

UMOWA NAJMU Nr WP.022.....ES.

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy **Metrem Warszawskim Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością**, posiadającym siedzibę w Warszawie, 02-798, ul. Wileczy Dół 5, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000146121, NIP 526-26-73-576, REGON 015314592, o kapitale zakładowym 328 917 500 zł, zwanym dalej "Wynajmującym", którą reprezentują:

1. Członek Zarządu

2. Członek Zarządu

a

[**IMIĘ I NAZWISKO**] prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą [**NAZWA FIRMY**], pod adresem ul. [**ULICA, NR LOKALU, KOD POCZTOWY**] zarejestrowaną pod numerem NIP [...], REGON [...],

[**FIRMA SPÓŁKI**] spółką jawną z siedzibą w [...], adres: ul. [**ULICA, NR LOKALU, KOD POCZTOWY**], zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w [...], [...] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [...], NIP [...], REGON [...], reprezentowaną przez [...]

[**FIRMA SPÓŁKI**] spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...], adres: ul. [**ULICA, NR LOKALU, KOD POCZTOWY**], zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w [...], [...] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [...], NIP [...], REGON [...], o kapitale zakładowym [...] zł, reprezentowaną przez [...] zwanym/ą dalej "Najemcą".

§1

1. Umowa zostaje zawarta na podstawie oferty Najemcy stanowiącej **załącznik nr 1**.
2. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia handlowo-usługowego nr **NR LOKALU** o powierzchni całkowitej **XX,XX m²**, znajdującego się na stacji metra **NR STACJI, NAZWA STACJI**, zgodnie z **załącznikiem nr 2** „Metryka pomieszczenia stacyjnego” (dalej jako „Pomieszczenie” lub „Lokal”), będącego w bezpłatnym użyczeniu Wynajmującego z prawem do wdzierżawiania, wynajmowania i udostępniania w inny sposób osobom trzecim na podstawie §7 umowy udostępnienia nr WP.022.00320.2018.EK z dnia 11.07.2018 r.
3. W wynajętym Pomieszczeniu będzie prowadzona działalność:
OKREŚLENIE DZIAŁALNOŚCI
4. Wszelka zmiana charakteru działalności prowadzonej przez Najemcę w wynajętym Pomieszczeniu lub jej rozszerzenie na inne branże a także zmiana oznaczenia, pod jakim Najemca będzie prowadzić działalność w Lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Jeżeli Najemca dokona zmiany charakteru prowadzonej działalności lub oznaczenia, o których mowa w zdaniu poprzednim, bez uprzedniej zgody

Wynajmującego. Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§2

Umowa zostaje zawarta na okres **od XX.XX.XXXX r. do XX.XX.XXXX. r.**

§3

1. Pomieszczenie zostanie przekazane Najemcy, na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej niż po spełnieniu się łącznie warunków:
 - a) zawarciu umowy najmu,
 - b) dostarczeniu przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w §17 umowy, zgodnie z wzorem stanowiącym **załącznik nr 4**, w terminie do 3 dni od daty zdarzenia najpóźniejszego.

Przekazanie nie dotyczy przypadków gdy lokal został przekazany wcześniej, a stosunek najmu jest kontynuowany nową umową.

