

UMOWA NR - ZOO/UM/NA/ASA-...../25
zwana dalej umową najmu

zawarta w dniu2025 r. w Warszawie, pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawą, z siedzibą w Warszawie (00-950), Plac Bankowy 3/5, posiadającym NIP: 5252248481, REGON: 015259640, reprezentowanym przez:

Prezydenta m.st. Warszawy, w imieniu którego występuje:

Dyrektor Miejskiego Ogrodu Zoologicznego im. Antoniny i Jana Żabińskich 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

....., z siedzibą przy, zarejestrowaną w, posiadającym NIP:, REGON:, zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**, reprezentowanym przez:
Pana/ą.....

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje **grunt o powierzchnim² położony przy.....**, stanowiący część nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy, oddanej w trwały zarząd Miejskiemu Ogrodowi Zoologicznemu im. Antoniny i Jana Żabińskich (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, zwanej dalej „nieruchomością”, o powierzchni m². Lokalizacja gruntu oddanego w najem została naniesiona na mapce, stanowiącej **załącznik nr 1** do umowy.
2. Nieruchomość zostaje wynajęta z przeznaczeniem na
..... w tym serwowanie posiłków w ekologicznych opakowaniach.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany lokalizacji w obrębie terenu ZOO, jeśli będzie to konieczne dla właściwej organizacji pracy i funkcjonowania ZOO. Powyższa zmiana nie wymaga wypowiedzenia umowy, ani zawierania aneksu do umowy. Konieczność zmiany zostanie zakomunikowana Najemcy drogą mailową na co najmniej 7 dni przed dokonaniem planowanej zmiany.
4. Wydanie przedmiotu najmu przez osobę działającą w imieniu Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi **załącznik nr 2** do umowy najmu, w terminie 7 dni od dnia doręczenia przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w § 7 ust. 2

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do trzech lat **od dnia r. do dnia r.**
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem jest nieruchomość, objęta dotychczasową umową najmu, Najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek nie później niż na 3 miesiące przed datą zakończenia dotychczasowej umowy najmu. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
Po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.
3. Rozbudowa lub przebudowa istniejącego na nieruchomości budynku oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, poprzedzonej uzyskaniem pozytywnej opinii komórki organizacyjnej właściwej do spraw architektury i budownictwa. 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 Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości:

- a. w sezonie wiosenno-letnim tj. od 1 maja do 31 października:
netto: zł (słownie złotych:, 00/100);
VAT 23%: zł (słownie złotych: :, 00/100);
brutto:zł (słownie złotych: :, 00/100).
- b. w sezonie jesienno-zimowym, od 1 listopada do 30 kwietnia, miesięczna opłata w wysokości:
netto:zł (słownie złotych:, 00/100);
VAT 23%:zł (słownie złotych:, 00/100);
brutto:zł (słownie złotych:, 00/100).

Kalkulację części składowych czynszu stanowi **załącznik nr 3** do umowy./ *Zapisy mogą ulec nieznacznym zmianom; Kalkulacja nie jest niezbędna w przypadku naliczania podatku od nieruchomości jednorazowo (do 35m² powierzchni).*

Do części składowej czynszu będzie wliczona opłata za wywóz nieczystości zgodnie z wypełnionym "Oświadczeniem o ilości wyprodukowanych odpadów komunalnych".

Zapisy mogą ulec nieznacznym zmianom;

