 3 lat od wejścia w życie umowy, z zastrzeżeniem, iż **Najemca** po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy będzie zobowiązany do oddania Przedmiotu Najmu odnowionego w zakresie uzgodnionym przez Strony po przeprowadzonej wspólnej wizji nieruchomości.

13. **Najemca** nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu w podnajem, poddzierżawę (lub do zawarcia podobnej umowy) ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody **Wynajmującego** pod rygorem nieważności.
14. W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń lub instalacji **Wynajmującego** będących w użytkowaniu **Najemcy**, **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić **Wynajmującego** o zaistniałej sytuacji. **Wynajmujący** jest zobowiązany rozpocząć naprawę niezwłocznie na własny koszt, chyba że awaria wynika z działania lub zaniechania **Najemcy**. W takim przypadku koszt naprawy ponosi **Najemca**.
15. Po dniu wygaśnięcia lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, **Najemca** usunie w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy wszelkie ruchomości **Najemcy** oraz przywróci Przedmiot Najmu do stanu zgodnego z Protokołem Zdawczo - Odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 z uwzględnieniem normalnego zużycia. Za okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie będzie naliczany czynsz. Jakikolwiek mienie **Najemcy**, którego usunięcie jest wymagane, a które nie zostanie usunięte w terminie opisanym w zdaniu pierwszym, będzie uważane za porzucone i według wyboru **Wynajmującego**, może zostać zatrzymane jako mienie **Wynajmującego** lub zostać usunięte z Przedmiotu Najmu przez **Wynajmującego** na koszt **Najemcy**. W przypadku, gdy **Najemca** nie przywróci do stanu opisanego w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu Przedmiotu Najmu lub elementów budynku po wygaśnięciu lub wcześniejszym rozwiązaniu umowy, **Wynajmujący** ma prawo wykonania odpowiednich prac we własnym zakresie na koszt **Najemcy** (bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego w trybie art. 480 Kodeksu cywilnego).
16. W przypadku, gdy **Najemca** nie opuści Przedmiotu Najmu i nie wyda go na podstawie Protokołu Zdawczo - Odbiorczego po wygaśnięciu niniejszej Umowy lub wcześniejszym jej rozwiązaniu, **Najemca** zapłaci karę umowną w wysokości stawki najmu za trzy (3) dni za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna liczona będzie od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w § 3 ust. 15. Kara umowna będzie płatna w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez **Najemcę** pisemnego wezwania do zapłaty/noty obciążeniowej ze strony **Wynajmującego**. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
17. **Najemca** wyposaża Przedmiot Najmu w sprzęt i osprzęt ochrony pożarowej.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 4.

1. **Wynajmujący** odpowiedzialny jest za stan techniczny budynku w tym instalacji znajdujących się w nim, remonty konserwacje konstrukcji budynku, przeglądy techniczne budynku, wynikające z prawa budowlanego.
2. **Wynajmujący** ma prawo do kontroli stanu technicznego Przedmiotu Najmu przy udziale **Najemcy**. **Najemca** zobowiązany jest udostępnić **Wynajmującemu** Przedmiot Najmu

w związku z koniecznością przeprowadzenia kontroli, prac naprawczych, konserwacyjnych, przeglądów technicznych itp.