§4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie za 1 m² najmu powierzchni Pomieszczenia czynsz w wysokości **XX,XX zł netto (słownie: CENA SŁOWNIE)**. Czynsz za całe Pomieszczenie o powierzchni **XX,XX m²** w wymiarze miesięcznym wyniesie **CZYN SZ NETTO zł (słownie: CZYN SZ SŁOWNIE)** i zostanie powiększony o stawkę podatku od towarów i usług VAT obowiązującą w dniu wystawienia faktury. Czynsz będzie należny po jednomiesięcznym okresie karencji liczonym od daty przekazania Lokalu. Okres karencji Najemca będzie mógł wykorzystać na zagospodarowanie Lokalu. Jeśli działalność zostanie uruchomiona przed upływem miesiąca od dnia przekazania Lokalu, czynsz będzie naliczony od chwili rozpoczęcia działalności w wynajętym Pomieszczeniu. Czynsz najmu za niepełny miesiąc liczony będzie za faktyczną ilość dni, przez które Najemca korzysta z Lokalu, przy czym czynsz za każdy dzień będzie liczony jako 1/30 czynszu za cały miesiąc.
2. Stawka czynszu będzie waloryzowana jeden raz w okresie rocznym 01 stycznia każdego roku począwszy od 01 stycznia 2021 roku w oparciu o comiesięczny wskaźnik „Analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100” publikowany przez GUS w tabeli „Miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych od 1982-...” kolumna 11, wskaźnik za listopad. Dopuszcza się nie przeprowadzanie waloryzacji w danym roku kalendarzowym w przypadku, gdy koszt przeprowadzenia waloryzacji przewyższa przychód z niej uzyskany. W takim przypadku waloryzacja w kolejnym roku kalendarzowym będzie przeprowadzona stopniowo, tzn. w pierwszej kolejności zwaloryzowany będzie czynsz w oparciu o wskaźnik z roku, w którym waloryzacja nie była przeprowadzona, a następnie ta kwota zostanie zwaloryzowana o wskaźnik obowiązujący w danym roku. Waloryzacją nie będzie objęty czynsz za najem Lokalu, jeśli comiesięczny wskaźnik „Analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100” publikowany przez GUS w tabeli „Miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych od 1982-...” kolumna 11, wskaźnik za listopad, będzie miał wartość mniejszą od 100. O nowej stawce czynszu Najemca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wynajmującego. Aktualizacja czynszu zgodnie z

postanowieniami § 4 ust. 2 nie stanowi zmiany umowy. Odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z niniejszym ust. 2 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.

3. Strony ustalają, że czynsz wynikający z umowy najmu będzie płatny "z góry" w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca niezależnie od terminu doręczenia faktury.
4. Wszelkie należności wynikające z umowy Najemca jest zobowiązany wpłacać na konto Wynajmującego w Banku PEKAO SA numer rachunku: 77 1240 6003 1111 0000 4940 9725.
5. Wynajmujący jest upoważniony do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
6. W przypadku nieterminowego płacenia czynszu przez Najemcę, Wynajmujący za okres zalegania z płatnościami będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z ustawą z dnia 8.03.2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U 2019.118 t.j).
7. Zaleganie przez Najemcę z zaplaceniem jakichkolwiek płatności wynikających z niniejszej umowy przez okres dłuższy niż 30 dni od wyznaczonego terminu zapłaty, upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym. Jednocześnie nieuregulowane zaległości będą zgłaszane jako długi Najemcy do Krajowego Rejestru Długów Biuro Informacji Gospodarczej S.A.

§5

1. Najemca wpłacił przed zawarciem umowy kaucję zabezpieczającą (dalej jako „kaucja”) na konto Wynajmującego: Bank Polska Kasa Opieki S.A. nr: 21 1240 6003 1111 0000 4942 9648, w wysokości 3-ch miesięcznych opłat czynszu najmu brutto, tj. wraz z podatkiem od towarów i usług VAT, na poczet pokrycia zaległego czynszu, opłat eksploatacyjnych i kosztów remontu Pomieszczenia po zwolnieniu ich przez Najemcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania Lokalu z uwzględnieniem naturalnego zużycia.

W przypadku zmiany/zwiększenia stawki podatku VAT lub w przypadku wzrostu kwoty czynszu netto w czasie trwania umowy, Najemca wyraża zgodę na przeksięgowanie odsetek przyrosłych od kaucji na poczet kaucji. W przypadku gdy kaucja i przyrosłe od niej odsetki nie pokryją trzykrotności czynszu brutto, Najemca dopłaci Wynajmującemu różnicę do wysokości trzykrotnej stawki czynszu brutto w terminie 30 dni od daty wezwania przez Wynajmującego.

Kaucję wniesioną w pieniądzu Wynajmujący przechowuje na oprocentowanym rachunku bankowym prowadzonym przez bank, w którym Wynajmujący posiada rachunek bankowy podstawowy. Rachunek oprocentowany jest na zasadach określonych przez bank.

