



Umowa wynajmu powierzchni zawarta w Warszawie

Nr:

w dniu:

pomiędzy:

Orange Polską Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (02-326) przy Al. Jerozolimskich 160, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000010681, będącą płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, NIP 526-02-50-995, z pokrytym w całości kapitałem zakładowym wynoszącym 3 937 072 437 zł., reprezentowaną przez:

•
zwaną dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”

- dokumenty identyfikujące Stronę stanowią **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy
a

.....
.....
.....

zwanym dalej „**NAJEMCĄ**”

- dokumenty identyfikujące Stronę stanowią **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.

o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oraz właścicielem posadowionych na niej budynków położonej w, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr
2. Stan prawny nieruchomości, o której mowa w ust. 1 został ujawniony w księdze wieczystej KW nr, prowadzonej przez Sąd Rejonowy
3. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający korzystanie z niego przez Najemcę .

§2

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania:

1. Część nieruchomości wymienionej w §1 umowy, obejmującej lokal, położony w budynku na, składający się z pomieszczenia o numerze o powierzchni użytkowej netto m².
2. Powierzchnie wspólne do wspólnego korzystania z innymi użytkownikami obejmują korytarze, wc. Udział w powierzchni wspólnej przypisany do wynajmowanego lokalu wynosi m².
3. Łączna powierzchnia przedmiotu najmu wynosi m²

§ 3

1. Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi **Załącznik nr 1** do umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu. Ewentualne dodatkowe prace dostosowawcze mające na celu

umożliwienie pełnego wykorzystania lokalu dla potrzeb Najemcy obciążają Najemcę na co Najemca wyraża zgodę. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu odmowy wydania Najemcy jakichkolwiek zezwoleń, koncesji lub innych decyzji właściwych organów dotyczących działalności i to niezależnie od jej przyczyny. To samo dotyczy, ich cofnięcia, uchylenia lub utraty mocy obowiązującej z jakiegokolwiek przyczyny. Ryzyko tych zdarzeń ponosi Najemca.

3. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele bezpośrednio związane z jego działalnością tj.
4. Najemca będzie/nie będzie prowadził działalności na rzecz spółek Grupy Orange.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 4

1. Najemca nie ma prawa do podnajmu ani do oddania do nieodpłatnego używania całości lub części przedmiotu najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący wyraża zgodę w ramach płaconego czynszu na umieszczenie na ścianie budynku tablicy informacyjnej o powierzchni maksymalnej 0,5m2 identyfikującej Najemcę po uprzednim pisemnym uzgodnieniu formatu i miejsca jej usytuowania.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie jest uprawniony do umieszczania w miejscach widocznych na zewnątrz budynku jakichkolwiek reklam i urządzeń (np. tablice, flagi, anteny).
4. Wszelkie planowane prace adaptacyjne, modernizacyjne i remontowe przedmiotu najmu lub dotyczące jakichkolwiek innych nakładów, powinny być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jej uprzedniej pisemnej zgody. Koszty tych prac ponosi Najemca, a Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez Najemcę nakładów. To samo dotyczy przypadku, gdy nakłady zostały poniesione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego.
5. Najemca po uzyskaniu zgody Wynajmującego na wykonanie prac zobowiązany jest do uzyskania stosownych decyzji administracyjnych i spełnienia wymogów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu ww. dokumentów na każde jego wezwanie. Niedopełnienie tego obowiązku w ciągu 5 dni od wezwania spowoduje obowiązek zapłaty przez Najemcę kary umownej w wysokości dwukrotnej stawki miesięcznego czynszu.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności mogących spowodować szkody w przedmiocie najmu Najemca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadamiania o tym fakcie Wynajmującego oraz podejmować wszelkie możliwe działania mające na celu zapobieżenie lub zmniejszenie rozmiaru szkody.
7. Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu lub jego przedstawicielowi oraz upoważnionym przez niego osobom wejście na teren najmowany za uprzednim pisemnym zawiadomieniem, przesłanym z wyprzedzeniem 3 dni roboczych jak również bez takiego zawiadomienia w nagłych przypadkach, takich jak:
 - 1) wystąpienie konieczności dokonania napraw, usuwania awarii, odłączenia mediów powodujących szkody,
 - 2) zagrożenie życia i zdrowia ludzkiego.
8. Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) przestrzegania przepisów ppoż., a w szczególności ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w art.4 ust. 1 Ustawy z dnia 24 .8.1991 o ochronie przeciwpożarowe (tekst jednolity Dz. U. z 2009 Nr. 1380 z zm.) tj:

