

UMOWA Nr.....
zwana dalej umową

zawarta w dniuw Warszawie, pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawą, z siedzibą w Warszawie (00-950), Plac Bankowy 3/5, posiadającym NIP: 525-22-48-481, REGON: 015259640, reprezentowanym przez:

Prezydenta m.st. Warszawy – Panią Hannę Gronkiewicz-Waltz, w imieniu której występuje:

Dyrektor Miejskiego Ogrodu Zoologicznego w Warszawie – Pan dr Andrzej Grzegorz Kruszewicz, działający na podstawie pełnomocnictwa z dnia 01.02.2012 r. nr GP-IX.0052.558.2012, zwanym dalej w treści umowy **Wynajmującym**,

a:

.....
(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr dow. osobistego, Pesel/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS)

.....
zwanym/zwaną dalej „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje **do korzystania grunt o powierzchni 100 m² położony przy Al. Główniej, przy placu zabaw**, stanowiący część nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy, oddanej w trwały zarząd Miejskiemu Ogrodowi Zoologicznemu (zwanemu dalej w treści umowy ZOO), położonej w Warszawie, w Dzielnicy Praga Północ, przy ulicy Ratuszowej 1/3, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer 5 z obrębu 4-15-01, zwane dalej „Nieruchomością”.
2. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni z przeznaczeniem na punkt handlowo-usługowy serwujący lody oraz desery lodowe własnej produkcji, ciepłe i zimne napoje.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany nieruchomości, w obrębie terenu ZOO, jeżeli będzie to konieczne dla właściwej organizacji pracy i funkcjonowania ZOO. Powyższa zmiana nie wymaga wypowiedzenia umowy, ani zawarcia aneksu.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi po spełnieniu warunków opisanych w § 7 ust. 2 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 1 do umowy najmu.

§ 2

1. Umowę zawarto na czas określony **do dnia**
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem jest nieruchomość, objęta dotychczasową umową najmu, Najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek co najmniej 3 miesiące przed datą zakończenia najmu. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Rozbudowa lub przebudowa istniejącego na nieruchomości budynku oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda Wynajmującego nie zwalnia Najemcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowił podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy najmu, jak również do zgłaszania przez Najemcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wynajmującego po wygaśnięciu umowy.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.

§ 3

1. Najemca będzie uiszczał miesięczny **czynsz** w wysokości:
 - a) w „sezonie zwiedzania” tj. od 1 maja do 31 października, miesięczna opłata w wysokości:

netto: zł (słownie złotych:);

VAT 23%: zł (słownie złotych:);

brutto: zł (słownie złotych:).
 - b) poza „sezonem zwiedzania” tj. od 1 listopada do 30 kwietnia, miesięczna opłata w wysokości:

netto: zł (słownie złotych:);

VAT 23%: zł (słownie złotych:);

- brutto:** zł (słownie złotych:).
2. Opłaty z tytułu przedmiotu najmu powiększają miesięczne, zryczałtowane opłaty za energię elektryczną oraz pobór wody i odprowadzenie ścieków w wysokości:
- a) Energia elektryczna:
netto:
VAT 23%:
brutto:
- Woda i ścieki (które naliczane będą na podstawie wskazań licznika):**
netto:
VAT 23%:
brutto:
- b) Podatek od nieruchomości:
3. Wpłat z tytułu czynszu Najemca dokonywać będzie z góry przelewem, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, przelewem na konto Wynajmującego nr: **68 1030 1508 0000 0005 5005 8006**, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury, **przy czym pierwszą wpłatę z tytułu czynszu należy wnieść przelewem w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy.**
4. Za dzień zapłaty określa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Przy dokonywaniu wpłat należy podać w tytule przelewu numer umowy.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz opłat Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat wskazanych w § 3 ust. 2 umowy, w tym odmowa zapłaty czynszu oraz opłat, których wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z § 5 lub § 11 ust. 5, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego trzymiesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu oraz opłat wraz z należnościami za opóźnienie.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), za okres od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.
4. W razie złożenia przez Najemcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu, zgodnie z § 2 ust. 2 umowy i nie poinformowania na piśmie przez Wynajmującego o odmowie zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczonego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie, przez Najemcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.
5. W przypadku poinformowania Najemcy przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy najmu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia poinformowania przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy najmu do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości lub eksmisji będzie naliczane zgodnie z ust. 3.
6. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego. Powyższe nie dotyczy najemców będących konsumentami, w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.
7. Wynajmujący ma prawo aktualizować wysokość opłat za energię elektryczną w przypadku aktualizacji opłat przez dostawcę. O nowej stawce opłat Najemca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Dyrektora ZOO.
8. Aktualizacja opłat za energię elektryczną, zgodnie z postanowieniami ust. 7 niniejszego paragrafu, nie stanowi zmiany umowy.

§ 5

1. Wynajmujący ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen 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. O nowej stawce czynszu Najemca będzie poinformowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Dyrektora ZOO.