2. Forma kaucji może zostać zmieniona w trakcie trwania umowy na wniosek Najemcy, za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie, z pieniężnej na nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na każde żądanie Wynajmującego gwarancją bankową, z terminem ważności 30 dni po dacie wygaśnięcia umowy, w której zaakceptowany przez Wynajmującego bank, zobowiąże się zapłacić Wynajmującemu każdą kwotę do wysokości kwoty kaucji, o której mowa w ust. 1 powyżej. Najemca zobowiązuje się utrzymywać gwarancję, w wysokości określonej w zdaniu poprzednim przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, w przypadku, gdy kwota gwarancji bankowej będzie niższa od równowartości trzykrotności czynszu brutto, Najemca zobowiązuje się

uzupełnić kwotę tej gwarancji w terminie 30 dni od daty wezwania przez Wynajmującego.

3. W przypadku zwolnienia Lokalu, po zakończeniu okresu Najmu, w stanie niewymagającym poniesienia żadnych nakładów ze strony Wynajmującego i nie zaleganiu Najemcy z czynszem oraz z innymi opłatami, kaucja pieniężna zostanie zwrócona wraz z należnymi odsetkami, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Najemcy. W razie zwolnienia Lokalu w stanie wymagającym poniesienia przez Wynajmującego nakładów na jego remont, pokrycia należnego czynszu lub innych zobowiązań Najemcy, z gwarancji bankowej albo kaucji pieniężnej zostanie pobrana kwota w wysokości przysługujących Wynajmującemu należności.

Najemca poinformuje Wynajmującego w formie pisemnej, o numerze rachunku bankowego, na który winien zostać dokonany zwrot środków pieniężnych z tytułu wniesionej kaucji.

§6

1. W związku z wynajmem Pomieszczenia określonego w §1 umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do:
 - a) udostępnienia energii elektrycznej jednofazowej dla celów oświetlenia, ogrzewania oraz zasilania urządzeń. Należność za energię elektryczną powiększona o koszty utrzymania urządzeń pomiarowych (opłata eksploatacyjna za energię elektryczną) będzie regulowana przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego (w oparciu o wskazania, przypisanego do Lokalu, licznika energii elektrycznej). Wynajmujący ma prawo do odłączenia zasilania elektrycznego, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zapłaty należności, wystawionym z 14 dniowym wyprzedzeniem,
 - b) udostępnienia instalacji łączy telefonicznych w przelącznicy w rozdzielni łączności, po uzyskaniu przez Najemcę abonamentu u operatora telekomunikacyjnego. Instalacja techniczna ułożona od Lokalu do pomieszczenia rozdzielni łączności (punkt styku, POM nr 400) nie przesądza o możliwości podłączenia do sieci operatorów łączności. Wynajmujący nie zapewnia łączności w Lokalu. W celu uruchomienia usługi łączności należy podpisać umowę z dostawcą usługi po sprawdzeniu jej dostępności u danego operatora. Opłatę za korzystanie z łączności telefonicznej Najemca będzie uiszczał na podstawie rachunków wystawianych przez operatora bezpośrednio do tego operatora.
 - c) udostępnienia instalacji wodno-kanalizacyjnej i wentylacji - w zakresie przewidzianym dla urządzeń zainstalowanych przez Najemcę w Pomieszczeniu, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w "Metryce pomieszczenia stacyjnego". Zużycie wody w Lokalu i odprowadzane ścieki wliczone są do czynszu.
2. Zmiany w istniejącej infrastrukturze technicznej Lokalu mogą być wykonane tylko na podstawie projektów technicznych opracowanych przez uprawnionych projektantów i uzgodnionych z Wynajmującym oraz na wniosek Najemcy mogą odbyć się pod nadzorem Wynajmującego, a ich odbiór techniczny po wykonaniu wymaga udziału przedstawicieli Wynajmującego. Koszt wprowadzanych zmian w całości obciąża Najemcę i nie będzie przez Wynajmującego refundowany. Wynajmujący jest zwolniony z jakichkolwiek zobowiązań z tego tytułu.