3. **Wynajmujący** zobowiązany jest przeprowadzić opisane powyżej czynności i prace w sposób jak najmniej utrudniający **Najemcy** korzystanie z Przedmiotu Najmu oraz poinformować telefonicznie lub pisemnie **Najemcę** o terminach wyznaczonych dla dokonywania tych prac i czynności z odpowiednim wyprzedzeniem, nie krótszym niż 3 dni robocze. Krótszy termin uprzedzenia o prowadzeniu opisanych prac może być uzasadniony tylko awarią albo innymi, niemożliwymi do przewidzenia zdarzeniami.
4. **Wynajmujący** po wcześniejszym powiadomieniu telefonicznym lub pisemnym (zgodnie z §3 ust. 8) ma prawo wejścia na teren przedmiotu najmu w celu dokonania sprawdzenia stanu urządzeń technicznych oraz przeprowadzenie kontroli prawidłowości wykorzystania Przedmiotu Najmu zgodnie z postanowieniami umowy. **Najemca** zobowiązany jest po otrzymaniu powiadomienia opisanego w zdaniu poprzedzającym w terminie 24 godzin od jego otrzymania wyrazić zgodę na zaproponowany termin lub wskazać inny najbliższy, w którym możliwe będzie wykonanie czynności **Wynajmującego** (termin ten nie może być późniejszy niż 2 dni od dnia otrzymania powiadomienia). Brak odpowiedzi w terminie 24 godzin uważany jest za wyrażenie zgody na propozycję **Wynajmującego** oraz dokonanie czynności bez udziału przedstawiciela **Najemcy**.
5. W wypadkach nagłych, jeśli **Najemca** nie wywiązuje się ze swoich obowiązków lub zachodzi niebezpieczeństwo dla zdrowia lub życia ludzi, a także zagrożenia mienia **Wynajmujący** ma prawo kontroli i wstępu na Przedmiot Najmu w każdej chwili, także bez udziału przedstawiciela **Najemcy**.

CZYN SZ NAJMU I INNE OBCIĄŻENIA

§ 5.

1. Strony zgodnie ustalają, że z tytułu najmu powierzchni użytkowej, będącej Przedmiotem najmu **Najemca** będzie opłacał miesięczny czynsz najmu płatny z góry w wysokości
zł netto (słownie:
(do negocjacji).
2. Strony dodatkowo ustalają, że **Najemca** będzie wpłacał na rzecz **Wynajmującego**, sumę równą rocznemu podatkowi od nieruchomości (bez dodatkowej marży i/lub narzutów), powiększoną o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, który jest płacony przez **Wynajmującego** w danym roku kalendarzowym naliczonego proporcjonalnie od powierzchni Przedmiotu Najmu na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych w wysokości 1/12 kwoty miesięcznie zadeklarowanej jako zobowiązanie podatkowe **Wynajmującego**.
3. Miesięczny czynsz najmu określony w ust.1 oraz wszelkie inne należności powiększane będą o należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
4. **Najemca** zobowiązany jest uiszczać czynsz oraz inne opłaty wynikające z niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na konto bankowe **Wynajmującego**:
Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna O/Warszawa,
nr rachunku: 58 1240 6263 1111 0010 3626 6709
na podstawie faktur VAT wystawianych przez **Wynajmującego**.