- przestrzeganie przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
 - wyposażenie pomieszczeń w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,
 - zapewnienie konserwacji oraz naprawy urządzeń i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
 - zapewnienie osobom przebywającym w pomieszczeniach bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji,
 - przygotowania pomieszczeń do prowadzenia akcji ratowniczej,
 - zapoznanie pracowników z przepisami przeciwpożarowymi oraz instrukcją bezpieczeństwa pożarowego Wynajmującego,
 - ustalenie sposobów postępowania na wypadek pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.
- 2) przestrzegania przepisów bhp, ochrony środowiska i innych właściwych przepisów,
 - 3) utrzymania porządku i czystości wewnątrz przedmiotu najmu,
 - 4) utrzymania pomieszczeń we właściwym stanie technicznym,
 - 5) przestrzegania zarządzeń oraz wytycznych w zakresie utrzymania porządku i ochrony osób i mienia wydanych przez Wynajmującego.
9. Najemca zobowiązany jest do dokonywania drobnych nakładów na przedmiot najmu, a w szczególności: drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych napraw i wymiany instalacji oraz urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, prądu, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
10. Każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, formy prawnej a także o wszczęciu postępowania układowego, upadłościowego lub likwidacji firmy w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian wszczęcia ww. postępowania lub likwidacji.
11. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli (oprócz faktur oraz waloryzacji GUS) związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.
- Adres do korespondencji Wynajmującego:
 Orange Polska S.A.
 Nieruchomości
 Wydział Wynajmu Powierzchni
 Aleje Jerozolimskie 160
 02-326 Warszawa
- Adres do korespondencji Najemcy:

12. Strony oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia w niej zawarte za złożone w terminie 3 dni od daty nadania.
13. Strony oświadczają, że z zastrzeżeniem postanowień art. 473 § 2 k.c., Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy lub osób trzecich, znajdującym się w najmowanych pomieszczeniach.
14. Korzystanie przez Najemcę z linii telefonicznych będzie dokonywane w oparciu o odrębną umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych.
15. Najemca nie jest uprawniony do korzystania z ogólnodostępnych urządzeń kserująco-drukujących Wynajmującego.

16. Najemca zobowiązuje się, że nie będzie działał na szkodę Wynajmującego i podmiotów z Grupy Orange, szczególnie w ramach prowadzonej działalności i poza nią.

III. CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu netto w łącznej wysokości zł (słownie: zł. /100) zgodnie z zestawieniem:
powierzchnia wynajmowana – m² x zł/m².
2. W stawce czynszu uwzględniono opłaty eksploatacyjne z tytułu:
 - 1) zużycia energii elektrycznej
 - 2) ogrzewania
 - 3) wywozu nieczystości stałych,
 - 4) zużycia wody,
 - 5) odprowadzania ścieków,
3. Do ustalonego czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT, zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
4. Czynsz płatny jest z góry, przelewem w okresach miesięcznych, na podstawie faktury VAT, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego, na rachunek w niej wskazany.
5. Za dzień dokonania płatności czynszu przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w fakturze VAT.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek należności, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy, lecz winna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Najemcy o dokonanej podwyżce. Waloryzacja obowiązuje od 1 lutego każdego roku kalendarzowego.
8. Wysokość czynszu określonego w niniejszym paragrafie może ulec zmianie w przypadku zastąpienia podatku od nieruchomości podatkiem katastralnym. Wówczas zmiana wysokości czynszu wymaga sporządzenia aneksu do umowy i stanowić będzie różnicę pomiędzy kwotą podatku katastralnego a kwotą podatku od nieruchomości w ostatnim roku jego obowiązywania.
9. Wynajmujący oraz Najemca oświadczają, że są podatnikami od podatku od towarów i usług VAT.

IV. CZAS TRWANIA UMOWY

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od.....
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniemmiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca narusza istotne jej warunki, w szczególności:
 - a. Używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b. Dokonuje adaptacji i modernizacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub niezgodnie z prawem,
 - c. Używa przedmiot najmu w sposób, który powoduje jego nadmierne zużycie lub zniszczenie,
 - d. Wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez zgody Wynajmującego udzielonej zgodnie z postanowieniami umowy,

- e. Zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo powiadomienia przez Wynajmującego o zaległościach i udzieleniu dodatkowego 14 dniowego terminu na dokonanie płatności nie ureguluje zobowiązania,
 - f. Naruszy zobowiązania dotyczące poufności,
 - g. Nie dokona w terminie wpłaty kaucji,
 - f. Działa na szkodę Wynajmującego lub podmiotów z Grupy Orange.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej Najemca jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
 3. W przypadku, gdy Najemca, mimo wezwania do opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu, nie uczyni tego w wyznaczonym terminie, Wynajmującemu przysługuje prawo komisyjnego odebrania pomieszczeń i zabezpieczenia rzeczy Najemcy na jego koszt, na co Najemca wyraża zgodę. Na rzeczach tych będzie przysługiwać też ustawowe prawo zastawu, w przypadku zaległości w płatnościach czynszu.
 4. Za opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu - bez względu na sposób zakończenia najmu - Najemca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu przysługującego Wynajmującemu w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia aż do dnia wydania przedmiotu najmu.