3. Ścianki działowe zaprojektowane wewnątrz Lokalu nie mogą przekraczać wysokości 2,30 m. Wynajmujący nie dopuszcza wykonania stropów nad tak podzielonymi pomieszczeniami.
4. Na żądanie Wynajmującego po zakończeniu okresu najmu Najemca jest zobowiązany do likwidacji zmian w Lokalu na swój koszt.
5. Za nadzór pełniony na rzecz Najemcy i z jego wniosku przez pracowników Wynajmującego podczas prac w Lokalu, Najemca będzie wnosił opłatę na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
Stawka netto za wykonanie nadzoru przez jednego pracownika Wynajmującego wynosi 50,29 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych dwadzieścia dziewięć groszy) za 1 godzinę w godzinach 6.00-22.00 i 69,14 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć złotych czternaście groszy) za 1 godzinę w godzinach 22.00-6.00. Do ceny usługi doliczony będzie podatek od towarów i usług VAT.
Powyższa stawka może być waloryzowana jeden raz w okresie rocznym 01 stycznia każdego roku począwszy od 01 stycznia 2020 roku w oparciu o comiesięczny wskaźnik „Analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100” publikowany przez GUS w tabeli „Miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych od 1982-...” kolumna 11, wskaźnik za listopad.
O nowej stawce za nadzór Najemca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wynajmującego. Aktualizacja stawek za pełniony nadzór zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 5 zdanie czwarte nie stanowi zmiany umowy.

§7

1. Najemca nie może zmieniać wystroju zewnętrznego Pomieszczenia za wyjątkiem instalacji urządzeń jak w §7 ust. 5.
2. W lokalach handlowych na stacjach metra wyklucza się sprzedaż napojów alkoholowych, w tym również niskoprocentowych. Nie dopuszcza się sprzedaży artykułów, które mogą powodować zagrożenie pożarowe Lokalu (artykuły pirotechniczne, rozpuszczalniki i inne materiały łatwopalne), jak również artykułów, które nie są dopuszczone do przewozu metrem według odpowiednich przepisów.
3. Nie dopuszcza się w wynajmowanych pomieszczeniach:
 - a) prowadzenia działalności, której rodzaj lub cel mógłby ograniczać w jakikolwiek sposób (m.in. ze względu na wiek) dostępność oferowanych przez Najemcę usług lub towarów (np. lombard, kantor, sex shop),
 - b) uprawiania hazardu, ustawiania automatów do gier zręcznościowych i stolów bilardowych,
 - c) 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.
4. Zaopatrzenie lokali handlowych będzie odbywało się zgodnie z warunkami podanymi w **załączniku nr 2** do umowy "Metryka pomieszczenia stacyjnego". Zabroniony jest transport zaopatrzeniowy schodami ruchomymi i dźwigami. Transport zaopatrzeniowy nie może powodować uszkodzenia schodów, posadzek, ścian oraz urządzeń wewnątrz stacji. Szkody na swój koszt usuwa (bądź naprawia) Najemca.