5. W okresie wakacyjnym tj. w miesiącach lipiec – wrzesień **Wynajmujący** może, na wniosek **Najemcy**, zastosować obniżenie stawki czynszu do 50% jej wysokości, określonej zgodnie z treścią umowy, za łączny okres dwóch miesięcy.
6. **Wynajmujący** oświadcza, zaś **Najemca** przyjmuje do wiadomości, że **Wynajmujący** jako jednostka sektora finansów publicznych jest zobowiązany do stosowania przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).
7. W związku z powyższym w przypadku opóźnienia płatności wynagrodzenia określonego w §5 ust. 1 i 2 i §5 ust. 8 względem terminu płatności ustalonego zgodnie z §5 ust. 4 Umowy **Wynajmujący** obciąży **Najemcę** odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz sumą pieniężną wyrażoną w PLN, tytułem rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o ile umowa niniejsza podlega pod ustawę określoną w ust. 6 powyżej. W innym przypadku, w zakresie odsetek za opóźnienie, zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. **Najemca** zobowiązany jest zwracać **Wynajmującemu** poniesione przez niego koszty eksploatacyjne dotyczące Przedmiotu Najmu w szczególności: za zużytą energię elektryczną, doprowadzenie wody oraz odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie oraz wywóz odpadów komunalnych, zgodnie z wystawianą przez **Wynajmującego** na rzecz **Najemcy** fakturą.
9. Wysokość kosztów eksploatacyjnych tj. energii elektrycznej i zimnej wody ustalana będzie na podstawie wskazań liczników, o których mowa w ust. 10, a pozostałych kosztów eksploatacyjnych na podstawie faktur dostawców usług, i udziału procentowego powierzchni użytkowej Przedmiotu Najmu w całej nieruchomości.
10. Pomiar zużycia następować będzie poprzez porównanie odczytów z urządzenia pomiarowego z końca poprzedniego i obecnego okresu rozliczeniowego. W Protokole Zdawczo-odbiorczym ujęty zostanie stan liczników na dzień wejścia umowy w życie.
11. W przypadku, gdy nastąpiła awaria urządzenia pomiarowego wielkość zużycia ustalać się będzie na podstawie zużycia w okresie rozliczeniowym najbliższym okresowi obecnemu przy proporcjonalnym uwzględnieniu długości ich trwania.
12. Cenę jednostkową netto za energię ustalać się będzie na podstawie najpóźniejszej faktury rozliczeniowej dostawcy energii elektrycznej zaakceptowanej przez SGGW.
13. Cena jednostkowa netto za wodę i odprowadzenie ścieków równa będzie cenie jednostkowej dostawy wody miejskiej i odprowadzenia ścieków, stosowanej przez MPWiK w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna, ogłoszonej w taryfie za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków.
14. Wysokość opłat za wywóz odpadów komunalnych będzie naliczana zgodnie z aktualną Umową, zawartą pomiędzy SGGW w Warszawie a firmą odbierającą odpady komunalne, względnie innego dokumentu regulującego te kwestie.
15. **Najemca** deklaruje produkcję odpadów komunalnych w ilości określonej w **Załączniku nr 4** do umowy i potwierdzonej przez Administratora budynku miesięcznie, zbieranych w sposób selektywny. Ponadto **Najemca** zobowiązuje się do bieżącego informowania **Wynajmującego** o każdej zmianie ilości produkowanych odpadów komunalnych powodującej zwiększenie ich ilości. W przypadku stwierdzenia przez **Wynajmującego** rozbieżności pomiędzy zadeklarowaną przez **Najemcę** ilością odpadów komunalnych a ilością rzeczywiście produkowanych odpadów przez **Najemcę**, **Wynajmujący** ma prawo do zmiany opłaty za wywóz odpadów komunalnych

zgodnie ze stwierdzonym stanem faktycznym i żądania od **Najemcy** ewentualnych dopłat z tego tytułu. Zadeklarowana w zdaniu pierwszym ilość odpadów komunalnych stanowi podstawę do wystawienia odpowiedniej faktury VAT. W przypadku gdy **Najemca** nie zawiadomił **Wynajmującego** o zmniejszeniu się ilości produkowanych odpadów komunalnych nie przysługuje mu prawo zwrotu naliczonych opłat przez **Wynajmującego** w oparciu o ilość zadeklarowaną w zdaniu pierwszym.

16. **Wynajmujący** zastrzega, że zmiany w ilości odpadów komunalnych zgłoszone do 15 dnia miesiąca obowiązywać będą od następnego (najbliższego) okresu rozliczeniowego natomiast zmiany zgłoszone po 15 dniu miesiąca od kolejnego okresu rozliczeniowego.
17. Jednocześnie SGGW informuje, że minimalna ilość odpadów za którą **Najemca** będzie obciążany wynosi 120 litrów i poniżej tej wartości zmiany nie będą wprowadzane.
18. Niezależnie od innych uprawnień **Wynajmującego** określonych niniejszą umową a dotyczących prawa kontroli stanu technicznego Przedmiotu najmu, **Wynajmującemu** przysługuje uprawnienie do kontroli ilości produkowanych przez **Najemcę** odpadów komunalnych, co może nastąpić w każdym czasie, bez uprzedniego powiadomienia **Najemcy**, na co **Najemca** wyraża zgodę. W takim przypadku **Najemca** zobowiązany jest do udostępnienia Przedmiotu najmu na każde żądanie **Wynajmującego**, także żądanie ustne.
19. W przypadku naliczenia jakiegokolwiek opłaty dodatkowej w tym kary, grzywny lub innej opłaty administracyjnej przez właściwy organ odpowiedzialny za gospodarowanie odpadami komunalnymi bezpośrednio **Wynajmującemu**, **Najemca** obowiązany jest do jej zwrotu **Wynajmującemu** w terminie 7 dni od wezwania do zapłaty.
20. Ponadto **Strony** oświadczają, iż oprócz czynszu **Najemca** będzie obowiązany uiszczać podatki, opłaty i inne ciężary związane z własnością lub z posiadaniem przedmiotu najmu nie opisane powyżej, a których obowiązek uiszczenia powstanie po zawarciu umowy.
21. Zmiana wysokości opłat opisana w niniejszym paragrafie, w tym zmiana Załącznika nr 4, nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy, nie jest też rozumiana jako zmiana umowy.
22. Naruszenie obowiązków **Najemcy** określonych w ust. 8-20 może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy przez **Wynajmującego** bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy **Najemcy**, co ten akceptuje i nie wnosi uwag i zastrzeżeń z tego tytułu.
23. **Strony** ustalają, że począwszy od dnia 01 stycznia 2026 roku, nie częściej niż 1 (raz) w roku kalendarzowym, ze skutkiem na początek kolejnego okresu rozliczeniowego, wysokość czynszu najmu ulegać będzie automatycznej indeksacji (waloryzacji) o średnioroczny, dodatni wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Jeżeli wskaźnik ten będzie ujemny (deflacja) **Najemcy** nie przysługuje prawo do żądania waloryzacji czynszu dzierżawnego. W przypadku gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem publikowanym w jego miejsce. Zmiana wysokości czynszu opisana w niniejszym punkcie nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy, nie jest też rozumiana jako zmiana umowy. Dla ważności dokonanej waloryzacji wymagane jest doręczenie **Najemcy** pisma z nową wysokością czynszu, jak również podanie informacji o zastosowanym wskaźniku indeksacji i jego wysokości.

ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ NAJEMCY

(do negocjacji forma zabezpieczenia, poniżej zapisy dotyczące najczęściej stosowanej przez SGGW formy zabezpieczenia tj. wpłaty kaucji)

§ 6.

1. Dla zabezpieczenia roszczeń **Wynajmującego** z tytułu:
 - a. zapłaty czynszu, który nie został przez Najemcę uiszczony zgonie z treścią umowy,
 - b. podatku od nieruchomości,
 - c. kosztów eksploatacyjnych opisanych w § 5,
 - d. wymagalnych odsetek, kar umownych lub innych wierzytelności należnych na podstawie niniejszej umowy.

Najemca najpóźniej w dniu podpisania umowy, wpłaci na rachunek SGGW, prowadzony przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. nr **58 1240 6263 1111 0010 3626 6709** kwotę zł (słownie:)

brutto tytułem kaucji zabezpieczającej (do negocjacji, zazwyczaj trzykrotność stawki czynszu miesięcznego brutto). Przedmiotowa kwota (kaucja) zwrócona zostanie **Najemcy**, w kwocie nominalnej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy Najmu po uprzednim wezwaniu przez **Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego, o których mowa w ust. 1.**
2. Jeżeli przedmiotowa kwota (kaucja) zostanie użyta przez **Wynajmującego** zgodnie z niniejszą umową, to zwrotowi na rzecz **Najemcy** podlega jej odpowiednia część. Jednocześnie w przypadku wykorzystania kwoty kaucji w trakcie trwania umowy przez **Wynajmującego** na zasadach określonych niniejszą umową, **Najemca** obowiązany jest do uzupełnienia jej wysokości do kwoty określonej w § 6 ust. 1 w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania pisemnego wezwania ze strony **Wynajmującego**.
3. Kwota kaucji podlega waloryzacji na zasadach określonych w § 5 ust. 23.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 7.

1. Umowa wchodzi w życie z dniem roku.
2. Umowa najmu zostaje zawarta na okres miesięcy od dnia wejścia umowy w życie tj. od roku do (do negocjacji).
3. Koszty eksploatacyjne związane z powierzchnią najmu naliczane są od dnia wejścia umowy w życie na podstawie Protokołu Zdawczo - Odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy.
4. **Wynajmującemu** przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy najmu w trybie natychmiastowym bez konieczności zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w wypadku zaistnienia co najmniej jednej z niżej wymienionych okoliczności:
 - a. zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu za dwa kolejne miesięczne okresy płatności lub w wysokości równej czynszowi za dwa miesiące, mimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego 14 dniowego terminu zapłaty;
 - b. nieregulowania zobowiązań z tytułu obciążeń publiczno-prawnych związanych z Przedmiotem Najmu oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym także opłat wskazanych w § 5;