2. Wpłat z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (tzw. split payment) na rachunek bankowy Wynajmującego nr: **68 1030 1508 0000 0005 5005 8006**, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury, przy czym pierwszą wpłatę z tytułu czynszu należy wnieść przelewem w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. Opłaty za energię elektryczną, naliczane będą odrębnie, na podstawie wskazań licznika. Wysokość opłaty za kWh będzie naliczana opierając się o obowiązujące taryfy Zakładu Energetycznego i powiększona o podatek VAT. Wpłat za ww. opłaty należy dokonywać zgodnie z terminem zapłaty wskazanym na fakturze z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
4. Opłaty za pobór wody i odprowadzanie ścieków obliczane będą na podstawie wskazań licznika oraz wg aktualnych cen Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji i powiększone o podatek VAT. Wpłat za ww. opłaty należy dokonywać zgodnie z terminem zapłaty wskazanym na fakturze z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
5. Koszty naprawy i konserwacji przyłącza wodno-kanalizacyjnego służącego Najemcy oraz dostarczającego energię elektryczną do przedmiotu najmu, obciążają Najemcę.
6. Faktury z tytułu zawartej umowy, będą przesyłane na poniższy adres mailowy Najemcy:
.....
7. Za dzień zapłaty określa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. Przy dokonywaniu wpłat należy podać w tytule przelewu numer umowy najmu / numer faktury.
9. W okresie, w którym Wynajmujący będzie zobowiązany do wystawiania faktur w formie ustrukturyzowanej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, faktury dotyczące niniejszej umowy będą wystawiane wyłącznie w formie ustrukturyzowanej za pośrednictwem Krajowego System e-Faktur (KSeF). Najemca przyjmuje do wiadomości, że faktury będą dostępne w jego koncie KSeF, a ich autentyczność jest gwarantowana przez system. W tym przypadku za datę otrzymania faktury przez Najemcę uznaje się termin określony w ww. ustawie oraz przepisach wykonawczych dotyczących Krajowego Systemu e-Faktur.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz wszelkich dodatkowych opłat Wynajmujący naliczy *odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych*. (Dz.U. 2023.1790).
2. Miesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z § 5 lub § 11 ust. 2-5, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu zaktualizowanego, zgodnie z § 5 niniejszej umowy lub podwyższonego zgodnie z § 11 ust 2-5 wraz z odsetkami wynikającymi z ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. 2023.1790).
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni, w wysokości *dwukrotnej kwoty czynszu brutto miesięcznie*, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy płatnego w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu bezumownego korzystania z nieruchomości, za okres od dnia zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia protokolarnego zwrotu nieruchomości, wraz z *odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych* (Dz.U. 2023.1790) w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Najemcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.
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 kolejnej umowy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową zaktualizowanego zgodnie z § 5 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, po zakończeniu umowy, o odmowie zawarcia kolejnej umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do wnoszenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, naliczanego zgodnie z ust. 3, po upływie 7 dni od poinformowania go o odmowie zawarcia kolejnej umowy, do dnia protokolarnego zwrotu nieruchomości lub eksmisji. Do upływu ww. 7 dni dotychczasowy Najemca będzie wносił wynagrodzenie równe kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5.
6. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu najmu jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Wynajmującego. Powyższe nie dotyczy najemców będących konsumentami, w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 5

1. Wynajmujący ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku kalendarzowym, 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 poprzedniego roku kalendarzowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Najemca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wynajmującego, doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3. Zaktualizowana stawka czynszu oraz opłat za media, zgodnie z ust.2 oraz podatku od nieruchomości, zgodnie z §3 ust.1 umowy, wiąże strony gdy Najemca nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Aktualizacja czynszu, w tym opłat za media oraz podatku od nieruchomości, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu oraz §3 ust.1 umowy, nie stanowi zmiany umowy.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego, wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w kwocie równej dwukrotnej wysokości czynszu brutto, określonego w § 3 ust.1a umowy tj.: **zł.**
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wynajmującego nr: **24 1030 1508 0000 0005 5005 8022 w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.**
3. W przypadku nie uiszczenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 3a. Wynajmujący może w każdym czasie dokonać pokrycia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
- 3b. W przypadku o którym mowa w ust. 3a, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego, doręczanego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3.
- 3c. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 3b, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 3d. W czasie trwania umowy najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
4. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Najemcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy o prowadzenie rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty prowadzenia tego rachunku, po zakończeniu umowy i po dokonaniu protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym 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 najmu, *odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych*, innych opłat wynikających z umowy najmu, obowiązku zwrotu nieruchomości po zakończeniu umowy bądź w razie jej rozwiązania lub wygaśnięcia oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 3, 4 i 5 – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi **załącznik nr 4** do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie doręczone w podanym terminie oznacza to, że umowa nie została zawarta. Przez doręczenie rozumie się doręczenie dokonane zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, przy czym na potrzeby niniejszego ustępu doręczenie uznaje się za dokonane w dniu wpływu oświadczenia do kancelarii ogólnej ZOO, a w przypadku wysłania aktu notarialnego przesyłką poleconą, datą jego doręczenia będzie data stempla pocztowego.

