

Umowa nr

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy

Miastem stołecznym Warszawą, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 września 2020 roku nr GP-OR.0052.2596.2020 przez Grzegorza Górskiego p.o. Dyrektora Parku Kultury w Powsinie – zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

imię i nazwisko/firma

.....adres

zamieszkania lub siedziby

NIP/KRS, REGON

zwanym/zwaną dalej „Najemcą”.

zawarta na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 1990).

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do użytkowania, grunt w parku Kultury w Powsinie przy ul. Maślaków 1 w Warszawie znajdującym się na działce ew. nr 4/3, obręb 1-12-10, usytuowanyzgodny z **Załącznikiem** graficznym **nr 1** umowy (dalej zwany „nieruchomością”).

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość, o której mowa w § 1 niniejszej umowy, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami osób trzecich.
2. Nieruchomość zostanie wydana Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy, po dostarczeniu dowodu wpłaty kaucji, o której mowa w § 14, który stanie się **Załącznikiem nr 3** do niniejszej umowy.

§ 3

1. Nieruchomość będzie wykorzystywana przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia na niej działalności gastronomicznej w formie
2. Najemca zobowiązuje się rozpocząć na nieruchomości działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie najpóźniej do dnia
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza terenem najmowanej nieruchomości). Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia wszystkich nośników reklamowych, reklam i szyldów. Jakiegokolwiek koszty związane z umieszczeniem szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy, będą ponoszone przez Najemcę.

§ 4

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

1. użytkowania nieruchomości z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia na niej wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
2. dbałości o estetykę najmowanej nieruchomości, utrzymania nieruchomości w porządku i czystości;

3. uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami prawa, których wymaga działalność prowadzona na nieruchomości;
4. nieoddawania nieruchomości lub jej części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
5. pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana podmiotowa Najemcy w terminie 3 dni od ich dokonania;
6. przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, w tym wymagań techniczno-budowlanych instalacyjnych i technologicznych, wyposażenie nieruchomości w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, oraz zapewnienie ich konserwacji i naprawy w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie, a także zapoznanie pracowników z przepisami przeciwpożarowymi;
7. przestrzegania przepisów BHP;
8. zapewnienie toalety dla pracowników ;

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej. Ponadto odpowiedzialny jest za wywóz odpadów komunalnych, które Najemca będzie przekazywał w formie posegregowanej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do nieruchomości, spowodowanej działaniami Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się na terenie nieruchomości. Zabezpieczenie przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 6

1. W przypadku awarii instalacji podziemnych, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia nieruchomości Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
2. Za czas wyłączenia z używania z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§ 7

1. Najemca na podstawie protokołu z negocjacji, który stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy, płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto: zł (słownie: złotych) powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.
2. W czynsz został wliczony koszt odbioru odpadów komunalnych. Najemca zobowiązuje się do zbierania odpadów w sposób selektywny i składowania ich w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego.
3. Czynsz najmu płatny jest z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie płatności określonym w tych fakturach. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy

5. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu, przekraczające jeden pełny okres płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, pod warunkiem uprzedniego wezwania Najemcy na piśmie do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego terminu płatności 7 dni i jego bezskutecznego upływu.
6. W przypadku nieuiszczenia czynszu, o którym mowa w ust. 1 w terminie określonym w ust. 5 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
7. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 6 przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwot:
 - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000 złotych;
 - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000 złotych, ale niższa niż 50.000 złotych;
 - 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50.000 złotych.Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.
8. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
9. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200 % miesięcznego czynszu najmu brutto.
10. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty eksploatacyjne za zużyte media, w postaci opłat za energię elektryczną na podstawie zużycia wskazanego przez zamontowane podliczniki w wynajmowanej powierzchni, spisywane ostatniego dnia roboczego miesiąca przez pracownika Wynajmującego. Najemca jest zobowiązany udostępnić nieruchomość i może być obecny przy tej czynności. Rozliczenie będzie dokonywane wg stawek ponoszonych przez Wynajmującego, które będzie płatne w terminie określonym w wystawionej fakturze (w terminie 14 dni od jej wystawienia).

§ 8

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony do dnia

§ 9

1. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub z jej przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód i mimo upomnienia nie przestaje używać nieruchomości w taki sposób, lub
 - 2) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z terenu wokół najmowanej nieruchomości uciążliwym, lub
 - 3) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, lub
 - 4) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 6 niniejszej umowy,Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) nie dochował obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 pkt 5 niniejszej umowy,
 - 2) korzysta z nieruchomości nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
 - 3) nie rozpoczął działalności na nieruchomości w terminie określonym w § 3 ust. 2 niniejszej umowy,

- 4) nie dochował obowiązków określonych w § 4 pkt 1-4 niniejszej umowy,
- 5) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 2, a w szczególności rozpoczął prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych, bez stosownego zezwolenia.
3. W przypadku, gdy Najemca oddał nieruchomość w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. W przypadku, gdy Najemca prowadzi działalność handlową, polegającą na obrocie, promocji i informowaniu o produktach powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia lub działalność polegającą na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
6. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-5 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, zgodnie z § 12.

