

UMOWA

zawarta w Warszawie, w dniu 2024 r. pomiędzy:

WAREXPO Sp. z o. o. w Warszawie ul. Oboźna 1A, Nr NIP 525-000-98-55, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000050531, o kapitale zakładowym w wysokości 1.230.050,00 zł, zwaną w dalszej części umowy WYNAJMUJĄCYM, w imieniu którego działają:

1. Michał Marcinkiewicz – Prezes Zarządu,
2. Aleksandra Derc – Jasińska – Członkini Zarządu,

a

zwanym w dalszej części umowy NAJEMCĄ,

łącznie zwanymi „Stronami”

zawarły umowę o treści następującej:

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem **jeden/dwa** kioski handlowe tj. kiosk położony przy ul. Krakowskie Przedmieście w Warszawie o powierzchni 14,30 m² i użytkowej 7 m² oraz kiosk położony przy ul. Krakowskie Przedmieście w Warszawie o powierzchni 14,30 m² i użytkowej 7 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na (zwany dalej Kioskiem lub Przedmiotem najmu).
2. Wynajmujący oddaje Kioski opisane w ust. 1 powyżej w najem w zakresie opisanym powyżej tj. wyłącznie w zakresie dotyczącym prowadzenia działalności gospodarczej określonej w ust.1 powyżej, na zasadach i na czas określony w niniejszej Umowie.
3. Wzór protokołu zdawczo odbiorczego wraz z dokumentacją fotograficzną opisująca położenie przedmiotu najmu oraz zagospodarowanie terenu wokół Kiosku stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.
4. Przekazanie Przedmiotu najmu (Kiosku) nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. Powyższy protokół zawierać będzie opis stanu technicznego, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w Przedmiocie najmu. Stan Przedmiotu najmu będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie Przedmiotu najmu przez Najemcę.
5. Najemca oświadcza, że stan Przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
6. Najemca na mocy Umowy nie będzie uprawniony do prowadzenia działalności reklamowej z wykorzystaniem odpowiednio przystosowanej powierzchni Kiosku tj. panelu reklamowym umiejscowionego na ścianie Kiosku. Przestrzeń reklamowa nie jest przedmiotem niniejszej Umowy i prowadzenie na niej odpowiedniej działalności będzie nadal należało do Wynajmującego, chyba że strony postanowią inaczej w drodze aneksu do Umowy lub odrębnej umowy.

§ 2.

1. Najemca ma obowiązek dostarczyć Wynajmującemu, na własny koszt, najpóźniej w terminie do 30 dni od dnia podpisania Umowy, dokument potwierdzający złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c. w zakresie :

a) wydania i opróżnienia Przedmiotu Umowy po ustaniu stosunku najmu (wygaśnięciu umowy) w terminach określonych w Umowie;

b) zapłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) w przypadku opóźnienia w zapłacie w terminach określonych w niniejszej umowie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Kiosku w wysokości określonej w niniejszej Umowie – co do kwoty będącej równowartością siedmiomiesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT za wynajem każdego Kiosku;

2. W przypadku braku dostarczenia przedmiotowego oświadczenia Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym a Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 10 –krotności kwoty czynszu brutto, bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

3. Zapłata kary umownej nie wyklucza możliwości dochodzenia odszkodowania w wysokości przewyższającej karę umowną na zasadach ogólnych.

4. Strony ustalają, że Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności na oświadczenie w formie aktu notarialnego w terminie 12 miesięcy od daty wygaśnięcia niniejszej umowy.

§ 3.

1. Z tytułu Umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w kwocie netto: zł (słownie..... złotych) miesięcznie plus należny podatek VAT.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia, raz w roku, wysokości czynszu o wskaźnik inflacji za rok poprzedni ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.

3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej będzie płatny co miesiąc z góry najpóźniej do 20 dnia danego miesiąca, na podstawie faktury VAT, opatrzonej 14-dniowym terminem płatności, wystawionej i przesłanej na adres email Najemcy :..... W przypadku nie zapłacenia należności w ustalonym terminie WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.