V. UBEZPIECZENIE

§ 8

1. Najemca powinien posiadać ważną polisę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w przedmiocie najmu działalności.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek ruchomy Najemcy, w tym pozostawiony przez Najemcę w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu, który Najemca może ubezpieczyć we własnym zakresie.

VI. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

§ 9

1. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu i wszelkich pozostałych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy, mogących wyniknąć z realizacji niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do dnia protokolarnego przekazania pomieszczeń, wpłacić na podany niżej rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości zł. (słownie: zł^{00/100}).
Rachunek Wynajmującego: Bank Handlowy w Warszawie nr rachunku: 32 1030 1508 0000 0005 0015 6228.
2. Kaucja nie podlega waloryzacji i zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 14 dni od dnia ustania umowy na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy, po potrąceniu przez Wynajmującego sum pokrywających poniesione straty, będące następstwem szkód dokonanych przez Najemcę bądź wynikłych z naruszenia przez Najemcę warunków niniejszej umowy.
3. W przypadku, kiedy kwota kaucji nie wystarczy na pokrycie roszczeń Wynajmującego wynikłych z niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego.

VII. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 10

1. Po zakończeniu najmu przewidzianego niniejszą umową, Najemca jest zobowiązany w terminie 3 dni od zakończenia najmu do zwrócenia przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo- odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 3 do umowy. Jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania i eksploatacji. Podstawą do ustalenia stanu przekazywanego przedmiotu najmu, będzie protokół zdawczo-odbiorczy.

2. Najemca zdemontuje i usunie na własny koszt, w terminie 3 dni od daty zakończenia najmu tablicę informacyjną oraz przywróci ścianę budynku do stanu poprzedniego.
3. Jeżeli Najemca poniósł jakiegokolwiek nakłady, Wynajmujący może je zatrzymać albo żądać przywrócenia do stanu pierwotnego, bez konieczności zwrotu wartości nakładów. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów.

§ 11

Zobowiązania publiczno- prawne związane z wynajmowaną nieruchomością obciążają Wynajmującego.

VIII. DANE OSOBOWE

§ 12

1. Wynajmujący z siedzibą w Warszawie, przy ul. Aleje Jerozolimskie 160, oświadcza, że jest administratorem danych osobowych Najemcy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. 2002 r. nr 101, poz. 926 z późn. zm.).
2. Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane w celu realizacji niniejszej umowy. Najemcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich poprawiania. Podanie danych jest konieczne do realizacji niniejszej umowy.

IX. POUFNOŚĆ

§ 13

Strony umowy zobowiązują się:

- a. zachować w ścisłej tajemnicy informacje dotyczące umowy i jej treści, wszelkie informacje związane z wykonaniem umowy oraz informacje techniczne, technologiczne, ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne i organizacyjne dotyczące drugiej Strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła,
- b. wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach określonych ustaleniami dokonanymi przez Strony,
- c. podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informacje, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Strony, której informacja dotyczy,
- d. przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej Strony w sposób zapewniający ich poufność.

§14

Postanowienia nie będą miały zastosowania w stosunku do tych informacji dotyczących drugiej Strony, które:

- a. są opublikowane, znane i urzędowo podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej umowy,
- b. zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nie ujawnianiu w stosunku do Stron,
- c. zostaną podane do publicznej wiadomości przez jedną ze Stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony,
- d. zostaną przekazane w zakresie niezbędnym innym podmiotom, wobec których Wynajmujący jest spółką dominującą w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Informacje podlegają ochronie przez czas nieoznaczony, nawet po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy.

§ 15

W przypadku naruszenia, postanowień dotyczących zachowania poufności, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 15 % rocznego czynszu wraz opłatami. Jeżeli

wielkość poniesionej szkody przewyższy wysokość ustalonych w umowie kar umownych, Wynajmujący ma prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§16

Na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy lub na przejęcie obowiązków przez osoby trzecie wymagana jest uprzednia pisemna zgoda Wynajmującego.

§ 17

Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkami wyraźnie w niej wskazanymi, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.

§18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 19

Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Warszawie.

§ 20

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§21

Wymienione w treści załączniki, stanowią integralną część umowy:

Załącznik nr 1 – protokół zdawczo – odbiorczy.

Załącznik nr 2 – dokumenty identyfikujące Wynajmującego:

Załącznik nr 3 – dokumenty identyfikujące Najemcę:

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: