

UMOWA

Zawarta w dniu roku pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-22-48-481, w imieniu i na rzecz którego działa Zarząd Transportu Miejskiego z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 61 (00-848), zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa z dnia przez:

..... –

a

.....
.....
zwanym/-ą dalej Najemcą.

§ 1 – Przedmiot Najmu

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy nr o pow. m², zwany dalej Lokalem, zaznaczony na planie sytuacyjnym kolorem czerwonym, stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, położony w przejściu podziemnym dla pieszych łączącym stację Metra A-17 „Dworzec Gdański” ze stacją PKP „Warszawa Gdańska” i terenem dzielnicy Żoliborz miasta stołecznego Warszawy, zwanym dalej Przejściem Podziemnym.
2. Najemca nie może oddać Lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub w podnajem, a także przekazać jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z Umowy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2 – Działalność prowadzona w Lokalu

1. Najemca będzie prowadził w Lokalu działalność gospodarczą (działalność) określoną w Ofercie przez cały czas obowiązywania Umowy. Kopia Oferty stanowi załącznik nr 5 do Umowy.
2. Każda zmiana charakteru działalności prowadzonej przez Najemcę w Lokalu lub jej rozszerzenie na inne branże wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i nie może pozostać w sprzeczności z rodzajem działalności określonej w ofercie, o której mowa w ust. 1.

3. Szczegółowe zasady prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1 oraz korzystania z Lokalu określa Umowa oraz Regulamin konkursu.

§ 3 – Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, począwszy od dnia roku do dnia 30 czerwca 2021 roku, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 poniżej.
2. Strony dopuszczają możliwość wydłużenia umowy na łączny okres nieprzekraczający 3 lat, w przypadku opóźnienia zaplanowanych inwestycji przez spółki PKP S.A. oraz PKP PLK S.A.
3. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem jest lokal, objęty dotychczasową Umową Najmu, Najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek co najmniej 3 miesiące przed datą zakończenia niniejszej Umowy. Zasady i tryb zawierania kolejnych umów określają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym prawa miejscowego, obowiązującego w dniu zakończenia niniejszej Umowy.
4. Strony wykluczają możliwość przedłużenia niniejszej Umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 4 – Przekazanie i korzystanie z Lokalu

1. Wynajmujący zobowiązuje się protokolarnie przekazać Najemcy Lokal w terminie wskazanym przez siebie, w ciągu 7 dni od dnia podpisania Umowy, w dniu roboczym w godz. 09:00-14:00. Protokół wydania Lokalu (załącznik nr 2 do Umowy), określający stan techniczny i wyposażenie Lokalu w chwili przekazania go Najemcy będzie stanowił podstawę określenia stanu Lokalu po zakończeniu najmu i określenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu przywrócenia pierwotnego stanu Lokalu.
2. Korzystanie z dźwigów musi się odbywać zgodnie z wymaganiami eksploatacyjnymi znajdującymi się na tabliczce znamionowej/wyświetlaczu umieszczonych w każdym urządzeniu. Transport zaopatrzenia Lokalu może odbywać się w godzinach: 20:00-6:30 i nie może powodować uszkodzenia infrastruktury obiektu oraz nie może powodować zakłócania jego funkcjonowania oraz utrudnień w ruchu komunikacji. Przypadki niestosowania się do wskazanego warunku mogą spowodować wypowiedzenie umowy z winy Najemcy. W przypadku spowodowania uszkodzeń infrastruktury obiektu, koszt naprawy ponosi Najemca. Bezwzględne pierwszeństwo w korzystaniu z dźwigów mają pasażerowie. Na polecenie ochrony lub upoważnionego pracownika Wynajmującego Najemca jest zobowiązany powstrzymać się od korzystania z dźwigów. Zabronione jest

zajmowanie powierzchni ciągów komunikacyjnych.

3. Nie dopuszcza się ustawiania pojemników na śmieci oraz stojaków z reklamami poza Lokalem.

§ 5 – Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zapewni utrzymanie sprawnie działających urządzeń technicznych, instalacji oraz elementów instalacji stanowiących jego własność. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - 1) utrzymania czystości w pomieszczeniach ogólnodostępnych;
 - 2) odpłatnego udostępnienia energii elektrycznej jednofazowej dla oświetlenia pomieszczeń i zasilania urządzeń stanowiących standardowe wyposażenie Lokalu;
 - 3) odpłatnej dostawy wody;
 - 4) odpłatnego odprowadzania ścieków;
 - 5) odpłatnego usuwania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi w tym względzie przepisami prawa;
 - 6) prowadzenia remontów i prac konserwacyjnych infrastruktury stanowiącej własność Wynajmującego.
2. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do odłączenia instalacji doprowadzających media do Lokalu po dniu zakończenia obowiązywania Umowy, niezależnie od podstawy wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
3. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części Przejścia Podziemnego i które przechodzą przez Lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
4. Wynajmujący ma prawo do dokonania wizytacji Lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej jego eksploatacji.
5. Wynajmujący zapewni możliwość niezakłóconego korzystania z Lokalu i dostępu do niego dla Najemcy, jego pracowników, klientów i kontrahentów w okresie obowiązywania Umowy, za wyjątkiem ust. 3, 4 i § 15 ust. 3.

