UMOWA NAJMU Nr
(Wzór)

zawarta w dniu …… w Warszawie, pomiędzy:

PGNiG TERMIKA SA z siedzibą w Warszawie (03-216) ul. Modlińska 15, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000025667, NIP: 525 000 06 30, REGON: 010381709, wysokość kapitału zakładowego: 1 740 324 950,00 zł wpłacony w całości, zwaną dalej **Wynajmującym**, reprezentowaną przez:

…… ,

a

…….. zwaną/zwanym dalej **Najemcą** reprezentowaną/reprezentowanym przez:

zwanymi łącznie **Stronami**, a każda/każdy z osobna **Stroną**.

Strony celem potwierdzenia łączących je ustaleń zawierają Umowę o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 40/2 z obrębu 1-05-14, położona w Warszawie przy ul. Augustówka 30, pozostaje w jego władaniu i przysługuje mu prawo dysponowania nią.

§ 2

1. Wynajmujący na warunkach niniejszej Umowy oddaje Najemcy do używania wydzielony lokal znajdujący się w budynku" A" o łącznej powierzchni 655,50 m^2 mieszczący się na terenie kompleksu Elektrociepłowni Siekierki poza terenem zakładu, przy głównej drodze dojazdowej do niego nieopodal bramy wjazdowej, z przeznaczeniem na działalność usługową związaną z wyżywieniem (nr PKD 56.1, 56.2, 56.3), zwany dalej jako „Przedmiot Najmu".
2. W Przedmiocie Najmu na poziomie parteru znajdują się pomieszczenia: sali konsumpcyjnej, zaplecza kuchennego, biurowe oraz magazynów podręcznych, szatni i sanitariatów natomiast w piwnicy znajdują się pomieszczenia magazynowe i gospodarcze. Rozkład pomieszczeń określony jest w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.
3. W ramach czynszu najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1 poniżej Wynajmujący zapewni Najemcy możliwość korzystania z dróg dojazdowych jak również z rampy załadunkowej, drogi oraz utwardzonego placu znajdujących się na zapleczu Przedmiotu Najmu.
4. Działalność w Przedmiocie Najmu może być prowadzona bez ograniczeń przez 24 godziny na dobę w cyklu ustalonym przez Najemcę z zastrzeżeniem, iż nie może być ona uciążliwa dla otoczenia, środowiska naturalnego, a także konkurencyjna dla Spółki oraz nie może wpływać negatywnie na wizerunek Spółki.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny Przedmiotu Najmu, w pełni go akceptuje i nie wnosi w związku z tym jakichkolwiek zastrzeżeń, w tym co do jego wyglądu, stanu technicznego oraz jakości. Stan techniczny Przedmiotu Najmu został potwierdzony w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do Umowy. Wydanie i odebranie Przedmiotu Najmu po zakończeniu Umowy dokonane będzie w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez obie Strony.
2. Najemca dostosuje Przedmiot Najmu do prowadzonej przez siebie działalności własnym staraniem i na własny koszt z zastrzeżeniem, że wszelkie zmiany wymagają pisemnej zgody Spółki. Uzyskana zgoda nie zwalnia Wynajmującego od obowiązku uzyskania pozwoleń właściwych organów administracji publicznej wszędzie tam, gdzie jest ona wymagana.
3. Wszelkie zmiany, o których mowa powyżej, nie mogą naruszać struktury oraz instalacji trwale związanych z Przedmiotem Najmu oraz terenu wokół Przedmiotu Najmu. Na Najemcy spoczywa obowiązek wykonania prac, o których mowa w ust. 2 powyżej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, BHP, ppoż. oraz wynikającymi z innych przepisów prawa powszechnego.
4. Wynajmujący może odmówić zgody na przeprowadzenie prac adaptacyjnych, o których mowa ust. 2 powyżej jedynie w przypadku, gdy projekt nie spełnia wymagań, o których mowa w ust. 3 powyżej lub planowana ingerencja w strukturę Przedmiotu Najmu uniemożliwi przeznaczenie go na inne cele niż wymienione § 2 ust. 1 Umowy po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania, a także użytkowania Przedmiotu Najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz z aktualnymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w zakresie budownictwa, bezpieczeństwa technicznego, bezpieczeństwa i higieny pracy (dalej zwanymi „BHP”), przeciwpożarowymi (dalej zwanymi „ppoż.”) jak również przepisami branżowymi przez cały kres trwania Umowy w szczególności:
   a) korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 ust.1 Umowy;
   b) utrzymywania, a także użytkowania Przedmiotu Najmu, w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz wymaganiami BHP oraz utrzymywanie go w należytym stanie technicznym oraz estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
   c) zapewnienia, przy dochowaniu należytej staranności, bezpiecznego użytkowania Przedmiotu Najmu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych odziaływujących na Przedmiot Najmu, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne itp.;
   d) wyposażenia przez okres najmu w instrukcje obsługi i eksploatacji instalacji czy urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Najmu, a także dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w Przedmiocie Najmu, w toku jego użytkowania.
   e) zabezpieczenia i ochrony na własny koszt i własnym staraniem Przedmiotu Najmu przed dostępem osób niepowołanych z zastrzeżeniem, że plan ochrony obiektu wymaga akceptacji służb Wynajmującego;
   f) utrzymania czystości i porządku w Przedmiocie Najmu, oraz na terenie Wynajmującego, zgodnie z ogólnie przyjętymi standardami w tym uprzątania liści,

błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z obszaru wokół wejścia do Przedmiotu Najmu oraz przekazanych miejsc przeznaczonych na załadunek, postój lub parkowanie pojazdów samochodowych;

g) wywozu i zagospodarowania odpadów powstałych w związku z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu, zgodnie z przepisami ustawy z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.);

h) ponoszenia odpowiedzialności – na zasadzie przepisów ustawy z 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2187) – za szkody w środowisku wynikłe z działalności Najemcy prowadzonej w Przedmiocie Najmu, związanej z Umową;

i) utrzymania w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym miejsc gromadzenia odpadów wskazanych przez Wynajmującego,

j) przeprowadzania w obrębie Przedmiotu Najmu regularnych tj. przynajmniej 1 raz w kwartale, kontroli stanu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa pożarowego;

k) przekazywania Wynajmującemu protokołu z kontroli, o której mowa w lit. c), drogą elektroniczną na adres e-mail: ……;

l) zapoznania się i przestrzegania obowiązujących na terenie Wynajmującego przepisów wewnętrznych oraz procedur w zakresie BHP, ppoż. oraz ochrony środowiska, a w szczególności:
   - Instrukcji organizacji bezpiecznej pracy w PGNiG TERMIKA SA (I-073),
   - Instrukcji ogólnej BHP w PGNiG TERMIKA SA (I-343),
   - Zasad wyposażenia, przeglądu apteczek oraz sposobu udzielania pierwszej pomocy w PGNiG TERMIKA SA (I-344),
   - Zasady współpracy z Wykonawcami i Podwykonawcami w zakresie BHP, Ppoż. i Ochrony Środowiska (I-063).
   - Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla PGNiG TERMIKA SA (I-176),
   - Dokumentu zabezpieczenia przed wybuchem dla PGNiG TERMIKA SA (I-036),
   - Instrukcji kontroli ruchu osobowego i materiałowego (I-071),
   - Instrukcji gospodarki kluczami (I-047),
   - Instrukcji zakupu, przechowywania i użytkowania substancji niebezpiecznych pomocniczych w PGNiG TERMIKA SA (I-048),
   - Instrukcja postępowania ze szkodliwym czynnikiem biologicznym w Zakładzie Elektrociepłownia Siekierki i Ciepłownia Kawęczyn (I-295),
   - Instrukcji oznakowania miejsc magazynowania, instalacji, opakowań oraz pojemników i zbiorników z substancjami niebezpiecznymi w PGNiG TERMIKA SA (I-009);
   - Instrukcja organizacji prac gazo niebezpiecznych przy instalacjach gazu ziemnego (gaz typu E) w PGNiG TERMIKA SA (I-357)

m) Najemca oświadcza, że treść dokumentów, o których mowa w ust. 5 lit. j) powyżej została mu przekazana przed zawarciem Umowy w formie elektronicznej na adres e-mail …….., lub na nośniku cyfrowym (elektronicznym), jest mu znana i zobowiązuje się do ich przestrzegania przez cały okres najmu;

n) umożliwienia Wynajmującemu przeprowadzania okresowych kontroli stanu Przedmiotu Najmu wynikających z przepisów obowiązującego prawa w szczególności w celu weryfikacji podstawy opodatkowania w podatku od

nieruchomości oraz na każde żądanie w zakresie przestrzegania przepisów BHP, ppoż., ochrony środowiska oraz gospodarowania odpadami;

o) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zdarzeniach mających znamiona wypadku, pożaru, w tym zaprószenia ognia bądź wybuchu mających miejsce w obrębie Przedmiotu Najmu, na adres e-mail wskazany w § 9 ust. 1 lit. a). Powiadomienie winno zawierać dane osoby zgłaszającej w tym: imię i nazwisko, numer telefonu kontaktowego oraz adres e-mail wraz z opisem zdarzenia.

6. Po zakończeniu Umowy wszelkie zmiany dokonane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu przechodzą nieodpłatnie na własność Spółki, chyba że strony postanowią inaczej.
7. Wynajmujący po zakończeniu Umowy może żądać przywrócenia przez Najemcę Przedmiotu Najmu, do stanu, który wynika z treści protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 2 powyżej.
8. Najemca nie może oddawać Przedmiotu Najmu osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim z przyczyn wynikających z jego działalności w Przedmiocie Najmu.
10. Za działania i zaniechania osób trzecich, którym Najemca udostępnił Przedmiot Najmu Najemca odpowiada jak za własne.
11. Za działania i zaniechania współpracowników i kontrahentów Najemcy przebywających na terenie Przedmiotu Najmu Najemca odpowiada jak za własne.
12. Wynajmujący nie odpowiada za jakiekolwiek działania i zaniechania ze strony Najemcy oraz osób wymienionych w ust. 11 realizowane poza Przedmiotem Najmu nawet jeśli obszar ten znajduje się na terenie nieruchomości, którą włada Wynajmujący.
13. Najemca w trakcie trwania Umowy ponosi koszty związane z bieżącym utrzymaniem Przedmiotu Najmu w szczególności związane z:
    a) dokonywaniem drobnych napraw podłóg, drzwi, okien, zamknięć;
    b) odmalowywaniem ścian, podłóg oraz drzwi wejściowych;
    c) wymianą mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych;
    d) wykonywaniem drobnych napraw i konserwacji instalacji oraz urządzeń technicznych zapewniających światło, w tym osprzętu i zabezpieczeń instalacji, z wyłączeniem wymiany przewodów elektrycznych, rur zapewniających przepływ wody w tym instalacji odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych.
14. Jeżeli w czasie trwania najmu doszłoby do awarii grożącej powstaniem szkody w mieniu Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego oraz podjąć niezbędne działania w celu usunięcia lub zminimalizowania zagrożenia w jak najkrótszym czasie i na własny koszt, który później zostanie rozliczony z Wynajmującym.

§ 4

1. Na podstawie art. 4 ust 1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 869) Najemca zobowiązuje się do:
    a) przestrzegania wymagań przepisów przeciwpożarowych i techniczno-budowlanych w zakresie ochrony przeciwpożarowej, to znaczy nie dokonywania samowolnie żadnych przeróbek w konstrukcji budynku zwłaszcza takich, które mogły by mieć wpływ na jego odporność pożarową i ogniową, ustalonych w

projekcie warunków ewakuacji, funkcjonowania urządzeń przeciwpożarowych, dodatkowego obciążania bez porozumienia z Wynajmującym instalacji elektrycznej, zmiany przeznaczenia istniejących kanałów i przewodów wentylacyjnych, zmian i przeróbek instalacji wodociągowej przeciwpożarowej;

b) przestrzegania dotychczasowego przeznaczenia budynku i tym samym nie podejmowania żadnych procesów technologicznych czy produkcyjnych lub innych przedsięwzięć zmieniających dotychczasową klasyfikację pożarową budynku;