4. Zapłata należności przez NAJEMCĘ będzie dokonana przelewem na konto WYNAJMUJĄCEGO: Pekao S.A. Oddział w Warszawie, ul. Jasna 1, Nr 83 1240 6175 1111 0000 4578 1726.

5. NAJEMCA oświadcza, iż jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP

6. WYNAJMUJĄCY oświadcza, iż jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP 525-000-98-55.

7. Strony zgodnie postanawiają, iż Najemca wpłaci na rzecz Wynajmującego kaucję w wysokości (3 krotna wartość czynszu) netto (słownie: złotych) powiększoną o wartość podatku VAT w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy.

8. Kaucja ma na celu zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w Kioskach, pogorszenia ich stanu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, wynagrodzenia i kar przewidzianych w Umowie oraz innych świadczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych. Wynajmujący jest uprawniony do dokonania potrącenia z kaucji należności, o których mowa powyżej na co Najemca wyraża zgodę. W przypadku dokonania przez Wynajmującego potrącenia z kaucji, Najemca ma obowiązek jej uzupełnienia w terminie 14 dni od potrącenia, do pełnej wysokości kaucji.
9. W czasie trwania umowy Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
10. W przypadku, gdy Wynajmujący nie będzie mieć w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w terminie 14 dni od dnia zwrotu Kiosku, kaucja podlegać będzie zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu Kiosku.

§ 4.

1. Niezależnie od czynszu określonego w §3 Umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu pobranej energii elektrycznej wg wskazań liczników, zgodnie ze stawkami ustalonymi przez zakład dostarczający energię elektryczną. Opłaty za pobraną energię elektryczną wnoszone będą na konto wskazane w refakturze, w terminie do 14 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, po przestaniu refaktury. Zmiana stawek opłat za pobraną energię elektryczną nie stanowi zmiany umowy.

2. Niezależnie od czynszu określonego w §3 Umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego zwrotu kosztów za wszystkie wykonane podjazdy interwencyjne nieobjęte abonamentem na podstawie umowy Wynajmującego z firmą świadczącą usługi monitoringu Kiosku, na konto wskazane w refakturze, w terminie do 14 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, po przestaniu refaktury. Abonament obejmuje dwa podjazdy interwencyjne w miesiącu.

§ 5.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy ochrona Kiosku w zakresie monitoringu przez 24 godziny 7 dni w tygodniu oraz zapewnienie dwóch w miesiącu interwencji załóg patrolowych. W razie nie odwołania przez Najemcę interwencji załóg patrolowych i obciążenia Wynajmującego kosztami dodatkowych interwencji nieobjętych abonamentem, koszt tych interwencji obciąża Najemcę zgodnie z §4 ust. 2 powyżej. Obowiązek odwołania interwencji załóg patrolowych obciąża wyłącznie Najemcę.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku Najemcy znajdującego się w Kiosku oraz za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim. Skutki wszelkich szkód Najemca jest zobowiązany usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Najemca oświadcza, iż została mu udostępniona dokumentacja techniczna dotycząca urządzeń znajdujących się w Kiosku.