§ 6 – Wylączenie odpowiedzialności Wynajmującego

1. Wynajmujący nie ponosi materialnej odpowiedzialności za szkody spowodowane przez osoby trzecie, w szczególności jeżeli spowodują one jakiegokolwiek straty związane z prowadzoną przez Najemcę działalnością lub, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków spowodowane będzie siłą wyższą.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki awarii sieci, instalacji, wypadków losowych itp.
3. Wynajmujący nie odpowiada za niedogodności związane z prowadzeniem ewentualnych prac budowlanych, remontowych oraz konserwacyjnych wykonywanych w sąsiedztwie Przejścia Podziemnego lub w pomieszczeniach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Lokalu Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za ewentualne straty poniesione przez Najemcę, spowodowane przerwą w działalności prowadzonej w Lokalu, w czasie zamknięcia Przejścia Podziemnego spowodowanego wyższą koniecznością, sytuacją awaryjną lub innymi czynnikami niezależnymi od Wynajmującego. W sytuacji opisanej w zdaniu pierwszym Najemcy przysługiwać będzie zwolnienie z opłaty czynszu, w wysokości 1/30 ostatnio obowiązującego miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień przerwy, jeżeli przerwa będzie dłuższa niż jeden dzień.

§ 7 – Czynsz

1. Najemca będzie płacił miesięcznie Wynajmującemu czynsz najmu w kwocie netto PLN (słownie złotych:,/100), powiększonej o podatek od towarów i usług (VAT), który na dzień podpisania umowy wynosi PLN (słownie złotych:,/100), co stanowi na dzień podpisania umowy kwotę brutto PLN (słownie złotych:,/100).
2. W przypadku zmiany stawki VAT, kwota brutto ulegnie odpowiedniej zmianie. Powyższe zostanie potwierdzone aneksem do umowy.
3. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu z góry w pełnej kwocie za każdy miesiąc obowiązywania Umowy, przelewem na rachunek bankowy wskazany na wystawionej przez Wynajmującego fakturze VAT, w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
4. Za datę wpłaty uznaje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
5. Czynsz będzie płatny od pierwszego dnia obowiązywania Umowy.
6. Wynajmujący każdorazowo wystawi fakturę VAT w ciągu ostatnich 7 dni roboczych miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który wystawiona będzie faktura VAT, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Wynajmujący wystawi fakturę VAT za pierwszy miesiąc obowiązywania Umowy w ciągu 10 roboczych dni od daty podpisania Umowy.
8. Wynajmujący oświadcza, że nie dokonuje rozliczeń na podstawie faktur pro forma.

9. Strony oświadczają, że są czynnymi podatnikami podatku od towarów i usług.
10. Wynajmujący oświadcza, że dokonuje rozliczeń za pośrednictwem mechanizmu podzielonej płatności (MPP).
11. Najemca oświadcza, że posiada otwarty rachunek bankowy związany z prowadzoną działalnością.
12. Czynsz za pierwszy i ostatni miesiąc obowiązywania Umowy będzie liczony proporcjonalnie do liczby dni obowiązywania Umowy w tych miesiącach, z tym, że za miesiąc obliczeniowy przyjmuje się 30 dni.
13. Faktura VAT, o której mowa w ust. 6 będzie zawierać również rozliczenie za zużytą wodę i energię elektryczną w/g stawek płaconych przez Wynajmującego:
 - 1) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków – ryczałtem wyliczonym na podstawie powierzchni całkowitej Lokalu (na 1 m² powierzchni Lokalu przypada miesięcznie 0,4 m³ wody i 0,4 m³ ścieków). Stawka przypadająca na 1 m² powierzchni Lokalu będzie waloryzowana każdorazowo przy zmianie cen Dostawcy;
 - 2) dostarczanie energii elektrycznej – z podlicznika, w/g średniej ceny, za właściwe dla Lokalu przyłącze, określonej w załączniku rozliczenia przyłącza do faktury zbiorczej, obciążającej Wynajmującego za te media.
14. Faktura VAT, o której mowa w ust. 6 będzie zawierać również rozliczenie za odbiór odpadów komunalnych wytworzonych w miesiącu poprzednim, w związku z prowadzoną w najmowanym Lokalu działalnością. Kwota obciążająca Najemcę będzie wyliczana przez Wynajmującego i będzie stanowić iloczyn zadeklarowanej przez Najemcę ilości odpadów produkowanych w Lokalu oraz stawki za usunięcie odpadów komunalnych określonej postanowieniami Uchwały XXV/728/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 stycznia 2020r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik i worek o określonej pojemności (Dz. U. z 2019r. poz. 2010 i 2020). Obciążenie za pierwszy miesiąc obowiązywania Umowy (od dnia podpisania Protokołu wydania Lokalu) i ostatni miesiąc obowiązywania Umowy będzie liczone proporcjonalnie do liczby dni obowiązywania Umowy w tych miesiącach, z tym, że za miesiąc obliczeniowy przyjmuje się 30 dni.
15. Obciążenie za usuwanie odpadów, o którym mowa w ust. 14 będzie każdorazowo aktualizowane w przypadku:
 - 1) zmian w systemie obciążania za odpady, np. przy zmianie obowiązujących stawek,
 - 2) zmiany deklarowanej przez Najemcę ilości odpadów,