- c. braku wykonania obowiązków wskazanych w § 6 niniejszej umowy;
 - d. oddania Przedmiotu Najmu w podnajem, poddzierżawę (lub zawarcia innej podobnej umowy) albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
 - e. jeżeli **Najemca** istotnie narusza inne postanowienia niniejszej Umowy Najmu i pomimo dodatkowego wezwania ze strony **Wynajmującego** i wyznaczenia odpowiedniego terminu na zaprzestanie naruszeń, nie zaprzestaje naruszania postanowień niniejszej Umowy Najmu;
 - f. jeżeli **Najemca** używa Przedmiotu Umowy niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a w szczególności:
 - niewłaściwie wykorzystuje Przedmiot Najmu w trakcie trwania umowy;
 - pogorszeniu ulega stan Przedmiotu Najmu ze względu na niewykonywanie przez Najemcę na własny koszt niezbędnych napraw oraz konserwacji Przedmiotu Najmu,
 - g. jeżeli **Najemca** zmienił przeznaczenie Przedmiotu Najmu bez zgody **Wynajmującego**.
 - h. ogłoszenia likwidacji **Najemcy**,
5. **Wynajmującemu** służy prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Przedmiot Najmu będzie niezbędny na Jego cele statutowe lub będzie to wynikać z decyzji administracyjnej lub orzeczenia innego organu.
6. **Stronom** przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zastosowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

NANIESIENIA NA PRZEDMIOCIE NAJMU

§ 8.

1. **Najemca** nie ma prawa do dokonania jakichkolwiek trwałych naniesień na terenie Przedmiotu najmu (trwałych lub tymczasowych) bez wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2-8 oraz § 2 ust. 6-19.
2. Jeżeli wykonanie naniesień na Przedmiocie najmu lub inne prace adaptacyjne i dostosowawcze dotyczące Przedmiotu najmu, wymagać będą uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia przed dokonaniem prac, **Najemca** obowiązany jest do przedstawienia **Wynajmującemu** projektu budowlanego lub innego równorzędnego dokumentu celem wyrażenia zgody przez **Wynajmującego** na zakres prac.
3. Każdorazowa zmiana zakresu prac opisanych w ust. 2 powyżej oraz prac, na które **Wynajmujący** wyraził **Najemcy** zgodę, wymaga zgody obu Stron Umowy.
4. **Najemca** w trakcie i po wykonaniu prac, o których mowa w ust.1 i 2, jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia na własny koszt szkód oraz nieczystości wynikłych z tych prac.
5. **Najemca** każdorazowo po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 1 i 2 sporządzi i przekaże **Wynajmującemu** dokumentację powykonawczą prac w formie elektronicznej oraz papierowej w terminie 90 dni od zakończenia prac (po jednym egzemplarzu każda).
6. Jeśli okaże się to niezbędne Strony w zakresie swoich kompetencji i zakresów opisanych wszelkich prac wystąpią do odpowiednich organów administracji publicznej celem uzyskania pozwoleń wymaganych przez przepisy prawa. Strony zobowiązują się współpracować w sytuacji, gdy dla uzyskania danego zezwolenia współpraca taka będzie niezbędna.
7. Po wykonaniu prac przez **Wynajmującego** wymienionych w ust. 1 i 2 powyżej sporządzony zostanie przez Strony protokół określający zakres wykonanych prac.
8. **Najemca** zobowiązany jest do wykonywania wszelkich prac zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz przepisami prawa, a w szczególności zobowiązany jest uzyskać odpowiednie zezwolenia wymagane ze względu na charakter prac. W zakresie, o którym mowa w zdaniu

poprzednim **Wynajmujący** zobowiązany jest do współdziałania z **Najemcą**, w zakresie uzyskania pozwoleń wymaganych przepisami prawa.

ZWROT NAKŁADÓW (do negocjacji)

§ 9.