c) przedstawienia informacji dotyczących planowanego zakresu i formy użytkowania tych obiektów i terenów, ze szczególnym uwzględnieniem:
   - stosowanych substancji niebezpiecznych (palnych, wybuchowych i toksycznych) oraz ich ilości;
   - procesów technologicznych wykorzystujących substancje niebezpieczne lub innych procesów technologicznych, które w przypadku awarii mogą powodować oddziaływanie poza terenem objętym umową;
   - metod transportu substancji niebezpiecznych;

d) nieprzechowywania w obrębie Przedmiotu Najmu bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego:
   - substancji chemicznych lub ich mieszanin posiadających właściwości toksyczne lub w jakikolwiek inny sposób mogące powodować zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi,
   - materiałów łatwo zapalnych i wybuchowych, w szczególności gazów technicznych w butlach jak i wyrobów i artykułów pirotechnicznych;
   - innych materiałów niebezpiecznych pożarowo (np. rozpuszczalników) z wyjątkiem niewielkich ilości zużywanych na własne potrzeby;
   - pozostałych materiałów palnych w ilościach powodujących przekroczenie wartości gęstości obciążenia ogniowego, określonego w dokumentacji techniczno-budowlanej i przepisach wewnętrznych Wynajmującego;

e) zapewnienia w obrębie Przedmiotu Najmu dostępu do urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

f) zapewnienie bezpieczeństwa i możliwość ewakuacji wszystkim osobom przebywającym w Przedmiocie Najmu poprzez niezastawianie, a także nieblokowanie w sposób trwały drzwi i wyjść ewakuacyjnych, niezastawianie lub niedokonywanie samodzielnej zabudowy dróg ewakuacyjnych w sposób utrudniający korzystanie z nich, nieumieszczanie na drogach ewakuacyjnych palnych lub kapiących, bądź odpadających pod wpływem ognia elementów wystroju, niezaślepianie kratek i kanałów wentylacyjnych, nieodłączanie lamp oświetlenia bezpieczeństwa i ewakuacji itp.;

g) brania udziału w organizowanych przez Wynajmującego praktycznych sprawdzianach warunków ewakuacji (ćwiczeń ewakuacyjnych).

2. W przypadku otrzymania przez Wynajmującego uzasadnionych sygnałów o zagrożeniach pożarowych wynikających z niedotrzymania powyższych postanowień, Najemca udostępnieni upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego Przedmiot Najmu w celu jego kontroli.

3. W przypadku, gdy Najemca deklaruje stosowanie substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż 5% ilości substancji kwalifikujących jako zakład o zwiększonym

ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jest zobowiązany do opracowania analizy zagrożeń, zawierającej:

a) identyfikację zagrożeń (w obszarze zagrożeń pożarowych, wybuchowych i toksycznych);
b) określenie prawdopodobieństwa wystąpienia zdarzeń awaryjnych, ich zasięgu i skutków;
c) określenia zasad bezpieczeństwa, mających za zadanie minimalizację ryzyka wystąpienia zdarzeń awaryjnych i poważnych awarii zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
d) określenia zasad postępowania w przypadku wystąpienia zdarzenia awaryjnego lub poważnej awarii.

4. Na podstawie opracowanej przez Najemcę analizy zagrożeń Wynajmujący podejmie decyzję dotyczącą akceptacji zakresu umowy i planowanej formy działalności podmiotu oraz określi warunki współpracy obejmujące wzajemną wymianę informacji mających wpływ na zmiany zgłoszenia zakładu oraz zmiany programu zapobiegania awariom, w tym zmiany prawdopodobieństwa wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zwiększenia skutków jej wystąpienia.
5. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w obrębie Przedmiotu Najmu i ponosi koszty z tym związane, a w szczególności:

a) wyposażenia w podręczny sprzęt gaśniczy Przedmiotu Najmu (w uzgodnieniu w sprawie rodzaju i ilości sprzętu z Wydziałem BHP i PPOŻ Wynajmującego),
b) oznakowania zgodnie z PN dróg, wyjść i kierunków ewakuacji (w uzgodnieniu sposobu oznakowania z Wydziałem BHP i PPOŻ Wynajmującego),
c) oznakowania miejsc usytuowania sprzętu gaśniczego, umieszczenia w miejscach widocznych wykazu telefonów alarmowych oraz instrukcji postępowania na wypadek pożaru (Załącznik 4 do Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla PGNiG TERMIKA SA),
d) wyposażenia przez okres najmu w instrukcje obsługi i eksploatacji instalacji czy urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Najmu, a także dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w Przedmiocie Najmu, w toku jego użytkowania.