3) konieczności zmiany rodzaju i pojemności deklarowanego pojemnika w związku z zaniżeniem przez Najemców deklarowanej ilości odpadów w stosunku do ilości faktycznie wytwarzanych odpadów.

Aktualizacja, o której mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga jej aneksowania.

16. Wszelkie należności wynikające z Umowy Najemca jest zobowiązany wpłacać na konto Wynajmującego zgodnie z otrzymywanymi fakturami.
17. Opłaty telefoniczne wraz z podłączeniem, telefaksowe oraz teleksowe Najemca będzie ponosił we własnym zakresie, na podstawie umowy zawartej między Najemcą a operatorem telefonicznym, według ustalonych w tej umowie stawek i zasad.
18. Najemca nie może dokonywać potrąceń z kwot należności czynszowych.
19. Stawka czynszu określona w ust. 1 jest stała, z wyłączeniem zapisów ust. 20, i nie podlega negocjacom.
20. Stawka czynszu obowiązująca w danym roku będzie automatycznie waloryzowana jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku.
21. O nowej stawce czynszu Najemca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wynajmującego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Najemca nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
22. Aktualizacja wysokości czynszu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga jej aneksowania.

§ 8 – Opóźnienia w zapłacie czynszu

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący będzie upoważniony do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego, którego wysokość została zaktualizowana zgodnie z § 7 ust. 20 niniejszej umowy, stanowić będzie podstawę do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca, po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu, zaktualizowanego zgodnie § 7 ust. 20 niniejszej umowy, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.

3. W razie powtarzających się, co najmniej dwukrotnie, przypadków opóźnień w zapłacie czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.

§ 9 – Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) uzyskania własnym kosztem i staraniem wszelkich zezwoleń i uzgodnień administracyjnych aktualnie wymaganych dla prowadzenia w Lokalu działalności określonej w § 2 ust. 1. Nieuzyskanie przez Najemcę jakiegokolwiek z zezwoleń, bez których działalność nie może być prowadzona, nie zwalnia Najemcy z obowiązku uiszczania opłat czynszu;
 - 2) przestrzegania wszelkich wymagań, dotyczących prowadzenia w Lokalu powyższej działalności, przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa oraz posiadania i aktualizowania właściwych zezwoleń i uzgodnień administracyjnych, w szczególności spełniania wszelkich prawem przewidzianych wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska;
 - 3) przedstawiania stosownych dokumentów, umożliwiających weryfikację spełnienia obowiązków Najemcy określonych w Umowie lub w przepisach prawa, na żądanie Wynajmującego;
 - 4) utrzymywania Lokalu w należyтым stanie technicznym i estetycznym, w tym również dbania o zachowanie porządku i czystości na terenie Lokalu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 5) ponoszenia drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem Lokalu, w szczególności związanych z: drobnymi naprawami podłóg, drzwi i okien, malowaniem ścian, jak również drobnymi naprawami instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody;
 - 6) prowadzenia działalności w sposób nieuciążliwy dla innych najemców lub użytkowników pomieszczeń;
 - 7) powstrzymywania się od uczestnictwa w jakiegokolwiek działalności związanej z użytkowaniem Lokalu, która w jakikolwiek sposób mogłaby naruszyć terminy i warunki umowy ubezpieczenia odnoszącej się do Lokalu i zawartej przez Najemcę;
 - 8) wyposażenia Lokalu – na własny koszt – w podręczny sprzęt gaśniczy stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie. Najemca w imieniu własnym i swoich pracowników odpowiada za przestrzeganie obowiązujących przepisów ppoż i bhp,

w tym za zapoznanie z Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego, która znajduje się na terenie Przejścia Podziemnego, w pomieszczeniu obsługi (ochrony) oraz w siedzibie Działu Zarządzania Infrastrukturą Komunikacyjną Zarządu Transportu Miejskiego. W przypadku braku możliwości zapoznania się z Instrukcją należy niezwłocznie powiadomić przedstawiciela Wynajmującego (zgodnie z § 21 ust. 1 pkt. a).

2. Jeżeli na skutek niedopełnienia przez Najemcę wymagań, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2) zostaną nałożone na Wynajmującego jakiegokolwiek grzywny lub kary pieniężne, Wynajmującemu będzie przysługiwało z tego tytułu wobec Najemcy roszczenie zwrotne w pełnym zakresie.
3. W przypadku, gdy Najemca nie respektuje zapisów ust. 1 pkt 4) i 5), Najemca upoważnia Wynajmującego – na ryzyko i koszt Najemcy – do wejścia do Lokalu i dokonania niezbędnych prac konserwacyjno – porządkowych po uprzednim bezskutecznym, pisemnym wezwaniu. Wynajmujący dokona odpowiednich prac we własnym zakresie, na koszt Najemcy. Należna kwota pobrana zostanie z kaucji, o której mowa w § 19.
4. W celu przeprowadzania konserwacji Lokalu Najemca jest zobowiązany do stosowania zaleceń zawartych w załączniku nr 4 do Umowy.

§ 10 – Roboty budowlane

1. Najemca nie będzie prowadził w Lokalu robót budowlanych w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W celu uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na wykonanie robót określonych w ust. 1 – w zależności od zakresu robót i obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, Najemca zobowiązany jest złożyć szczegółowy zakres robót (np. szkic, projekt, opis robót, specyfikację techniczną) oraz określić termin ich rozpoczęcia i zakończenia.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za jakość i kompletność dokumentów, o których mowa w ust. 2 oraz za szkody wynikające z ich wad.
4. Najemca, po otrzymaniu zgody Wynajmującego uzyska niezbędne decyzje administracyjne, formalno-prawne oraz dokona wymaganych przepisami prawa zgłoszeń.
5. W trakcie realizacji robót budowlanych Najemca:
 - 1) ponosi względem Wynajmującego odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez siebie oraz osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego zlecenie, spowodowane robotami prowadzonymi w Lokalu, na ogólnych zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym;

- 2) zobowiązany jest do usunięcia, na własny koszt, wszelkich uszkodzeń powstałych w wyniku prowadzenia robót;
- 3) we własnym zakresie organizuje ochronę swojego mienia na warunkach uzgodnionych z Wynajmującym.
6. Po zakończeniu robót budowlanych Najemca przekaże Wynajmującemu dokumentację powykonawczą z kopią wymaganych atestów, świadectw oraz uzyskanych decyzji.
7. W przypadku dokonania robót budowlanych w Lokalu przez Najemcę bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub niezgodnie z obowiązującymi przepisami, Najemca obowiązany będzie przywrócić Lokal do stanu poprzedniego, zgodnie z dokumentacją, na własny koszt w terminie 7 dni po otrzymaniu wezwania Wynajmującego. Dwukrotne, bezskuteczne wezwanie Najemcy do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, jest podstawą do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, zgodnie z postanowieniem § 16 ust. 1 pkt. 6).

§ 11 – Ubezpieczenie Lokalu

1. Najemca własnym kosztem i staraniem ubezpiecza i utrzymuje ubezpieczenie w mocy przez cały czas obowiązywania Umowy (opłacając terminowo wszelkie należne składki), tj. ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu roszczeń osób trzecich, związanych ze szkodą na osobie lub majątku powstałą na terenie Lokalu oraz ubezpieczenie wszystkich elementów wykończenia i wyposażenia Lokalu umieszczonych w nim przez Najemcę oraz witryn szklanych stanowiących frontową ścianę Lokalu, a także wszystkich rzeczy ruchomych wniesionych przez Najemcę do Lokalu, w tym w szczególności towaru, od ognia, zalania, katastrof budowlanych i innych zdarzeń losowych.
2. Wynajmujący nie ponosi wobec Najemcy odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenia elementów wykończenia i wyposażenia Lokalu umieszczonych w nim przez Najemcę, a także wszelkich rzeczy ruchomych wniesionych przez Najemcę do Lokalu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy powstałe w wyniku włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych. W tych przypadkach a także w przypadku uszkodzenia witryn szklanych, o których mowa w ust. 1, szkody i ich skutki usuwa Najemca we własnym zakresie lub dochodzi odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą zawarł umowę ubezpieczenia.
4. Najemca będzie niezwłocznie zawiadamiał Wynajmującego o zajściu zmian w zakresie umów ubezpieczenia, w szczególności o ich przedterminowym rozwiązaniu.
5. Wynajmujący na własny koszt uzyska i będzie utrzymywał w mocy (opłacając terminowo

wszelkie należne składki) ubezpieczenie Przejścia Podziemnego od pożaru i innych zdarzeń losowych.