§ 10

1. Najemca, personel Najemcy, a także wszelkie podmioty i osoby świadczące niezależnie usługi lub sprzedające towary na terenie nieruchomości Najemcy nie mogą dopuszczać się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.
3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uprzedzonego lub niedbałego naruszenia postanowień ust. 1, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu lub powtarzającymi się skargami, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Przypadki naruszenia postanowień ust. 1 mogą być potwierdzone przez organizacje pozarządowe, działające w tym zakresie w porozumieniu z Wynajmującym.
5. Ponadto, Najemca dołoży wszelkich starań w celu:
 - 1) przeszkolenia personelu w zakresie znajomości klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej umowie najmu lokalu użytkowego, a także pojęcia dyskryminacji pośredniej oraz bezpośredniej i ich zastosowania w sytuacjach sprzedaży towarów oraz oferowaniu usług,
 - 2) zapoznania osób niezależnie świadczących usługi lub sprzedających towary w lokalu Najemcy z podstawowymi zasadami klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej umowie.
6. Najemca zobowiązuje się do umieszczenia w regulaminie (w przypadku gdy najemca posiada regulamin), na głównej stronie internetowej Najemcy (w przypadku gdy Najemca posiada stronę internetową) oraz w widocznym miejscu w lokalu deklaracji niedyskryminacji następującej treści:

„Niniejszym, deklaruje, że przyjmuje i stosuje przyjęte przez m.st. Warszawa zasady równego traktowania, ma świadomość odpowiedzialności prawnej za nieprzestrzeganie przepisów zakazujących dyskryminacji i prowadzi działalność wolną od dyskryminacji, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa (kolor skóry), pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną, mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia z punktu widzenia prowadzonej przez nas działalności.”

§ 11

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego nieruchomości w stanie niepogorszonym.
2. Zwrot nieruchomości po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania

tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

3. Zwracana nieruchomości winna zostać opróżniona z wszelkich rzeczy należących do Najemcy pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Jeżeli Najemca nie usunie ich z nieruchomości w terminie najpóźniej jednego tygodnia od dnia wezwania go przez Wynajmującego, pozostawione na terenie nieruchomości rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie nieruchomości do jego indywidualnych potrzeb.

§ 12

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
Park Kultury w Powsinie ul. Maślaków 1, 02-973 Warszawa
zaś do Najemcy – na adres:
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 13

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 1 lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę.
2. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół rzeczy. Objęcie w posiadanie nieruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 14

1. Tytułem zabezpieczenia płatności czynszu wynikających z niniejszej umowy, Najemca złoży Wynajmującemu na konto o nr kaucję gwarancyjną w wysokości zł (słownie:złotych) stanowiącej równowartość miesięcznych zobowiązań finansowych brutto Najemcy wynikających z niniejszej Umowy w § 7 ust. 1.
2. Najemca wpłaci kaucję w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy i przedłoży Wynajmującemu dowód wpłaty.
3. Jeżeli kiedykolwiek w czasie obowiązywania niniejszej umowy, Najemca nie dokona płatności należnych kwot z tytułu czynszu, określonych w Umowie i będzie się opóźniał z jego zapłatą ponad siedem dni, Wynajmujący będzie mógł, po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowego siedmiodniowego terminu do uregulowania takiej zaległości, skorzystać z zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. W wypadku nie ustanowienia przez Najemcę zabezpieczenia zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
5. W przypadku:
 - a) w przypadku zmiany powierzchni i/lub stawki czynszu,
 - b) uzyskania przez Wynajmującego jakiegokolwiek wypłaty z zabezpieczenia,Najemca na żądanie Wynajmującego spowoduje, że kaucja zostanie niezwłocznie (nie później niż w terminie siedmiu dni od dnia zawarcia aneksu na okoliczność zmian wskazanych w lit. a) i b) powyżej podwyższona w taki sposób, aby kwota, której zapłaty Wynajmujący może w danym czasie pobrać z kaucji, nie była niższa niż aktualna kwota zobowiązań finansowych brutto Najemcy w danym czasie, ustanowiona zgodnie z § 7 ust. 1 niniejszej umowy.

6. W przypadku niewykonania przez Najemcę zobowiązań opisanych w ust. 5 powyżej w terminie tam wskazanym, Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego czternastodniowego terminu na dokonanie czynności.
7. Kaucja gwarancyjnej, o której mowa w ust. 1 zostanie zwrócona Najemcy w całości lub pomniejszona o ewentualne zaległości w płatnościach czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy.. Zwrot kaucji, z zastrzeżeniem warunku opisanego powyżej nastąpi w terminie 10 dni licząc od dnia zwrotu nieruchomości przez Najemcę.

§ 15

Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (początkowego), który stanowił będzie Załącznik nr 2 do umowy.

§ 16

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 ewentualnie 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 2020 r. poz. 695).

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 19

Strony umowy oświadczają, iż realizują obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach Rozporządzenia 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/W (Dz. Urz. U. E. z dnia 4.05.2016 r., L 119) - RODO, w zakresie danych osobowych osób wskazanych do reprezentacji oraz realizacji umowy. Klauzula informacyjna stanowi załącznik nr 5 do umowy.

§ 20

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 21

Wynajmujący oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz.U. z 2019, poz. 118 z późn. zm.)

§ 22

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 23

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – załącznik graficzny

Załącznik nr 2 - protokół zdawczo-odbiorczy
Załącznik nr 3 – dowód wpłaty
Załącznik nr 4 – protokół z negocjacji
Załącznik nr 5 - klauzula informacyjna

Wynajmujący

Najemca