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązany jest do:

a) umożliwienia Najemcy niezakłóconego korzystania z Przedmiotu Najmu;
b) współdziałania z Najemcą w prawidłowym wykonywaniu Umowy;
c) niezwłocznego zapoznania Najemcy z instrukcjami i uregulowaniami wymienionymi w § 3 ust. 5 lit. j) Umowy po jej zawarciu;
d) przetwarzania uzyskanych od Najemcy danych osobowych osób wykonujących w imieniu Najemcy Umowę, w celu prawidłowej jej realizacji, zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy.

§ 6

1. Strony ustalają wysokość należnego czynszu na łączną wartość …….. (słownie: …….) netto miesięcznie.

2. Kwota czynszu, o której mowa w ust. 1 i ust. 12 poniżej, nie uwzględnia opłat za media w szczególności za korzystanie z energii elektrycznej, energii cieplnej, zużycia wody na cele gospodarcze oraz odprowadzenia ścieków, które rozliczane będą zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych lub proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w budynku oraz innych kosztów nie wymienionych w Umowie.
3. Kwoty czynszu najmu obciążającego Najemcę oraz opłat, o których mowa w ust. 2 powyżej, zostaną powiększone o podatek VAT według obowiązującej stawki.
4. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy („Okres Rozliczeniowy") z wyjątkiem pierwszego okresu rozliczeniowego, o którym mowa w ust. 12 („Pierwszy Okres Rozliczeniowy"). Czynsz za niepełny Okres Rozliczeniowy zostanie wyliczony proporcjonalnie do czasu trwania najmu w tym okresie za każdy rozpoczęty dzień najmu.
5. Czynsz płatny będzie w ostatnim dniu danego Okresu Rozliczeniowego lub Pierwszego Okresu Rozliczeniowego niezależnie od terminu otrzymania faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („PKO BP") numer 32 1020 1042 0000 8202 0270 1068 .
6. Faktura za dany Okres Rozliczeniowy lub Pierwszy Okres Rozliczeniowy wystawiana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie później niż z upływem terminu płatności czynszu.
7. Za dzień dokonania zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu w stosunku do ustalonych terminów płatności Wynajmującemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z ustawą z 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 424).
9. Wysokość czynszu za Okres Rozliczeniowy będzie ulegała odpowiedniemu podwyższeniu, w razie, gdyby ogłaszany corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych był dodatni.
10. Podwyższenie wysokości czynszu za Okres Rozliczeniowy, o którym mowa w powyższym ust. 9, nie wymaga zmiany Umowy i będzie następowało automatycznie bez konieczności zawierania aneksu do Umowy po opublikowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ze skutkiem od 1-go stycznia każdego roku. Podwyższenie czynszu będzie następowało o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
11. Strony zgodnie ustalają, że wszędzie tam, gdzie będzie to technicznie i formalnie możliwe, Najemca podpisze umowy z dostawcami mediów do Przedmiotu Najmu.
12. Strony zgodnie postanawiają, że Pierwszy Okres Rozliczeniowy będzie trwał od dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu, wskazanego w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr … do Umowy, do dnia …. Czynsz za Pierwszy Okres Rozliczeniowy wynosi … netto powiększony o podatek VAT naliczony według obowiązującej stawki
13. Najemca będzie zgłaszał każde zmiany w substancji Przedmiotu Najmu mające wpływ na wysokość podatku od nieruchomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na opodatkowanie podatkiem od nieruchomości. W przypadku wzrostu obciążenia Wynajmującego podatkiem od

nieruchomości na skutek zmian dokonanych przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się zwrócić równowartość poniesionego przez Wynajmującego kosztu podatku od nieruchomości dotyczącego zmian dokonanych w Przedmiocie Najmu, a w przypadku powstania zaległości podatkowej powstałej w skutek braku przekazania informacji (w tym przekazania jej po określonym w umowie terminie) o której mowa powyżej, przekazania również równowartości odsetek podatkowych jakimi został obciążony Wynajmujący, które powstały z winy/zaniechania Najemcy.