6. Najemca udzieli Wynajmującemu wszelkich informacji i przekaze Wynajmującemu kopie wszelkich dokumentów wymaganych przez ubezpieczyciela Wynajmującego w związku z umową ubezpieczenia Przejścia Podziemnego, a także będzie stosował się do wymagań Wynajmującego w zakresie sposobu korzystania z Lokalu wynikających z warunków ubezpieczenia Przejścia Podziemnego.
7. W przypadku niedostarczenia polisy ubezpieczeniowej, w terminie 60 dni od daty zawarcia Umowy lub braku powiadomienia, o którym mowa w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 12 – Wystrój zewnętrzny Lokalu i reklama

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmieniać wystroju zewnętrznego Lokalu.
2. Najemca winien uzyskać na piśmie zgodę Wynajmującego na umieszczenie, utrzymanie i prezentowanie na witrynach Lokalu znaku firmowego Najemcy, jakichkolwiek znaków, reklam i napisów informacyjnych.
3. W celu uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na umieszczenie, utrzymanie i prezentowanie na witrynach Lokalu znaku firmowego Najemcy, jakichkolwiek znaków, reklam i napisów informacyjnych, Najemca jest zobowiązany przedstawić szczegółowy projekt zawierający określenie lokalizacji oraz formy, kolorystyki i materiałów użytych do ich wykonania, sposobu przytwierdzenia do podłoża i użytych w tym celu materiałów.
4. Zgoda Wynajmującego nie zwalnia Najemcy od spełnienia obowiązków przewidzianych przepisami prawa budowlanego i przepisami prawa miejscowego.
5. Wynajmujący nie dopuszcza nieodpłatnego umieszczania reklamy poza Lokalem. Wynajmujący nie musi wyrazić zgody na odpłatne umieszczenie reklamy poza Lokalem.

§ 13 – Kontrola Lokalu

1. Najemca będzie umożliwiał wstęp do Lokalu osobom upoważnionym przez Wynajmującego w celu przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego i estetycznego oraz znajdujących się w nim urządzeń i instalacji, a także kontroli, przestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy oraz Regulaminu konkursu w zakresie prowadzonej działalności oraz sposobu korzystania z Lokalu.
2. Kontrola, o której mowa w ust. 1 może być dokonana za uprzednim, co najmniej 48-godzinnym zawiadomieniem Najemcy.

3. Kontrola winna odbywać się z udziałem osoby upoważnionej przez Najemcę.
4. W nagłych przypadkach kontrola może zostać dokonana bez uprzedniego zawiadomienia Najemcy. W razie przeprowadzenia kontroli bez uprzedniego zawiadomienia, Najemca winien zostać niezwłocznie powiadomiony przez Wynajmującego o fakcie przeprowadzenia kontroli i jej wynikach.
5. W każdym przypadku kontrola winna zostać przeprowadzona w sposób stwarzający jak najmniejsze niedogodności dla Najemcy.

§ 14 – Kary Umowne

1. W przypadkach określonych w Umowie, w szczególności w razie niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień Umowy bądź Regulaminu konkursu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kar umownych przewidzianych w Umowie.
2. Jeżeli Umowa nie stanowi inaczej, kara umowna za niewykonanie lub nienależyte wykonanie postanowień Umowy wynosi 1/20 ostatnio obowiązującego miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień lub przypadek występowania nieprawidłowości.
3. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn zawinionych przez Najemcę, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości trzykrotnego ostatnio obowiązującego miesięcznego czynszu brutto. Zapłata kary umownej z powyższego tytułu nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty kar umownych należnych Wynajmującemu z innych tytułów określonych w Umowie.
4. W przypadku niewykonania obowiązków określonych w § 9 ust. 1 pkt. 4) i 5), w terminie 7 dni od pisemnego wezwania, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 1/20 ostatnio obowiązującego miesięcznego czynszu brutto za każdy kolejny dzień wystąpienia nieprawidłowości. Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcy od uregulowania kosztów usunięcia nieprawidłowości, jeżeli zostało ono wykonane przez Wynajmującego.
5. Kary umowne mogą zostać pobrane przez Wynajmującego z kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie Umowy, o której mowa w § 19 Umowy.
6. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 15 – Nieprawidłowości w Lokalu

1. Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej

nieprawidłowości występującej w Lokalu.

2. W przypadku wystąpienia w Lokalu awarii, zalania i innych zdarzeń losowych Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o zaistniałym fakcie oraz do zapobiegania rozszerzania się skutków awarii do czasu podjęcia działań przez Wynajmującego.
3. W nagłych przypadkach, np. awaria, pożar itp., Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia Lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osoby, w celu usunięcia skutków awarii lub zdarzenia losowego, również poza godzinami otwarcia Lokalu. Jeżeli sytuacja nagła ma miejsce poza godzinami otwarcia Lokalu, Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest zobowiązana do telefonicznego powiadomienia Najemcy lub osoby przez niego wskazanej o zaistniałej sytuacji. Za kontakt telefoniczny uznaje się połączenie z automatyczną sekretarką.
4. Niewywiązanie się przez Najemcę z obowiązku, o którym mowa w ust. 1, 2 i 3, rodzi po stronie Najemcy odpowiedzialność za szkody powstałe w Lokalu w takim stopniu, w jakim spowodowane zostały nie zastosowaniem się Najemcy do postanowień ust. 1, 2 i 3.

§ 16 – Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy:
 - 1) Najemca, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, dokona jakichkolwiek czynności, które zgodnie z odpowiednimi postanowieniami Umowy wymagają uzyskania takiej zgody, a skutki takiego naruszenia nie zostaną usunięte przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu skierowanym do Najemcy;
 - 2) Najemca lub osoby działające w jego imieniu lub na jego zlecenie, wyrządzą swoim działaniem niezgodnym z postanowieniami Umowy szkodę Wynajmującemu lub innym najemcom oraz osobom trzecim, a szkoda ta nie zostanie naprawiona w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu skierowanym do Najemcy;
 - 3) Najemca wykroczył w sposób rażący przeciwko normom współżycia społecznego i zasadom porządku publicznego lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych najemców z lokali, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz bezskutecznie upomniął Najemcę w pisemnym wezwaniu skierowanym do Najemcy;
 - 4) Najemca nie utrzymuje Lokalu w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dba o zachowanie porządku i czystości na terenie Lokalu i nie prowadzi działalności przez okres dłuższy niż 60 dni;

- 5) Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji bądź zaprzestanie działalności pomimo wypłacalności;
 - 6) w innych przypadkach przewidzianych niniejszą Umową.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku rozpoczęcia zaplanowanych inwestycji przez spółki PKP S.A oraz PKP PLK S.A.
 3. W każdym innym przypadku strony Umowy mogą ją rozwiązać za trzymiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie jest dostarczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 4. Najemca upoważnia Wynajmującego do usunięcia rzeczy ruchomych Najemcy znajdujących się w pomieszczeniu będącym przedmiotem Umowy, na jego koszt i ryzyko, jeżeli Najemca po rozwiązaniu Umowy nie przekaze Lokalu w czasie określonym w Umowie, po wyznaczeniu przez Wynajmującego dodatkowego 14-dniowego terminu na ich usunięcie z Lokalu.
 5. W wypadku korzystania z Lokalu po upływie terminu związania Umową, wobec byłego Najemcy zostanie naliczona opłata w wysokości trzykrotnej stawki ostatnio obowiązującego miesięcznego czynszu brutto, proporcjonalnie do liczby dni, w których były Najemca korzystał z Lokalu, do dnia jego faktycznego zwrotu.
 6. Wypowiedzenie Umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i dostarczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 17 – Akt notarialny

1. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia, w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania Umowy, oświadczenia, sporządzonego w formie aktu notarialnego, w którym Najemca zobowiązuje się do wydania i opróżnienia przedmiotu najmu w terminie wskazanym w § 18 ust. 1 oraz do zapłaty czynszu i świadczeń dodatkowych w terminach określonych w Umowie. Co do wykonania powyższych obowiązków Najemca poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c., w przypadku obowiązku zapłaty czynszu i świadczeń dodatkowych do kwoty będącej równoważnością siedmiokrotnego czynszu brutto i świadczeń dodatkowych brutto, z tym, że Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 36 miesięcy od daty rozwiązania Umowy. Z aktu notarialnego powinien wynikać termin

wykonania obowiązków przez Najemcę oraz zdarzenie od którego uzależnione jest wykonanie obowiązków przez Najemcę, którym może być w szczególności doręczenie pierwszego pisemnego wezwania podpisanego przez osobę uprawnioną do reprezentowania Wynajmującego do wydania i opróżnienia Lokalu lub zapłatę czynszu i świadczeń dodatkowych.

2. Do celów określenia wartości świadczeń dodatkowych brutto, o których mowa w ust. 1, ustala się średnią siedmiomiesięczną kwotę świadczeń w wysokości 3.500,00 PLN (słownie złotych: trzy tysiące pięćset, 00/100) brutto. Kwota ustalona w zdaniu poprzednim nie stanowi wartości rozliczeniowej, o której mowa w § 7.
3. Niezastosowanie się do ust. 1 skutkuje wypowiedzeniem Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. Koszt zawarcia aktu, o którym mowa w ust. 1, ponosi w całości Najemca.

§ 18 – Zwrot Lokalu

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie na dzień podpisania protokołu wydania Lokalu. Jeśli następny dzień po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy przypada na dzień wolny od pracy, Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal w kolejnym, przypadającym po nim, dniu roboczym. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Najemca jest zobowiązany wydać Lokal w godzinach 9:00 – 14:00.
3. W wypadku niewywiązania się Najemcy z obowiązku wydania Lokalu w stanie zgodnie z ust. 1, Wynajmującemu przysługuje prawo przywrócenia Lokalu do stanu na dzień jego wydania, zgodnie z Protokołem wydania Lokalu, na koszt Najemcy.

§ 19 - Zabezpieczenie

1. Strony zgodnie potwierdzają, że przed podpisaniem Umowy Najemca wniósł kaucję pieniężną zabezpieczającą należyte wykonanie Umowy w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi brutto, określonego w § 7 ust. 1, tj. PLN (słownie złotych:,/100).
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość zmiany formy kaucji z pieniężnej na gwarancję bankową z terminem ważności 75 dni po dacie wygaśnięcia Umowy. Zmiana może być dokonana na pisemny wniosek Najemcy.
3. W przypadku zwolnienia Lokalu w stanie niewymagającym poniesienia żadnych nakładów ze strony Wynajmującego, i niezaleganiu Najemcy z czynszem oraz z innymi opłatami,

kaucja pieniężna zostanie zwrócona w ciągu 30 dni od terminu zapłaty wskazanego w wystawionej przez Wynajmującego fakturze dotyczącej ostatecznego rozliczenia związanego ze stosunkiem najmu.

4. Wynajmujący będzie upoważniony do pobrania części lub całości kwoty kaucji, w każdym przypadku, gdy:
 - 1) Umowa zostanie rozwiązana z przyczyn obciążających Najemcę;
 - 2) Najemca nie będzie wywiązywał się z realizacji postanowień Umowy lub Regulaminu konkursu;
 - 3) Wynajmujący poniesie koszty związane z niewykonywaniem obowiązków przez Najemcę;
 - 4) Najemca nie zapłaci czynszu w terminie określonym w § 7 ust. 3 (również w przypadku skorzystania przez Wynajmującego z uprawnienia, o którym mowa w § 8 ust. 2);
 - 5) Najemca nie pokryje kosztów napraw, roszczeń, najmu i innych roszczeń, w tym związanych ze zwrotem Lokalu w stanie nie pogorszonym ponad normalne jego zużycie.
5. Najemca zobowiązany jest do każdorazowego uzupełniania kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie Umowy w ciągu 14 dni od daty otrzymania od Wynajmującego zawiadomienia o dokonanych potrąceniu i wyliczeniu kwoty podlegającej uzupełnieniu.

§ 20 – Dostęp do informacji publicznej

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynikających z niej świadczeń, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1429), z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Najemca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko. (wersja dla os. fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą)

lub

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynikających z niej świadczeń, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1429). (wersja dla przedsiębiorcy innego niż osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą)

§ 21 – Adresy do doręczeń

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń korespondencji oraz numery telefonów niezbędne do realizacji postanowień Umowy:
 - a) Wynajmujący – Zarząd Transportu Miejskiego, ul. Żelazna 61, 00-848 Warszawa, tel., kom., e-mail:
 - b) Najemca –, tel.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 22 – Zmiany Umowy

Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 23 - Oplaty

Wszelkie opłaty związane z zawarciem lub zmianą Umowy, obciążają Najemcę.

§ 24 – Rozwiązywanie sporów

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu właściwym będzie sąd powszechny właściwy według siedziby Wynajmującego.

§ 25 – Egzemplarze Umowy

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

OBIEKT: Przejście podziemne dla pieszych łączące stację Metra A-17 „Dworzec Gdański” ze stacją PKP „Warszawa Gdańska” i terenem dzielnicy Żoliborz miasta stołecznego Warszawy.