§ 8

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2, § 6 ust 3 oraz naruszenie wymogów określonych w § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego) oraz w przypadkach realizacji inwestycji celu publicznego lub przekroczenia granic najmowanego terenu.
2. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku naruszenia postanowień § 10 lub § 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 doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust 3, w przypadku

istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących wynajmowanej nieruchomości, bądź powzięcia wiadomości o toczących się postanowieniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących wynajmowanej nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.

§ 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 Miejskiego Ogrodu Zoologicznego im. Antoniny i Jana Żabińskich w Warszawie, wyrażonej na piśmie.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody:
 - 1) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
 - 2) 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 te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia;
 - 3) na organizowanie pomiędzy godz. 23.00-7.00 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 przeprowadzania prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji;
 - 4) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych.

§ 10

1. Najemca w ramach umowy zobowiązuje się do: *GASTRONOMIA Zapisy mogą ulec nieznacznym zmianom*
 - a. wyeliminowania z użycia jednorazowych talerzy, sztućców, kubeczków, mieszadełek, patyczków, słomek i pojemników na żywność wykonanych z poliolefinowych tworzyw sztucznych i zastąpienia ich wielorazowymi odpowiednikami lub jednorazowymi produktami ulegającymi kompostowaniu lub biodegradacji, w tym wykonanymi z biologicznych tworzyw sztucznych spełniających normę EN 13432 lub EN 14995;
 - b. podawania poczęstunku bez używania jednorazowych talerzy, sztućców, kubeczków, mieszadełek, patyczków, słomek i pojemników na żywność wykonanych z poliolefinowych tworzyw sztucznych;
 - c. podawania wody lub innych napojów w opakowaniach wielokrotnego użytku lub w butelkach zwrotnych;
 - d. wykorzystywania przy realizacji umowy materiałów, które pochodzą lub podlegają procesowi recyklingu;
 - e. rezygnacji z używania jednorazowych opakowań, toreb, siatek i reklamówek wykonanych z poliolefinowych tworzyw sztucznych.
2. W przypadku naruszenia któregośkolwiek z zobowiązań, o których mowa w ust. 1:
 - a. Najemca wezwie Wynajmującego do zaprzestania naruszeń w terminie nie dłuższym niż 14 dni, pod rygorem rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego;
 - b. Wynajmujący zobowiązany jest dodatkowo do zapłaty na rzecz ZOO kary umownej w wysokości 20 % miesięcznego czynszu brutto określonego w § 3 ust.1 pkt a (określonego

w „sezonie zwiedzania”), w przypadku niezastosowania się do wezwania, o którym mowa w pkt.a.

3. W razie rozwiązania umowy w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt a, ZOO zastrzega sobie prawo do wyłączenia Wynajmującego z możliwości współpracy na okres jednego roku, liczonego od dnia naruszenia.
4. Ponadto Najemca zobowiązuje się do: *Zapisy mogą ulec nieznacznym zmianom*;
 - a) przyjęcia na siebie wszelkich obowiązków i łączących się z nimi kosztów organizacyjnych w zakresie potrzebnym do świadczenia działalności usługowej na terenie ZOO;
 - b) podłączenia elektrycznego oraz liczników (woda, prąd) na własny koszt;
 - c) zapewnienia ciągłych dostaw koniecznych produktów. Dowóz towarów do obiektów Najemcy może nastąpić w godzinach i po trasach uzgodnionych z uprawnionym pracownikiem ZOO;
 - d) prowadzenia działalności w godzinach udostępniania terenu ZOO dla zwiedzających;
 - e) zapewnienia pełnej obsługi serwisowej, w tym wszelkich napraw i przeglądów;
 - f) niezwłocznej reakcji w przypadku awarii urządzeń
 - g) utrzymania porządku, estetyki i najbliższego otoczenia, wynajętego miejsca bazowego oraz przestrzegania obowiązków wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów higieny i bezpieczeństwa pożarowego;
 - h) posiadania obowiązującego i opłaconego ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej przez siebie działalności na kwotę sumy gwarancyjnej minimum 100 000,00 zł (słownie złotych: sto tysięcy 00/100) za jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe. Najemca zobowiązuje się utrzymać odpowiedzialność Ubezpieczyciela z tytułu ww. umowy OC przez cały okres trwania umowy. W przypadku, gdy okres obowiązywania polisy jest krótszy od terminu realizacji przedmiotu umowy, Najemca zobowiązuje się do kontynuacji polisy do czasu zakończenia obowiązywania umowy i przedstawienia jej Wynajmującemu wraz z dowodem opłacenia składki
 - i) zgłoszenia Miejskiemu Ogrodowi Zoologicznemu im. Antoniny i Jana Żabińskich w Warszawie na piśmie osób związanych z prowadzoną działalnością;
 - j) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z wynajmowanego terenu przez osoby trzecie;
 - k) przestrzegania Regulaminu Zwiedzania Miejskiego Ogrodu Zoologicznego im. Antoniny i Jana Żabińskich w Warszawie, **załącznik nr 5**.
 - l) Ubezpieczenia przedmiotu umowy na własny koszt.