§ 7

1. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego mogących powstać w przyszłości z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu najmu i korzystanie z mediów, kosztów mogących powstać na skutek realizacji postanowień Umowy, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu, roszczeń o naprawienie szkód powstałych w Przedmiocie Najmu z winy Najemcy oraz innych opłat wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych w tym kosztów związanych ze zwrotem Przedmiotu Najmu, o których mowa w § 10 Umowy, Najemca zobowiązuje się ustanowić na rzecz Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, nieoprocentowaną kaucję pieniężną w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto określonego w § 6 ust. 1 Umowy (dalej: Kaucja).
2. Wpłata Kaucji stanowi warunek protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu.
3. Najemca wpłaci Kaucję na rachunek bankowy PKO BP nr 32 1020 1042 0000 8202 0270 1068.
4. Kaucja może zostać wniesiona w postaci odnawialnej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej ważnej przez cały okres trwania Umowy.
5. Wynajmujący będzie uprawniony do potrącania z kaucji roszczeń wskazanych w powyższym ust. 1 w trakcie trwania Umowy, jak i po zakończeniu okresu jej obowiązywania, w razie zwłoki Najemcy w ich zapłacie, pod warunkiem ich wymagalności, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do ich zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.
6. W razie skutecznego potrącenia przez Wynajmującego roszczenia z kaucji, Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia jej do kwoty wskazanej w ust. 1 w terminie 7 dni od dnia doręczenia oświadczenia Wynajmującego o dokonaniu potrącenia.
7. W przypadku podwyższenia przez Wynajmującego wysokości czynszu w trybie § 6 ust. 9-10, Najemca zobowiązany jest uzupełnić Kaucję do wartości wynikającej z ust. 1 powyżej i uwzględniającej nową wysokość czynszu, na zasadach określonych w ust. 6 powyżej.
8. Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić kaucję na rachunek bankowy Najemcy w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu, po uprzednim stwierdzeniu w protokole zdawczo-odbiorczym, że nie istnieją roszczenia określone w ust. 1 powyżej.

§ 8

1. Strony zawierają Umowę na czas oznaczony począwszy od dnia …….. do dnia ……...
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
   a) wykorzystuje Przedmiot Najmu niezgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem;