LOKAL NR:

PROTOKÓŁ WYDANIA LOKALU

Data przeprowadzenia wydania:

Miejsce przeprowadzenia wydania: *Przejście podziemne łączące stację Metra A-17 „Dworzec Gdański” ze stacją PKP „Warszawa Gdańska” i terenem dzielnicy Żoliborz miasta stołecznego Warszawy.*

Wynajmujący: *Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie.*

Najemca:

Opis stanu technicznego przedmiotu wydania:

Ogólna ocena stanu technicznego wydawanego lokalu:

Liczba zdjęć przedmiotu wydania dołączona do protokołu:

Uwagi:

1. *Wskazanie licznika poboru energii elektrycznej nr..... na dzień wynosi..... kWh.*
2. *Najemca oświadcza, że w przypadku wymiany zamków w drzwiach najmowanego lokalu, złoży jeden komplet kluczy, zamknięty w bezpiecznej kopercie, w depozycie u Wynajmującego. Najemca będzie informowany o każdorazowym otwarciu bezpiecznej koperty. W sytuacji wymiany zamków, Najemca będzie również zobowiązany zwrócić Wynajmującemu wymieniany/-e zamek/-zamki oraz klucze. Jeśli podczas wymiany zostanie naruszona konstrukcja drzwi, Najemca zostanie obciążony kosztem naprawy uszkodzeń lub zobowiązany do doprowadzenia konstrukcji drzwi do stanu pierwotnego.*
3.
4.
5.

/data i podpis Wynajmującego/

/data i podpis Najemcy/

OBIEKT: Przejście podziemne dla pieszych łączące stację Metra A-17 „Dworzec Gdański” ze stacją PKP „Warszawa Gdańska” i terenem dzielnicy Żoliborz miasta stołecznego Warszawy.

LOKAL NR:

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Data przeprowadzenia odbioru:.....

Miejsce przeprowadzenia odbioru:

Wynajmujący: *Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie.*

Najemca:

Opis stanu technicznego przedmiotu odbioru:

Ogólna ocena stanu technicznego odbieranego lokalu:

Liczba zdjęć przedmiotu odbioru dołączona do protokołu:

Uwagi:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

/data i podpis Wynajmującego/

/data i podpis Najemcy/

I. W ramach prac, o których mowa w § 9 ust. 4 Umowy z dnia, Najemca zobowiązany jest do naprawy (w tym również do konserwacji i wymiany) niżej wymienionych rzeczy, znajdujących się w wynajmowanym przez Najemcę lokalu:

1. Zamontowanego przez Najemcę w ramach prac adaptacyjnych wyposażenia, w tym: urządzeń i aparatów instalacji.
2. Sieci elektrycznej, biegnącej od lokalnej rozdzielniczy elektrycznej do gniazd, włączników i odbiorników, w tym: źródeł światła, opraw i grzejników.
3. Gniazd elektrycznych, odbiorników i włączników określonych w pkt 1.
4. Instalacji wodociągowej, biegnącej od wodomierza do osprzętu łazienkowego: baterii, umywalki, podgrzewacza, zaworów, spłuczki, sedesu itp. oraz pomiędzy tymi urządzeniami.
5. Osprzętu łazienkowego określonego w pkt 4.
6. Instalacji kanalizacyjnej do wlewu do części wspólnej.
7. Osprzętu pomieszczenia, w tym: szyb, parapetów, drzwi, sufitu, podłogi, zamków.

W odniesieniu do rzeczy przekazanych przez Wynajmującego do użytkowania przez Najemcę – nowe rzeczy zamontowane lub użyte w ramach naprawy muszą być fabrycznie nowe, I gatunku, posiadać te same parametry, właściwości i być wolne od wad. Stosowanie zamiennika wymaga zgody Wynajmującego.

II. W celu utrzymania czystości podłogi Najemca jest zobowiązany stosować do mycia wodę z ewentualnym dodatkiem środków do pielęgnacji kamienia oferowanych przez firmy Remmers, Akemi, Henkel. Do mycia należy używać miękkich szczotek ręcznych lub mechanicznych wolnoobrotowych. Okresowo można zmywać podłogi myjkami niskociśnieniowymi nie dopuszczając do zalegania wody.

Niedopuszczalne jest stosowanie jakichkolwiek materiałów tłustych, oleistych, żrących i pieniących się lub innych aktywnych chemicznie.

Zabronione jest szorowanie oraz używanie ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń z podłogi.

Załącznik nr 5
do Umowy

Kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem Oferty złożonej przez Najemcę w konkursie.