§ 11

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać przedmiotu najmu 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 wynajmowana powierzchnia.
2. W przypadku wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1 Najemca może udostępnić do 50% powierzchni przedmiotu najmu wyłącznie na cel tożsamy z określonym w umowie najmu, przy czym czynsz za najem zostaje dodatkowo podwyższony o 50% czynszu, jednak nie mniej niż 50% obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu najmu netto.
3. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem przez Najemcę do 20% gruntu będącego przedmiotem najmu na cel inny niż określony w umowie najmu, przy czym czynsz za najem zostaje dodatkowo podwyższony o 50% minimalnej miesięcznej stawki czynszu najmu netto dla celu podnajmu, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadku, gdy zgodnie z ust. 3 Wynajmujący wyraził zgodę na podnajem nieruchomości w celu umieszczenia nośnika reklamy, czynsz za najem zostaje dodatkowo podwyższony o 50% minimalnej miesięcznej stawki czynszu najmu netto, obowiązującej dla tego celu.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy wynajmu części budynku/ów, które nie zostały wybudowane przez Najemcę lub jego poprzednika prawnego za zgodą właściciela nieruchomości, o ile część ta nie przekracza 25% powierzchni użytkowej budynku, wyłącznie na cel tożsamy z określonym w umowie najmu z zastrzeżeniem, że wynajem ten będzie każdorazowo zgłaszany Wynajmującemu w formie pisemnej przed zawarciem umowy najmu. W przypadku wynajmowania przez Najemcę części budynku, czynsz za najem zostaje dodatkowo podwyższony o 50% czynszu, jednak nie mniej niż 50% obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu najmu netto.
6. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1-5 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa najmu.
7. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wynajmującego, o której mowa w ust. 1-4.
8. Najemca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wynajmującego, postanowienia zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy najmu przed upływem okresu, na który została zawarta.
9. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 2-5 niniejszego paragrafu, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez wynajmowany teren. Wynajmujący w ramach posiadanych możliwości wyznaczy inną lokalizację na czas wykonywania prac, o których mowa powyżej.
2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Najemcy nie przysługuje od Wynajmującego jakiejkolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywanych prac niezbędnych do utrzymania najmowanej nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiekolwiek 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. Najemca jest zobowiązany w terminie 7 dni od dnia zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub z upływem okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 8 ust. 2 lub ust. 3 oraz poinformowania przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, po zakończeniu niniejszej umowy, należy zwrócić nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Dyrektora ZOO wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na przedmiocie umowy. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a w szczególności do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Najemcy, lub do

- zatrzymania naniesień. Dokonanie niezbędnych napraw i uporządkowanie nieruchomości, w tym usunięcie naniesień w myśl zdania poprzedniego, może się odbyć bez upoważnienia sądu.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w terminie, o którym mowa w ust.1. W przypadku, gdy termin wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy przypada na dzień wolny od pracy lub sobotę, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego najpóźniej następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.
 3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości, w terminie określonym w ust.1, Wynajmującemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3.
 4. W przypadku gdy po zakończeniu umowy Wynajmujący zatrzyma jakiekolwiek nakłady, w tym naniesienia, poczynione przez Najemcę (zarówno stanowiące nakłady konieczne jak i ulepszenia), Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot wartości nakładów poczynionych na nieruchomość, w tym zwiększających jej wartość lub użyteczność. Najemcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot wartości nakładów poniesionych na nieruchomość również w przypadku wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Najemca zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń z tego tytułu i zobowiązuje się nie zgłaszać jakichkolwiek roszczeń w przyszłości, a co za tym idzie, Najemca oświadcza, że nie będzie dochodził przed sądem bądź innym organem orzekającym zapłaty z tego tytułu.