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.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi najmu brutto, określonego w § 3 ust.1 pkt a umowy, tj. zł.
2. Kaucja została złożona na depozytowy rachunek bankowy Wynajmującego nr: **24 1030 1508 0000 0005 5005 8022**, w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku nie uiszczenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wyzierzawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Najemcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy o prowadzenie rachunku bankowego, pomniejszona o koszty prowadzenia tego rachunku, po zakończeniu umowy i po dokonaniu protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 3, 4 i 5 – zgodnie z oświadczeniem, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wynajmującemu w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone w podanym terminie oznacza to, że umowa nie została zawarta.

§ 8

1. Wynajmujący może umowę rozwiązać – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2, § 6 ust. 3 lub naruszenia obowiązków, określonych w § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego), oraz w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej i doręzonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust.3, w przypadku naruszenia postanowień § 10 i § 11 umowy, przeznaczenia nieruchomości do zbycia, realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacji inwestycji publicznych, w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.
3. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręzonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust.3, w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń dotyczących wynajmowanej nieruchomości, bądź powzięcia wiadomości o toczących się postanowieniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących wynajmowanej nieruchomości.

§ 9

1. Najemca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot umowy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy bez zgody Dyrektora ZOO wyrażonej na piśmie.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody, w szczególności:
 - a) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych,
 - b) na prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami” (w tym przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu) nawet jeżeli produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia,
 - c) na organizowanie pomiędzy godz. 22.00-6.00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzenia prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji,

d) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych.

§ 10

Najemca zobowiązany jest do:

- a) ponoszenia wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa;
- b) podłączenia wodnego i elektrycznego na własny koszt
- c) przyjęcia na siebie wszelkich obowiązków i łączących się z nimi kosztów organizacyjnych w zakresie potrzebnym do świadczenia działalności usługowej;
- d) utrzymania w należyтым stanie wynajętej powierzchni, w tym budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym;
- e) prowadzenia działalności w godzinach udostępniania terenu ZOO dla zwiedzających;
- f) zapewnienia pełnej obsługi serwisowej, w tym wszelkich napraw i przeglądów;
- g) przestrzegania przepisów prawa, a w szczególności: prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- h) utrzymania porządku i estetyki w miejscu prowadzenia działalności oraz jego najbliższym otoczeniu oraz przestrzegania obowiązujących przepisów higieny i bezpieczeństwa pożarowego;
- i) zgłoszenia ZOO max. 3 osób, które będą pracować w związku z prowadzoną działalnością usługową. Dla zgłoszonych osób zostaną wystawione przepustki;
- j) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z wynajmowanego terenu przez osoby trzecie.

§ 11

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Dyrektora ZOO, Najemca nie może oddać przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani go podnajmować, jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby powierzchnia nieruchomości określona w § 1 ust 1 umowy.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, w odniesieniu do której Dyrektor ZOO wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa najmu.
3. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody, o której mowa w ust. 1.
4. Najemca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę, postanowienia zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy przed upływem okresu, na który została zawarta.
5. W przypadku uzyskania zgody na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz zostaje dodatkowo podwyższony o 50% za powierzchnię objętą taką umową, o ile powierzchnia ta nie przekroczy 50% powierzchni nieruchomości i jest przeznaczona na cel tożsamy z określonym w umowie najmu. W pozostałych przypadkach podwyższenie czynszu liczone będzie w odniesieniu do całej powierzchni nieruchomości, zaś czynsz za wynajem zostanie podwyższony o 50% stawki czynszu wyliczonego zgodnie z celem podnajmu i ze stawkami Załącznika nr 2 niniejszego zarządzenia, o ile zastosowane stawki nie będą niższe od ustalonych w umowie.
6. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia nieruchomości w razie konieczności wykonywania prac konserwatorskich, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez teren nieruchomości.



2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Najemcy nie przysługuje od Wynajmującego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywanych prac, o których mowa w ust. 1, wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżania wysokości czynszu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

§ 13

Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości oraz do utrwalania w formie fotograficznej stanu nieruchomości.

§ 14

1. Po zakończeniu umowy, w tym także w przypadku jej wygaśnięcia przed upływem terminu jej zakończenia, Najemca jest zobowiązany w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania zwrócić nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Dyrektora ZOO wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Najemcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, określonym w ust. 1, jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. W przypadku, gdy termin wygaśnięcia lub rozwiązania umowy przypada na dzień wolny od pracy, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego w pierwszym dniu roboczym po dniu wolnym od pracy.
3. W przypadku nie dokonania zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wynajmującemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3, 4 lub 5.

§ 15

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wynajmujący –
Najemca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.
3. Korespondencja będzie wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczenia za pisemnym poświadczeniem odbioru.

§ 16

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu, z zastrzeżeniem postanowień § 1 ust. 3 oraz § 11 ust. 5 umowy.

§ 17

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. poz. 1764 z późn. zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. Najemca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zawartych w umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.

§ 18

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, wg. prawa polskiego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.



WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

[Handwritten signature]