5. Dopuszczona jest wyłącznie reklama własna prowadzona wewnątrz Lokalu oraz umieszczenie logo Najemcy na zewnątrz Lokalu, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym.
Urządzenia reklamowe mocowane od wewnątrz jak i zewnętrzne muszą być wykonane na podstawie projektu uzgodnionego z Wynajmującym. Nie dopuszcza się oklejania elewacji, drzwi i innych elementów zewnętrznych Lokalu materiałami reklamowymi, jak również eksponowania materiałów marketingowych skierowanych na zewnątrz Lokalu, chyba że są to elementy marketingowe danego sklepu i są ujęte w uzgodnionym projekcie.
6. Godziny otwarcia Lokalu są ograniczone do godzin od 5.00 do 23.00, we wszystkie dni tygodnia, w tym niedziele i święta.
7. Dostawy zaopatrzeniowe mogą odbywać się wyłącznie poza godzinami szczytu porannego (tj. 6.00 – 9.00) oraz popołudniowego (tj. 14.00 - 18.00)
8. Działalność handlowa Najemcy oraz zaopatrzenie nie może powodować zakłócania funkcji stacji. Nie dopuszcza się zajmowania powierzchni przejścia podziemnego.
9. Najemca jest wytwórcą odpadów komunalnych, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych.
10. Zgodnie z ustawą z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1454 z późn. zm.) oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy przyjętym Uchwałą Nr LXI/1631/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 lutego 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 2018 roku poz. 1968) na terenie metra prowadzona jest segregacja odpadów komunalnych u źródła ich powstawania.
11. Na dzień zawarcia Umowy Najemca jest zobowiązany do segregowania odpadów komunalnych na frakcje obowiązujące na terenie stacji metra:
12. Odpowiedzialnym za wywóz odpadów komunalnych z terenu stacji metra jest firma wyłoniona w przetargu gminnym.
13. Najemca zobowiązuje się do przekazywania odpadów komunalnych w podziale na frakcje, firmie odpowiedzialnej za utrzymanie czystości na terenie stacji metra.
14. Niedopuszczalne jest ustawianie worków/pojemników na odpady poza Lokalem wynajmowanym przez Najemcę oraz wynoszenie odpadów poza teren metra.
15. Firma odpowiedzialna za utrzymanie czystości na terenie stacji metra:
 - a) odbiera odpady od Najemców i przenosi je do pomieszczeń przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
 - b) sprawdza poziom segregacji odpadów,
 - c) dostarcza Najemcom worki na odpady,
 - d) rejestruje ilości odpadów, odbieranych od poszczególnych Najemców; w podziale na odpowiednie frakcje.Przedstawiciel Najemcy przekazujący odpady będzie zobowiązany do potwierdzania w stosownych dokumentach ilości i rodzajów przekazywanych odpadów.
16. Rozliczanie Najemcy z wytwarzanych odpadów komunalnych, przekazywanych z Lokalu firmie sprzątającej będzie odbywało się na podstawie faktycznie odbieranej ilości worków z odpadami segregowanymi.
17. Jeżeli Wynajmujący stwierdzi, że Najemca nie wywiązuje się z obowiązku segregowania odpadów, zgodnie z zapisami ust. 11. Wynajmujący obciąży Najemcę karą umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każde naruszenie.

- W przypadku dalszego uchylania się Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
18. Obciążenie za wywóz odpadów będzie naliczane na koniec miesiąca w wysokości określonej przez stosowną Uchwałę Rady m. st. Warszawy, powiększonej o podatek od towarów i usług (VAT) i płatne Wynajmującemu na podstawie wystawionej przez niego faktury w terminie wskazanym na tej fakturze.
 19. Odbiór odpadów z Pomieszczenia powinien odbywać się nie rzadziej niż jeden raz dziennie.
 20. Zgodnie z ustawą z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. 2018, poz. 1152 z późn. zm.), na dzień zawarcia Umowy, zabrania się wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych:
 - a) odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, popiołu, szkła, wyłoczyn, drożdży, szczeciny, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym,
 - b) odpadów płynnych niemieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smół i ich emulsji, mieszanin cementowych,
 - c) substancji palnych i wybuchowych, których punkt zapłonu znajduje się w temperaturze poniżej 85°C, a w szczególności benzyn, nafty, oleju opałowego, karbidu, trójnitrotoluenu,
 - d) substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów i zasad, formaliny, siarczków, cyjanków oraz roztworów amoniaku, siarkowodoru i cyjanowodoru.
 21. W przypadku wprowadzenia nowych lub zmiany dotychczasowych przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach lub przepisów o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków Wynajmujący poinformuje Najemcę, w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia woli, o nowych przepisach. Zmiana zasad segregowania odpadów komunalnych oraz przepisów dotyczących gospodarki wodno-ściekowej nie stanowi zmiany Umowy.
 22. Odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne, powstające w wyniku prowadzonej działalności w wynajmowanym Lokalu (technologiczne np. pieczywo, przeterminowana żywność itd.; remontowo-budowlane powstające np. podczas aranżacji Lokalu), Najemca zobowiązany jest do przekazania, na własny koszt, w celu zagospodarowania, firmom działającym zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, przepisami ustawy o odpadach z dnia 14.12.2012 r. (t.j. Dz.U. 2019, poz. 701 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do niniejszej ustawy, posiadającym zezwolenie właściwego organu na prowadzenie działalności w zakresie gospodarowania odpadami. Najemca powinien dysponować dokumentami potwierdzającymi wykonanie powyższego obowiązku (np. umowa/zlecenie odbioru odpadów, Karta Przekazania Odpadu).
 23. Najemca jest zobowiązany do:
 - a) udostępnienia Lokalu w celu wykonania prac konserwacyjnych m.in. urządzeń sygnalizacji pożaru i urządzeń gaśniczych lub w celu dokonania naprawy awarii, której dokonanie obciąża Wynajmującego,
 - b) czyszczenia Lokalu poprzez mycie posadzki – na bieżąco,
 - c) usuwania z posadzki Lokalu zanieczyszczeń - na bieżąco,
 - d) usuwanie graffiti i plakatów z elewacji Lokalu - na bieżąco,
 - e) czyszczenia Lokalu poprzez mycie elewacji – na bieżąco.

f) odnawiania Pomieszczenia poprzez malowanie – nie rzadziej niż raz na dwa lata.

Przed przystąpieniem do wykonania prac remontowych, konserwacyjnych, adaptacyjnych Najemca zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Wynajmującego o terminie ich rozpoczęcia, okresie ich trwania oraz przedstawić ich zakres a także wykaz materiałów. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinno zostać doręczone Wynajmującemu nie później niż na 7 dni przed dniem rozpoczęcia prac.

Rodzaj używanych środków chemicznych do prac opisanych w §7 ust. 23, litery (b-c) należy uzgodnić z Wynajmującym.

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Instrukcji zgłaszania prac w metrze.

Podczas prowadzenia prac, o których mowa w niniejszym ustępie Najemca nie zostaje zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu najmu za najem Lokalu.

24. Najemca przed rozpoczęciem działalności handlowej/usługowej jest zobowiązany do uzyskania we własnym zakresie wszelkich wymaganych zezwoleń z Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej oraz innych instytucji, niezbędnych przy zakładanym profilu działalności. Nie uzyskanie przez Najemcę któregoś z zezwoleń, bez których działalność handlowa/ usługowa nie może być prowadzona, nie zwalnia Najemcy z obowiązku uiszczania opłat czynszu.
25. Najemca jest zobowiązany do wyposażenia Lokalu w podręczny sprzęt gaśniczy w przypadku, gdy istniejący na wyposażeniu sprzęt gaśniczy jest niewystarczający lub go brak oraz do okresowych i wymaganych konserwacji sprzętu na własny koszt.
26. Na terenie metra, również w wynajmowanym Lokalu obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu oraz używania tzw. e-papierosów.
27. W przypadku nieuzasadnionego uruchomienia przez Najemcę i z jego winy alarmu przeciwpożarowego np. przez dym wydzielający się w trakcie niewłaściwej obróbki żywności, wykonywania prac budowlanych powodujących nadmierne zapylenie itp., Wynajmujący obciąży Najemcę karą umowną w wysokości 1.500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych).
28. Dokumenty uprawniające do wstępu do pomieszczeń objętych Systemem Kontroli Dostępu.
 - a) przepustki tymczasowe wydawane są osobom niezatrudnionym w MW, oddelegowanym czasowo do pracy w obiektach metra, w związku z zawartymi umowami lub zleceniami na wykonanie określonych prac. Funkcją przepustki tymczasowej pełni identyfikator w formie Karty SKD koloru czerwonego.
 - b) przepustki tymczasowe, po zbliżeniu do czytnika SKD i po okazaniu (na wezwanie wartownika SOM) dowodu tożsamości lub legitymacji służbowej, uprawniają do wejścia (wjazdu) na teren Metra Warszawskiego Sp. z o. o. oraz przebywania w określonych strefach kontrolowanego dostępu.
 - c) przepustki tymczasowe wydawane są za pokwitowaniem przez pracownika Biura Najmu i Reklamy, na wniosek Najemcy.
 - d) przepustki przekazywane są Najemcy lub jego współpracownikom, za pokwitowaniem wraz z informacją o terminie ich ważności, terminie zwrotu i konsekwencjach finansowych, o których mowa w podpunkcie „f” i „g”.
 - e) jednorazowo okres ważności przepustek tymczasowych wynosi maksymalnie 12 miesięcy, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż termin obowiązywania umowy najmu. Przedłużenie ważności przepustek następuje w trybie określonym w podpunkcie „c” i „d”.

- f) w terminie 5 dni roboczych od daty upływu ważności przepustek tymczasowych lub zakończenia umowy, Najemca zwraca przepustki do Biura Najmu i Reklamy Wynajmującego.
- g) za nie zwrócenie w terminie o którym mowa w podpunkcie „f” lub uszkodzenie przepustki tymczasowej, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami wytworzenia karty SKD według ceny obowiązującej w dniu wydania identyfikatora.
- h) wartość obciążenia, o którym mowa w podpunkcie „g”, potrącana jest z kaucji zabezpieczającej umowę lub zostanie wystawiona nota obciążająca Najemcę.

§8

1. Najemca Lokalu nie może, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, przenosić prawa najmu Lokalu lub jego części, ani też oddawać w bezpłatne używanie innym osobom pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wynajmujący wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta niniejsza umowa najmu.
3. Najemca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wynajmującego, postanowienia zgodnie z którym umowa ta ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy najmu przed upływem okresu, na który została zawarta.

§9

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte Pomieszczenie w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia i ochrony środowiska. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania regulaminów obowiązujących w Metrze Warszawskim Sp. z o.o.
2. Najemca zobowiązuje się przeszkolić zatrudnionych w wynajmowanym Lokalu pracowników w zakresie bezpieczeństwa i sposobu zachowania w sytuacjach zagrożenia życia i zdrowia oraz zapoznać z dostarczoną mu przez Wynajmującego Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego Metra Warszawskiego sp. z o.o.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń, w obecności zatrudnionych w wynajmowanym Lokalu pracowników, pod kątem zgodności ich używania z warunkami określonymi w niniejszej umowie. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień §7 ust. 25 Wynajmujący obciąży Najemcę karą w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde naruszenie.

§10

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za ewentualne straty spowodowane przerwą w działalności prowadzonej w wynajętym Pomieszczeniu, w czasie zamknięcia stacji spowodowanego wyższą koniecznością, sytuacją awaryjną, lub innymi czynnikami niezależnymi od Wynajmującego. Jedynym odszkodowaniem, które będzie przysługiwało Najemcy w takich przypadkach, będzie zwolnienie z opłaty czynszu za ten okres, w wysokości 1/30 czynszu miesięcznego za każdy dzień przerwy, jeżeli będzie ona dłuższa niż jeden dzień.

§11

1. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany jest do protokolarnego zwrotu Lokalu Wynajmującemu, w stanie zgodnym z protokołem przekazania, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wynajmującego wszelkie poczynione przez siebie zmiany w istniejącej infrastrukturze technicznej Lokalu, najpóźniej w ostatnim dniu związania umową.
2. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku po upływie terminu związania umową, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i usunięcia wprowadzonych zmian na koszt i ryzyko Najemcy.

§12

W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień §6 ust. 2 i ust. 3 oraz §7 ust. 1 i ust. 5 Najemca jest zobowiązany do przywrócenia stanu zgodnego z protokołem przekazania Lokalu lub naprawienia wyrządzonej szkody. Jeżeli Najemca nie wykona tego obowiązku w wyznaczonym terminie, Wynajmujący ma prawo usunąć zaistniałe nieprawidłowości we własnym zakresie i obciążyć kosztami Najemcę.

§13

1. Niezależnie od okoliczności wskazanych powyżej, Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) w treści oferty podał Wynajmującemu nieprawdziwe dane,
 - b) zalega z zaplaceniem czynszu oraz jakichkolwiek opłat wynikających z niniejszej umowy przez okres dłuższy niż 30 dni od wyznaczonego terminu zapłaty,
 - c) dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy, w szczególności naruszenia przez Najemcę warunków określonych w §1 ust. 4, §6 ust. 2 i ust. 3 oraz §7 i § 17 niniejszej umowy,
 - d) pomimo pisemnego upomnienia przez Wynajmującego, Najemca lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, stwarzają swoim zachowaniem znaczne uciążliwości dla Wynajmującego, innych najemców i ich klientów lub pasażerów metra,
 - e) nie posiada zamontowanego separatora tłuszczu, jeśli jest wymagany, lub eksploatuje go w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub niniejszą umową, co powoduje przedostawanie się silnie zatłuszczonych ścieków do kanalizacji metra lub nie zawarł umowy na czyszczenie separatora z uprawnionym do tego podmiotem.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do usunięcia i zabezpieczenia rzeczy ruchomych Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy, znajdujących się w Pomieszczeniu będącym przedmiotem umowy, jeżeli Najemca w dniu rozwiązania umowy nie zwróci Wynajmującemu Lokalu.
3. W wypadku używania przedmiotu najmu po upływie terminu związania umową, wobec byłego Najemcy będzie naliczana opłata w wysokości 3-krotnej stawki czynszu najmu, określonego w niniejszej umowie.
4. Opłata za korzystanie z Lokalu bez tytułu prawnego w wysokości, o której mowa w ust. 3 nie będzie naliczana, gdy Najemca złożył wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu Lokalu, w terminie jednego miesiąca przed datą zakończenia obowiązywania dotychczasowej umowy najmu, a Wynajmujący nie poinformował go o odmowie zawarcia kolejnej umowy. W tym przypadku należne wynagrodzenie za bezumowne

korzystanie z Lokalu równe jest, do czasu poinformowania Najemcy o decyzji Wynajmującego co do zawarcia kolejnej umowy najmu, kwocie czynszu naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT).

§14

Adresy do doręczeń :

a) dla Metra Warszawskiego Sp. z o.o. jest: ul. Wilczy Dół 5, 02-798 Warszawa.

b) dla Najemcy : **NAZWA ULICY, KOD POCZTOWY MIASTO**

Strony zobowiązują się niezwłocznie informować o zmianach adresu na piśmie, pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres za skuteczne. Najemca jest zobowiązany do informowania Wynajmującego na piśmie o planowanym terminie uruchomienia działalności handlowej w wynajętym pomieszczeniu, zaprzestaniu lub zawieszeniu działalności oraz wszelkich innych okolicznościach mogących mieć wpływ na realizację umowy.

Najemca jest zobowiązany do podawania na piśmie, do wiadomości Wynajmującego, aktualnego numeru telefonu, pod którym będzie całodobowo dostępny.

§15

1. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
3. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego z należnościami Wynajmującego należnymi mu na podstawie niniejszej umowy.

§16

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa mające związek z umową.

§17

1. Najemca jest zobowiązany w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy do dostarczenia aktu notarialnego zawierającego oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w zakresie obowiązku zapłaty należności Wynajmującego, wynikających z umowy najmu, w szczególności czynszu najmu, wynagrodzenia w przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego oraz co do obowiązku zwrotu Lokalu, zgodnie z wzorem stanowiącym **załącznik nr 3** do umowy.
2. W przypadku niedostarczenia aktu notarialnego w ww. terminie przez Najemcę, Wynajmującemu należąca będzie kara umowna w wysokości połowy stawki czynszu brutto określonego w §4 ust. 1 niniejszej umowy. Niezależnie od naliczonej kary umownej, Wynajmujący ma prawo do żądania odszkodowania przekraczającego wysokość naliczonej kary umownej.
3. Jeżeli w ciągu 28 dni od daty podpisania umowy Najemca nie dostarczy ww. aktu notarialnego Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym i do przejęcia Lokalu. Prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym Wynajmujący może wykonać w terminie 14 dni od upływu okresu o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ust. 3.

§18

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

§19

Spory mogące wynikać w związku z wykonaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§20

Umowa wchodzi w życie po jej podpisaniu.

§21

Umowa sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

1.....

1

2

2.....

Załączniki:

- 1) Oferta na wynajem pomieszczenia.
- 2) Metryka pomieszczenia stacyjnego wraz z planem Lokalu.
- 3) Wzór zapisów, które musi zawierać oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.
- 4) Instrukcja zgłaszania prac.
- 5) Obowiązek informacyjny - RODO.
- 6) Obróbka cieplna żywności. (opcjonalnie)