b) zmieni przeznaczenie Przedmiotu Najmu lub dokona w nim zmian, o których mowa w § 3 ust. 2 Umowy bez zgody Wynajmującego;
c) nie utrzymuje Przedmiotu Najmu w stanie, o którym mowa w § 3 ust. 5 lit. b) Umowy oraz nie przestrzega obowiązujących na terenie Wynajmującego przepisów wewnętrznych oraz procedur w zakresie BHP, Ppoż. oraz ochrony środowiska, o których mowa w § 3 ust. 5 lit. j) Umowy;
d) bez zgody Wynajmującego odda w całości lub w części Przedmiot Najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania;
e) bez zgody Wynajmującego wprowadza w obszar Przedmiotu Najmu substancje niebezpieczne lub ich mieszaniny.
f) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Wynajmującego dodatkowego terminu nie ureguluje należności;
g) nie dokona wpłaty/uzupełnienia kaucji w wysokości i terminie określonych w § 7 ust. 1, 6 lub 7 Umowy.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia, na własny koszt i przez cały okres obowiązywania Umowy najmu, wszystkich ubezpieczeń obowiązkowych, zgodnie z obowiązującym prawem a także ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
2. Ubezpieczenie OC będzie obejmować odpowiedzialność:
   a. za szkody osobowe, rzeczowe, straty rzeczywiste i utracone korzyści oraz odpowiedzialność z tytułu czynów niedozwolonych i z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (deliktowo-kontraktowe),
   b. za szkody będące wynikiem rażącego niedbalstwa.
   c. za szkody powstałe w nieruchomościach, z których ubezpieczony korzystał na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, użyczenia itp. (OC najemcy nieruchomości).
2. Suma gwarancyjna ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej będzie wynosić co najmniej 1.000.000,00 PLN (jeden milion złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia. Wysokość podlimitów powinna być zgodna z aktualnym standardem rynkowym.
3. Wysokość franszyz powinny uwzględniać potencjał Najemcy w zakresie pokrycia ewentualnych roszczeń we własnym zakresie.
4. Wszelkie dokumenty ubezpieczeniowe, potwierdzające spełnienie postawionych treścią Umowy wymogów, powinny zostać przedstawione Wynajmującemu w języku polskim, najpóźniej w dniu podpisania Umowy na adres polisy@termika.pgnig.pl.
   W razie, gdy ochrona ubezpieczeniowa wygasa w trakcie okresu najmu, Najemca zobowiązany jest do okazania dokumentów ubezpieczeniowych potwierdzających utrzymanie ciągłości ochrony nie później niż 7 dni przed upływem dotychczasowego okresu ochrony.
5. W przypadku korzystania przez Najemcę z usług podwykonawcy, podwykonawca, o ile nie jest objęty ochroną w ramach ubezpieczenia Najemcy, zobowiązany jest do spełnienia wymogów ubezpieczeniowych określonych w Umowie. Obowiązek przedstawienia wymaganych dokumentów ubezpieczeniowych podwykonawcy spoczywa na Najemcy.
6. Jeżeli wymagane warunki ubezpieczenia nie zostaną spełnione a także wtedy, gdy Najemca świadomie wprowadzi w błąd Wynajmującego, co do istnienia lub warunków

umów ubezpieczenia, Wynajmujący ma prawo wstrzymać wykonanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 10

1. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
2. Najemcy nie przysługuje jakakolwiek rekompensata z tytułu dokonania zmian lub / i ulepszeń w Przedmiocie Najmu, chyba że Wynajmujący wcześniej wyraził na to pisemną zgodę.
3. Zwrot Przedmiotu Najmu udokumentowany zostanie podpisaniem przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku niestawienia się Najemcy na podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego pomimo prawidłowego poinformowania Najemcy o terminie jego sporządzenia lub odmowy jego podpisania, Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego dokonania czynności, a Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego jednostronnie przez Wynajmującego.
4. W przypadku stwierdzenia szkód wynikających z nieprawidłowego używania Przedmiotu Najmu lub / i jego dewastacji potwierdzonych protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmujący zleci na koszt Najemcy sporządzenie kosztorysu przez wyspecjalizowany podmiot na wykonanie prac niezbędnych do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu jak najbardziej zbliżonego do stanu z dnia rozpoczęcia najmu.
5. Koszty usunięcia skutków nieprawidłowego używania Przedmiotu Najmu lub / i jego dewastacji, jak również koszt sporządzenia kosztorysu, o którym mowa w ust. 4 powyżej, ponosi Najemca.
6. Zwracany Przedmiot Najmu winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy pod rygorem ich usunięcia i utylizacji przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z Przedmiotu Najmu w terminie 7 dni do od daty rozwiązania/wygaśnięcia Umowy.
7. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w ust. 6 powyżej, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy 14-dniowy termin na opróżnienie Przedmiotu Najmu. Po jego upływie pozostawione w Przedmiocie Najmu rzeczy traktowane będą jak porzucone przez Najemcę i zostaną z niego usunięte oraz poddane utylizacji na koszt Najemcy.
8. Protokół zdawczo odbiorczy stanowi podstawę do rozliczenia i zwrotu Kaucji, o której mowa w § 7 ust. 1 Umowy.

§ 11

1. Wynajmujący i Najemca ustanawiają swoich przedstawicieli dla realizacji Umowy:
   a) ze strony Wynajmującego: ……..
   b) ze strony Najemcy:…….
2. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 nie stanowi zmiany Umowy i obowiązuje od dnia pisemnego powiadomienia drugiej Strony o tym fakcie.
3. Jeżeli Strony nie postanowiły inaczej, wszelkie zawiadomienia kierowane przez Strony wzajemnie, będą uważane za prawidłowo przekazane, jeżeli zostaną sporządzone w

formie pisemnej i doręczone osobiście za potwierdzeniem odbioru, za pośrednictwem listu poleconego z potwierdzeniem odbioru lub poczty kurierskiej.

4. Powyższe postanowienia nie wykluczają możliwości porozumiewania się przez Strony w bieżących, roboczych kontaktach telefonicznie, pocztą elektroniczną lub w innej formie, bez zachowania przewidzianych wyżej rygorów formalnych.
5. Doręczenia będą dokonywane pod następujące adresy:
   a) Wynajmujący: PGNiG TERMIKA SA, 03-216 Warszawa, ul. Modlińska 15;
   b) Najemca: ……
   przy czym powyższe dane będą uważane za prawidłowe dla skutecznego doręczenia, dopóki Strona nie zawiadomi drugiej Strony o ich zmianie z podaniem nowych danych adresowych, z zachowaniem trybu określonego w ust. 3 powyżej.

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się do nieużywania nazwy Spółki PGNiG TERMIKA SA.
2. Najemca ma obowiązek zachowania w tajemnicy postanowień Umowy oraz informacji przekazanych mu przez Wynajmującego w jakiejkolwiek postaci: ustnie, na piśmie, na nośniku elektronicznym lub w innej formie, w wyniku zawarcia Umowy lub w związku z zawarciem Umowy, zwanych w dalszej treści tego paragrafu „informacjami".
3. Najemca potwierdza, że wszelkie informacje otrzymane od Wynajmującego mają charakter poufny, chyba że Strony ustaliły inaczej.
4. Ujawnienie tajemnicy przez Najemcę dozwolone jest za zgodą Wynajmującego.
5. Informacja nie jest poufna, jeżeli:
   a) ma charakter publiczny lub w inny sposób jest informacją ogólnie dostępną, bez winy Najemcy, który tę informację otrzymał,
   b) była znana Najemcy lub jego podmiotom zależnym przed jej przekazaniem przez Wynajmującego, przy czym źródłem wiedzy nie był Wynajmujący; a jeżeli źródłem wiedzy był wynajmujący, to nie zastrzegł on wcześniej obowiązku zachowania tej informacji w tajemnicy,
   c) została otrzymana od osoby trzeciej, która ją otrzymała od Wynajmującego bez zaznaczenia, iż podlega ona ograniczeniu co do ujawnienia lub korzystania.
6. Informacje poufne podlegają ujawnieniu bez zgody Wynajmującego na żądanie sądu, prokuratora lub innych uprawnionych organów władzy publicznej wniesione zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym Najemca obowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o dokonanym ujawnieniu.
7. Zobowiązanie Najemcy do zachowania informacji w tajemnicy trwa przez cały okres wykonywania Umowy, a także po jej wykonaniu - przez czas nieoznaczony (jest nieograniczone w czasie). W przypadku, gdyby powyższe zastrzeżenie okazało się nieważne lub bezskuteczne, zobowiązanie do zachowania poufności trwa przez okres 5 lat od dnia wygaśnięcia Umowy, niezależnie od przyczyny.

§ 13

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
2. Zmiana lub uzupełnienie Umowy, o ile Umowa nie stanowi inaczej, wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa podlega prawu polskiemu, a w sprawach w niej nieuregulowanych zastosowanie mają w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Strony będą dążyły do rozstrzygania sporów wynikających z Umowy lub mogących powstać w związku z jej interpretacją lub wykonaniem w ramach wzajemnych uzgodnień. W przypadku nieosiągnięcia przez Strony porozumienia tak powstały spór Strony poddadzą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego, a w przypadku sporów, do których zastosowanie znajdują przepisy o właściwości wyłącznej – sądu powszechnego właściwego według tych przepisów.
5. Najemca może dokonać cesji praw i/lub obowiązków z Umowy jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6) ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
7. Wynajmujący i Najemca oświadczają, że są czynnymi podatnikami podatku VAT.

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**

Załączniki:
Protokół zdawczo-odbiorczy.