5. Najemca jest zobowiązany na własny koszt i we własnym zakresie do wykonania bieżących napraw Kiosku i ich wyposażenia, w szczególności:
 - a) bieżącej konserwacji i naprawy posadzek;
 - b) naprawy okien, drzwi, zamków i zabezpieczeń;
 - c) bieżącej konserwacji i naprawy instalacji grzewczej oraz innych urządzeń , które znajdują się w Kiosku;
 - d) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w Kiosku, poczynając od licznika energii;
 - e) utrzymania w należytym stanie urządzeń klimatyzacyjnych;
 - f) odnawiania Kiosku w okresach gwarantujących utrzymanie Kiosku w czystości zgodnie z dyspozycją Wynajmującego;
6. Jeżeli w czasie trwania Umowy zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest :
 - a) powiadomić niezwłocznie Wynajmującego na piśmie;
 - b) zapewnić swobodny dostęp do Kiosku w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w 10 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
7. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków opisanych powyżej Wynajmujący może zażądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy. Za czas wyłączenia Kiosku z używania z przyczyn określonych w ustępie powyżej przysługuje proporcjonalne zwolnienie z opłat czynszowych lub ich proporcjonalne obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa powyżej.
8. Najemca nie ma prawa do cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez uprzedniej, zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, niezależnie od formy cesji. W przypadku, gdy Wynajmujący wyrazi zgodę na przelew praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy i nowy Najemca.
9. Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich zgód oraz zezwoleń niezbędnych i wymaganych przez obowiązujące przepisy prawa do prowadzenia działalności gospodarczej określonej w §1 ust. 1 Umowy w Przedmiocie Umowy. Brak możliwości prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w §1 ust. 1 Umowy wobec braku uzyskania przez Najemcę wymaganych zgód oraz zezwoleń nie stanowi podstawy do rozwiązania niniejszej Umowy ani obniżenia czynszu Najmu, natomiast zmiana przedmiotu prowadzonej działalności w Kiosku wymaga zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.
10. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów z Kiosku z przedsiębiorcą wpisanym do rejestru działalności regulowanej oraz zobowiązany jest do udokumentowania posiadania umowy na korzystanie z usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych i dowodów uiszczenia opłat za te usługi przez cały czas trwania Umowy. Koszt usługi wywozu odpadów obciąża wyłącznie Najemcę.

§ 6.

Najemca zobowiązany jest:

- a) używać Kiosk w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i przedmiotem niniejszej umowy oraz przestrzegać przepisów sanitarnych, przepisów dotyczących bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych;
- b) prowadzić w Kiosku działalność gospodarczą określoną w § 1 ust. 1 przez cały czas trwania niniejszej umowy;
- c) prowadzić działalność gospodarczą opisaną powyżej osobiście tj. za pośrednictwem swoich pracowników/współpracowników;
- d) pokrywać koszty drobnych napraw i prac konserwacyjnych Kiosku, które z mocy prawa obciążają najemców;
- e) przestrzegać porządku i czystości w Kiosku oraz ich bezpośrednim otoczeniu;
- f) dbać o estetykę i wystrój Kiosku zgodnie z wymaganiami Wynajmującego;
- g) przestrzegać obowiązujących przepisów określających zasady prowadzenia działalności opisanej w Umowie, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie dokonywać jakichkolwiek zmian naruszających substancję Kiosku;
- h) nie umieszczać na Kiosku szyldów, neonów i innych oznaczeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, a po jej uzyskaniu, staraniem i na koszt własny uzyskać wymagane zgody i pozwolenia właściwych urzędów;
- i) do ubezpieczenia we własnym zakresie wyposażenia Kiosku wraz z towarem.

§ 7.

- 1. Najemca może wykonywać w Kiosku prace adaptacyjne i wprowadzać w Kiosku ulepszenia, które okażą się konieczne dla urządzenia i prowadzenia w nich działalności przez Najemcę, po uzyskaniu odpowiednich zgód i pozwoleń wymaganych przez prawo.
- 2. Wszelkie prace adaptacyjne i ulepszenia, które prowadzą do zmian konstrukcyjnych Kiosku lub jego parametrów technicznych, wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
- 3. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Kiosk znajduje się na terenie objętym rejestrem zabytków i na wykonanie niektórych prac adaptacyjnych, wymagane jest uzyskanie pozwolenia (decyzji administracyjnej) właściwego konserwatora zabytków.

§ 8.

- 1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zbycia Kiosku w trakcie trwania niniejszej umowy, z jednoczesnym zobowiązaniem nabywcy do respektowania postanowień niniejszej umowy.

§ 9.

- 1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dnia r.
- 2. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub zakończeniu Umowy, Najemca zwróci Wynajmującemu Kiosk w terminie do 5 dni od zakończenia Umowy.

3. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub zakończeniu Umowy Wynajmujący zatrzymuje bez zapłaty wykonane adaptacje i ulepszenia, z wyłączeniem urządzeń i jednostek zewnętrznych instalacji klimatyzacyjno – chłodniczych, zaś Najemca nie jest zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Najemca jest zobowiązany do oddania Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad prawidłową eksploatację. W przypadku stwierdzenia w Kiosku uszkodzeń koszty napraw poniesie Najemca.
5. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu lub kosztów eksploatacji za dwa okresy rozliczeniowe, wyznaczając Najemcy dodatkowy termin 14 dni do uregulowania zaległości od daty otrzymania pisma;
 - b) narusza warunki Umowy, w szczególności używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową lub zasadami współżycia społecznego lub zaprzestał prowadzenia w Kiosku działalności gospodarczej określonej w § 1 ust. 1 na okres dłuższy niż 1 miesiąc;
 - c) dopuszcza się przebudowy Kiosku lub wprowadzenia zmian w tym adaptacyjnych bez zgody Wynajmującego lub organów, które taką zgodę powinny wydać;
 - d) wykorzystuje Kiosk lub jego powierzchnie do prowadzenia działalności reklamowej;
 - e) nie dostarczy w terminie określonym Umową oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c. w zakresie określonym w Umowie;
8. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku utraty przez Wynajmującego prawa do dysponowania terenem tj. w sytuacji nie uzyskania przez Wynajmującego kolejnej decyzji na zajęcie pasa drogowego.
9. Zwrot Kiosku po zakończeniu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie Strony. W razie odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, obciążają go wszelkie konsekwencje treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
10. Zwracany Kiosk winien zostać opróżniony ze wszystkich rzeczy należących do Najemcy - pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Pozostawione w Kioskach rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
11. W przypadku niewydania i nieopróżnienia Kiosku w terminie, o którym mowa w §9 ust. 2 Umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Kiosku w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie wraz z należnymi opłatami eksploatacyjnymi zgodnie z dotychczasową Umową w okresie od wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy do dnia wydania Kiosku.
12. Wynajmujący może zażądać w terminie 14 dni po dniu podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego Kiosku przywrócenia Kiosku do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
13. Najemcy nie przysługują roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie Kiosku do jego indywidualnych potrzeb.

§ 10.

1. Strony postanawiają, iż osobami odpowiedzialnymi za wykonanie niniejszej umowy będą:
 - a) ze strony Wynajmującego –
 - b) ze strony Najemcy –
2. Wszelkie oświadczenia doręczane być mogą drogą faksową na numery: Wynajmujący 022 841 80 10, Najemca (brak faksu) lub listami poleconymi na adresy wskazane w komparycji. Zaniechanie powiadomienia drugiej strony o zmianie danych o których mowa w zdaniu poprzednim, skutkować będzie doręczeniem pism, o ile zostaną one wysłane listami poleconymi.

§ 11.

Status dużego przedsiębiorstwa

WAREXPO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy. Oświadczenie powyższe czyni zadość obowiązkowi wynikającemu z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 118 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 6 ww. ustawy oraz art. 3 ust. 4 załącznika Nr I do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014r.).

§12.

Dane osobowe

Strony oświadczają zgodnie, że są administratorami danych osobowych udostępnionych na podstawie i związku z realizacją niniejszej umowy (prawnie uzasadniony interes Stron – art. 6 ust. 1 lit. f Rodo), których udostępnienie jest dobrowolne ale konieczne w celu prawidłowego wykonania umowy. Dane osobowe będą przetwarzane przez czas trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu w celach archiwizacyjnych i do czasu przedawnienia roszczeń z nią związanych. Strony zgodnie oświadczają, że spełniły obowiązek informacyjny w imieniu drugiej Strony, wobec osób, których dane podlegają udostępnieniu na mocy niniejszej umowy. Odbiorcami danych mogą być podmioty przetwarzające i inni administratorzy np. podmioty świadczące pomoc prawną, usługi informatyczne lub realizujące przesyłki. Osoba, której dane dotyczą posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu oraz prawo do wniesienia skargi do organu.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie ujętych w treści niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe ze stosowania umowy, w przypadku braku możliwości ich polubownego załatwienia, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

4. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Wzór Protokółu zdawczo odbiorczego