- 1. Najemcy** z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu przysługuje prawo do zabrania wszelkich nakładów nie związanych trwale z Przedmiotem najmu oraz urządzeń i wyposażenia stanowiących jego własność i własność jego klientów lub jego kontrahentów. Przepis powyższy nie uchybia zapisowi § 8 niniejszej Umowy oraz § 2 ust. 6-19.
- 2.** Pozostałe nakłady poczynione na Przedmiot Najmu stają się z tą chwilą nieodpłatnie własnością **Wynajmującego** bez jakichkolwiek roszczeń ze strony **Najemcy** o ich zwrot lub rozliczenie.
- 3.** W przypadku nie wywiązania się przez **Najemcę** z obowiązku wynikającego z § 9 ust. 1 powyżej, **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do usunięcia ewentualnych naniesień na koszt i ryzyko **Najemcy** (wykonanie zastępcze bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego przez **Wynajmującego** w trybie art. 480 Kodeksu cywilnego). Wcześniej **Najemcy** zostanie pisemnie wyznaczony ostateczny termin na usunięcie naniesień.

CESJA UMOWY

§ 10.

Przeniesienia praw i obowiązków przysługujących **Najemcy** z tytułu niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie.

ROZSTRZYGANIE SPORÓW

§ 11.

- 1.** Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy Najmu lub pozostające z nią w związku, w pierwszej kolejności zostaną rozstrzygnięte polubownie przez Strony.
- 2.** Jeżeli jakikolwiek spór określony powyżej nie zostanie rozstrzygnięty polubownie w ciągu 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia przedstawienia przez jedną stronę drugiej Stronie pisemnego żądania, spór rozstrzygać będzie ostatecznie polski sąd powszechny, właściwy ze względu na siedzibę **Wynajmującego**.

POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 12.

- 1.** Na podpisanie umowy nie jest konieczne uzyskanie zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w trybie art. 423 ust. 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 742 ze zm.) w zw. z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym gdyż wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej rozumiana jako wartość świadczeń za cały czas obowiązywania niniejszej Umowy nie przekracza kwoty 2 000 000 zł na dzień wejścia umowy w życie.
- 2. SGGW w Warszawie**, działając jako administrator danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie

swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej „RODO”), informujemy że SGGW będzie przetwarzała przekazane przez Najemcę dane osobowe jego reprezentantów i/lub pełnomocników, osób wyznaczonych do kontaktu oraz osób upoważnionych przez niego do podpisywania wszelkich oświadczeń w imieniu i na rzecz Najemcy, a związanych z realizacją przedmiotowej Umowy, w celu i w zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy.

3. Osoby reprezentujące/pełnomocnicy **Najemcy** podpisujący Umowę w jego imieniu i na jego rzecz, oświadczają, iż zostali poinformowani o tym, że:
 - a) Administratorem ich danych osobowych jest Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa, zwana dalej „Administratorem”.
 - b) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się we wszystkich sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych oraz wykonywaniem praw przez osoby, których dane dotyczą, przysługujących na mocy RODO pod adresem e-mail: iod@sggw.edu.pl;
 - c) Dane osobowe, które ich dotyczą a które zostały pozyskane od Najemcy w związku z realizacją niniejszej Umowy będą przetwarzane w celu weryfikacji prawidłowości umocowania do działania w imieniu SGGW w Warszawie, w tym weryfikacji powyższych danych w publicznych rejestrach, kontaktowania się w sprawach dotyczących wykonania Umowy- jako prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora na podstawie art. 6 ust.1 lit f) RODO, a także w celu wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze w oparciu o art. 6 ust.1 lit. c) RODO;
 - d) Odbiorcami państwa danych będą podmioty i organy, którym Administrator jest zobowiązany lub upoważniony udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, oraz podmioty, którym Administrator powierzy ich przetwarzanie na podstawie stosownej umowy w związku ze świadczonymi przez w/w podmiot usługami na rzecz Administratora, a gwarantującymi należyłą realizację celów, o których mowa w pkt c) powyżej.
 - e) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji warunków Umowy, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego;
 - f) Osobom, których dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do w/w danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, na zasadach i warunkach wynikających z RODO;
 - g) Osobom, których dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, na terytorium RP organem tym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
 - h) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale konieczne do realizacji celów, o których mowa w pkt c) powyżej, niepodanie danych powoduje brak możliwości realizacji w/w celów.
 - i) Pani/Pana dane osobowe nie będą przedmiotem zautomatyzowanego podejmowania decyzji, oraz nie będą poddawane profilowaniu.
4. Najemca zobowiązuje się do przekazania w imieniu SGGW w Warszawie wszystkim osobom wskazanym w ust.2 powyżej, a których dane osobowe udostępni SGGW w Warszawie w związku z realizacją niniejszej Umowy, informacji, o których mowa w art. 14 RODO, w zakresie analogicznym jak w ust.3.

5. Nagłówki umieszczone w niniejszej Umowie Najmu mają jedynie charakter porządkujący i nie powinny mieć wpływu na interpretację jej postanowień.
6. Wszystkie załączniki stanowią integralną część umowy.
7. Z zastrzeżeniem §4 ust. 4 niniejszej Umowy wszelkie zawiadomienia, oświadczenia i inna korespondencja, sporządzona na podstawie niniejszej Umowy Dzierżawy, będzie mieć formę pisemną i uznana zostanie za należycie sporządzoną, jeżeli zostanie doręczona osobiście lub przesłana **Stronie** na wskazany adres listem poleconym lub w przypadku pisma podpisanego elektronicznym podpisem kwalifikowanym na wskazany adres poczty elektronicznej bądź skrzynkę ePUAP lub do e-Doręczeń

- dazu@sggw.edu.pl – adres poczty elektronicznej **Wynajmującego**;
- – adres poczty elektronicznej **Najemcy**.

O każdorazowej zmianie adresu dla korespondencji każda ze **Stron** będzie zawiadamiać pisemnie drugą stronę. W przypadku zaniechania tego obowiązku korespondencja wysłana na ostatni podany adres ma skutki prawidłowo doręczonej. Ponadto pismo zwrócone z adnotacją urzędu pocztowego: „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznanany” lub tym podobne, uznaje się za skutecznie doręczone.

8. W celu uchylenia wątpliwości **Strony** postanawiają, że jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okaże się nieważne lub będzie obarczone inną wadą prawną, nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia niniejszej Umowy Najmu (klauzula salwatoryjna). W odniesieniu do postanowień dotkniętych nieważnością lub niewykonalnością Strony wynegocjują w dobrej wierze, w miarę możliwości, alternatywne postanowienia, które będą wiążące i wykonalne oraz będą odzwierciedlać pierwotne intencje **Stron**.
9. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy, w tym załączników do niniejszej Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
10. Każda ze stron jest odpowiedzialna za wypełnienie swoich prawnych, handlowych i podatkowych obowiązków. Niniejsza Umowa nie jest i nie może być odczytywana jako ustanowienie spółki, przedsiębiorstwa ani innej formy kooperacji pomiędzy **Stronami**.
11. Osoby reprezentujące **Strony** oświadczają, że są należycie upoważnione do podpisania niniejszej Umowy.
12. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
13. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny dla siedziby **Wynajmującego**.
14. Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi **Najemca**.
15. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze **Stron**. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

Wynajmujący			Najemca	

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Załącznik graficzny przedstawiający usytuowanie Przedmiotu najmu

Załącznik nr 2 – Opis Przedmiotu Najmu - rzut kondygnacji z zaznaczoną powierzchnią najmu

Załącznik nr 3 – Protokół Zdawczo – Odbiorczy

Załącznik nr 4 – Oświadczenie o ilości wytwarzanych odpadów komunalnych

Załącznik nr 5 – Zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami ZUS przez **Najemcę**

Załącznik nr 6 – Zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami US przez **Najemcę**

Załącznik nr 7 – Oświadczenie, że nie toczy się wobec **Najemcy** postępowanie układowe, likwidacyjne bądź upadłościowe

Załącznik nr 8 – Zakres Praca Adaptacyjnych;

Załącznik nr 9 – Protokół Powykonawczy;

Oświadczenie

W związku z zawartą Umową Najmu z dnia, deklaruję produkcję odpadów komunalnych w ilości:

.....

Jednocześnie zobowiązuję się do terminowego regulowania płatności, z tytułu wywozu odpadów komunalnych oraz innych kosztów eksploatacyjnych określonych w w/w Umowie, na podstawie otrzymanych faktur VAT.

.....
Podpis Najemcy