§ 15

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wynajmujący – Miejski Ogród Zoologiczny im. Antoniny i Jana Żabińskich w Warszawie, ul. Ratuszowa 1/3, 03-461 Warszawa;
Najemca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.
3. Korespondencja będzie wysyłana na ww. adresy za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczenia bezpośrednio za pisemnym poświadczeniem odbioru. Strony uznają korespondencję za doręczoną najpóźniej z upływem terminu podanego w powtórny zawiadomieniu (awizo) o możliwości odbioru przesyłki.
4. W kwestiach bieżących i niemających wpływu na sytuację prawną Stron, dopuszcza się wymianę korespondencji elektronicznej, na poniższe adresy mailowe:
Wynajmujący – m.lisak@zoo.waw.pl, j.knapik@zoo.waw.pl
Najemca –
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z obowiązkiem informacyjnym wskazanym w **załączniku nr 6**.
6. Zgodnie z wymogami zapisu Art. 14 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE dalej „RODO”, w przypadku, gdy będzie miało to zastosowanie Najemca zobowiązuje się przedstawić, zwalniając tym samym z tego obowiązku Wynajmującego, obowiązek informacyjny wymagany art. 14 RODO osobom, których dane przekaze Wynajmującemu, takim jak jego pracownicy, współpracownicy, reprezentanci, pełnomocnicy; w związku z zawarciem oraz realizacją niniejszej umowy. Obowiązek informacyjny ZOO zamieszczony został w **załączniku nr 7**. W przypadku przekazywania informacji w innym zakresie lub celu niż opisany w załączniku nr 7 Najemca zobowiązuje się uzupełnić tą informację.

§ 16

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 5 oraz §11 ust. 9 niniejszej umowy, a także za wyjątkiem zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego przez Wynajmującego lub zmiany adresów, o których mowa w § 15 ust.1.

§ 17

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902), z zastrzeżeniem ust. 2.
2. *Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnianiu, o którym mowa w ust. 1, nie będą podlegały informacje zawarte w §....., załączniku nr do niniejszej umowy stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą (wyłącznie w przypadku osoby prowadzącej działalność gospodarczą).*
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. 2023.1790).
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, że na podstawie art. 7 pkt. 6 ustawy z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy — Kodeks Rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw, w Miejskim Ogrodzie Zoologicznym im. Antoniny i Jana Żabińskich w Warszawie wprowadzone zostały Standardy Ochrony Małoletnich. Organizator oświadcza, że zapoznał się ze Standardami Ochrony Małoletnich, które dostępne są na stronie internetowej: <https://zoo.waw.pl/som>

§ 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.

§ 19

ZOO jest jednostką samorządową m.st. Warszawy, miasta bez dyskryminacji, bez języka nienawiści i przemocy. Nie akceptujemy żadnych przejawów dyskryminowania czy wykluczania ze względu na wiek, płeć, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania, orientację seksualną, pochodzenie etniczne itp. Oczekujemy, że nasi partnerzy, z którymi współpracujemy będą prezentować te same wartości.

§ 20

Umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznik nr 1 – Lokalizacja gruntu na mapie ZOO;

Załącznik nr 2 – Protokół Zdawczo - Odbiorczy;

Załącznik nr 3 – Kalkulacja części składowych czynszu.

Załącznik nr 4 – Oświadczenie o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc.;

Załącznik nr 5 – Regulamin Zwiedzania Miejskiego Ogrodu Zoologicznego im. Antoniny i Jana Żabińskich w Warszawie;

Załącznik nr 6 – Klauzula Informacyjna o Przetwarzaniu Danych Osobowych

Załącznik nr 7 – Klauzula Informacyjna o Przetwarzaniu Danych Osobowych dla pracowników/reprezentantów/pełnomocników/współpracowników najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA