**UMOWA DZIERŻAWY nr …**

**(„Umowa”)**

zawarta w dniu …………………… 2019 r. w Warszawie, pomiędzy:

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

…………………………………………………… – ………………………………………………

…………………………………………………… – ………………………………………………

zwaną dalej „**Wydzierżawiającym”**,

a

………………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**,

zwanymi dalej łącznie **„Stronami”**, a każda z osobna **„Stroną”**,

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości w postaci działki ewidencyjnej o numerze 96/22 z obrębu 3-08-05 o powierzchni 7.516 m2, zabudowanej budynkiem biurowym wybudowanym w 1986 r. o powierzchni użytkowej 3.485 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA6M/00177104/9, położonej przy ul. Chełmżyńskiej 180 w Warszawie.

2. Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny i prawny nieruchomości opisanej w ust. 1, w szczególności oświadcza, że dokonał oględzin nieruchomości oraz zapoznał się z wpisami w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający na warunkach określonych w Umowie oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 („Przedmiot Dzierżawy”) z przeznaczeniem na ……………………….

2. Dzierżawca może oddawać Przedmiot Dzierżawy osobom trzecim w poddzierżawę za zgodą Wydzierżawiającego udzieloną na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 3**

1. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy po zawarciu Umowy nastąpi w razie spełnienia warunku polegającego na uiszczeniu przez Dzierżawcę na rzecz Wydzierżawiającego kaucji, o której mowa w § 9 Umowy, oraz dostarczeniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., o którym mowa w § 8 Umowy.

2. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy po zawarciu i po zakończeniu Umowy nastąpi na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, podpisanych przez obie Strony, które będą zawierać opis stanu technicznego Przedmiotu Dzierżawy.

**§ 4**

1. Dokonywanie zmian w Przedmiocie Dzierżawy może nastąpić jedynie po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego udzielonej na piśmie.

2. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, tj. z uwzględnieniem jego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji.

3. Wydzierżawiający może żądać przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego, na koszt Dzierżawcy, jeżeli Dzierżawca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

**§ 5**

1. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za utrzymanie porządku i czystości Przedmiotu Dzierżawy.

2. Wydzierżawiający deklaruje gotowość do zwrotu na rzecz Dzierżawcy uzasadnionych kosztów generalnego remontu budynku wchodzącego w skład Przedmiotu Dzierżawy, przy czym każdorazowo rodzaj, zakres i sposób wykonywania remontów wymagał będzie akceptacji Wydzierżawiającego.

3. Dzierżawca jest zobowiązany do dokonywania bieżącej konserwacji i bieżących napraw Przedmiotu Dzierżawy na własny koszt.

4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. oraz elektrycznej spowodowanej działaniem Dzierżawcy lub osób trzecich, a także za planowe przerwy w dostawie mediów, o których Dzierżawca zostanie powiadomiony po otrzymaniu przez Wydzierżawiającego takiej informacji od dostawców.

5. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić należytą ochronę przeciwpożarową dzierżawionego terenu, zgodnie z wymogami obowiązującymi na terenie PGNiG TERMIKA SA.

**§ 6**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów, w szczególności przepisów o ochronie środowiska, budowlanych i ppoż.

2. Na terenie będącym Przedmiotem Dzierżawy oraz na terenach przyległych do nich zabronione jest wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar lub jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie w prowadzeniu działań ratowniczych lub ewakuacji, takich jak:

– palenie tytoniu poza miejscem do tego wyznaczonym;

– używanie instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem albo warunkami określonymi przez producenta bądź niepoddawanych okresowym kontrolom w zakresie i częstotliwości wynikającej z przepisów prawa budowlanego, jeżeli może się to przyczynić do powstania pożaru, wybuchu lub rozprzestrzenienie ognia;

– używanie elektrycznych urządzeń grzewczych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym z wyjątkiem urządzeń eksploatowanych zgodnie z warunkami określonymi przez producenta;

– przechowywanie materiałów palnych oraz stosowanie elementów wystroju i wyposażenia wnętrz z materiałów palnych w odległości mniejszej niż 0,5 m od urządzeń i instalacji, których powierzchnie zewnętrzne mogą nagrzewać się do temperatury przekraczającej 100 °C;

– stosowanie na osłony punktów świetlnych materiałów palnych, z wyjątkiem materiałów trudnozapalnych i niezapalnych, jeżeli zostaną umieszczone w odległości co najmniej 0,05 m od żarówki;

– składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących do ewakuacji lub umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości;

– zamykanie drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie;

– lokalizowanie elementów wystroju wnętrz, instalacji i urządzeń w sposób zmniejszający wymiary drogi ewakuacyjnej poniżej wartości wymaganych w przepisach techniczno-budowlanych;

– uniemożliwianie lub ograniczanie dostępu do:

1. gaśnic i urządzeń przeciwpożarowych,
2. źródeł wody do celów przeciwpożarowych,
3. urządzeń uruchamiających instalacje gaśnicze i sterujących takimi instalacjami oraz innymi instalacjami wpływającymi na stan bezpieczeństwa pożarowego obiektu,
4. wyjść ewakuacyjnych albo okien dla ekip ratowniczych;
5. wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego;
6. miejsca usytuowania elementów sterujących urządzeniami przeciwpożarowymi,
7. miejsca usytuowania przeciwpożarowych wyłączników prądu, kurków głównych instalacji gazowej oraz materiałów niebezpiecznych pożarowo.

3. Dzierżawca zobowiązany jest również do niezastawiania dróg pożarowych, aby umożliwiać wykorzystanie dróg przez pojazdy jednostek ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach dotyczących dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

4. Kosztami napraw i remontu sprzętu i urządzeń przeciwpożarowych będących na wyposażeniu Przedmiotu Dzierżawy, które zostaną uszkodzone, użyte niezgodnie z ich przeznaczeniem lub użyte do gaszenia pożaru, który powstał z winy Dzierżawcy albo osób, o których mowa w ust. 5, obciążony zostanie Dzierżawca.

5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za przeszkolenie i przestrzeganie przez swoich pracowników oraz osoby pracujące na jego rzecz przepisów przeciwpożarowych, BHP i innych przepisów obowiązujących na terenie Wydzierżawiającego oraz pozostałych, właściwych ze względu na rodzaj prowadzonej przez Dzierżawcę działalności.

6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim z przyczyn wynikających z jego działalności w Przedmiocie Dzierżawy i/lub w salach konsumpcyjnych na skutek nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim przez cały okres obowiązywania Umowy.

8. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane kradzieżą lub włamaniem.

**§ 7**

1. Za korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydzierżawiającego czynsz dzierżawny w kwocie ………….. zł netto miesięcznie, która będzie każdorazowo powiększana o podatek VAT według obowiązującej stawki.

2. Do kwoty czynszu, o której mowa w ust. 1, zostaną doliczone koszty zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej, zużycia wody, odprowadzania ścieków, według wskazań liczników, które – w przypadku ich braku – zostaną założone na koszt Dzierżawcy.

3. Czynsz dzierżawny Dzierżawca będzie opłacać z góry, w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy w niej wskazany.

4. Za dzień dokonania zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

5. W razie opóźnienia w zapłacie należności Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy w trakcie danego miesiąca kalendarzowego, czynsz należny za taki okres zostanie wyliczony w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania Umowy w danym miesiącu. W takim przypadku Strony dokonają odpowiednich korekt dokumentacji księgowej i rozliczeń w tym zakresie.

7. Wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego będzie ulegała odpowiedniemu podwyższeniu w razie gdyby ogłaszany corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych był dodatni.

8. Podwyższenie wysokości miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 7, 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 lutego każdego roku. Podwyższenie czynszu będzie następowało o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

9. W przypadku, gdyby doszło do zwiększenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste działki ewidencyjnej o numerze 96/22 z obrębu 3-08-05 lub zwiększenia wysokości podatku od nieruchomości (dotyczącego gruntu lub budynku), Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do podwyższenia wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego. Podwyższenie wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego nastąpi o wartość równą 1/12 (jednej dwunastej) wzrostu opłaty za użytkowanie wieczyste oraz 1/12 (jednej dwunastej) wzrostu podatku od nieruchomości. Podwyższenie wysokości czynszu dzierżawnego, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie wymaga zmiany umowy, będzie następowało automatycznie bez konieczności zawierania aneksu do Umowy i będzie obowiązywało od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o wysokości podwyżki. Wydzierżawiający udostępni na żądanie Dzierżawcy kopie dokumentów urzędowych potwierdzających fakt zwiększenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

**§ 8**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego oraz obowiązku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w razie upływu okresu obowiązywania Umowy, rozwiązania Umowy bądź wygaśnięcia Umowy – zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca przedłoży Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy. Brak przedłożenia oświadczenia w tym terminie odniesie ten skutek, że Wydzierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

**§ 9**

1. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu zobowiązań mogących obciążać Dzierżawcę względem Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy nieoprocentowanej kaucji pieniężnej w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego ustalonego w § 7 ust. 1 powiększonego o podatek VAT według obowiązującej stawki.

2. Dzierżawca wpłaci kaucję, o której mowa w ust. 1, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego o numerze 27 1140 1010 0000 2963 3400 1019.

3. Brak uiszczenia kaucji w kwocie i w terminie wskazanym w ust. 1 odniesie ten skutek, że Wydzierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

4. W przypadku skorzystania przez Wydzierżawiającego z uprawnienia do potrącenia z kaucji przysługujących należności Dzierżawca będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Wydzierżawiającego.

5. Brak uzupełnienia kaucji w sposób wskazany w ust. 4 odniesie ten skutek, Wydzierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym oświadczenie zostanie złożone.

**§ 10**

1. W okresie trwania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest do wywozu i zagospodarowania odpadów powstałych w związku z prowadzoną w Przedmiocie Dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 21).

2. Dzierżawca oświadcza, że jest mu wiadome, iż za szkody w środowisku wynikłe z jego działalności prowadzonej w Przedmiocie Dzierżawy, związanej z Umową, ponosi on odpowiedzialność na zasadzie przepisów ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 954).

**§ 11**

Umowa zostaje zawarta na czas określony 7 lat obowiązujący od dnia ……… do dnia ………

**§ 12**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie ponadto możliwość rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego lub w przypadku gdy Dzierżawca:

a) nie stosuje się do powszechnie obowiązujących przepisów, w szczególności przepisów o ochronie środowiska, budowlanych i ppoż.,

b) pomimo upomnienia prowadzi w Przedmiocie Dzierżawy działalność inną niż określona w § 2 Umowy,

c) bez zgody Wydzierżawiającego odda w całości lub w części Przedmiot Dzierżawy do korzystania osobie trzeciej,

d) złożył niezgodne z prawdą oświadczenie lub dokumenty poświadczające nieprawdę, mające wpływ na zawarcie Umowy,

e) zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Wydzierżawiającego dodatkowego terminu nie ureguluje należności,

f) nie dokona montażu sprawnie działających liczników, o których mowa w § 7 ust. 2 Umowy, pomimo dodatkowego wezwania wystosowanego przez Wydzierżawiającego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

2. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym wymaga zachowania formy pisemnej.

**§ 13**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do opróżnienia pomieszczeń i wydania ich Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.

2. Zobowiązania Dzierżawcy dotyczące używania Przedmiotu Dzierżawy oraz warunki używania Przedmiotu Dzierżawy wynikające z Umowy obowiązują do czasu faktycznego wydania pomieszczeń Wydzierżawiającemu.

3. Jeżeli po opuszczeniu pomieszczeń przez Dzierżawcę i upływie terminu określonego w ust. 1 pozostaną w nim rzeczy przez niego wniesione, Wydzierżawiający ma prawo do zlecenia osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, demontażu oraz dostawy zdemontowanych rzeczy na adres głównego miejsca prowadzenia działalności Dzierżawcy i do obciążenia go wszelkimi kosztami z tym związanymi.

**§ 14**

1. Wszelkie pisma doręczane będą Stronom na adresy wskazane w komparycji Umowy.

2. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest adresowane. Niedopełnienie obowiązku powiadomienia powoduje, że pismo wysłane pod adres określony wyżej uznaje się za doręczone.

**§ 15**

1. Wydzierżawiający i Dzierżawca wskazują swoich przedstawicieli do realizacji Umowy:

Ze strony Wydzierżawiającego:

……………………………………..…………. tel. ……………………………………

e-mail ………………………………….…….,

……………………………………..…………. tel. ……………………………………

e-mail …………………………………….….,

Ze strony Dzierżawcy:

……………………………………..…………. tel. ……………………………………

e-mail …………………………………….….,

……………………………………..…………. tel. ……………………………………

e-mail …………………………………….….

2. Dopuszczalną przez Strony formą porozumiewania się osób wskazanych w ust. 1 będą również kontakty telefoniczne, jak i za pośrednictwem poczty e-mail.

3. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 nie stanowi zmiany Umowy i obowiązuje od dnia pisemnego powiadomienia drugiej Strony o tym fakcie.

**§ 16**

1. Dzierżawca ma obowiązek zachowania w tajemnicy postanowień Umowy oraz informacji przekazanych mu przez Wydzierżawiającego 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”.

2. Dzierżawca potwierdza, że wszelkie informacje otrzymane od Wydzierżawiającego mają charakter poufny, chyba że Strony ustaliły inaczej.

3. Ujawnienie tajemnicy przez Dzierżawcę dozwolone jest za zgodą Wydzierżawiającego.

4. Informacja nie jest poufna, jeżeli:

a) ma charakter publiczny lub w inny sposób jest informacją ogólnie dostępną, bez winy Dzierżawcy, który tę informację otrzymał,

b) była znana Dzierżawcy lub jego podmiotom zależnym przed jej przekazaniem przez Wydzierżawiającego, przy czym źródłem wiedzy nie był Wydzierżawiający; a jeżeli źródłem wiedzy był Wydzierżawiający, to nie zastrzegł on wcześniej obowiązku zachowania tej informacji w tajemnicy,

c) została otrzymana od osoby trzeciej, która ją otrzymała od Wydzierżawiającego bez zaznaczenia, iż podlega ona ograniczeniu co do ujawnienia lub korzystania.

5. Informacje poufne podlegają ujawnieniu bez zgody Wydzierżawiającego na żądanie sądu, prokuratora lub innych uprawnionych organów władzy publicznej wniesione zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Zobowiązanie Dzierżawcy do zachowania informacji w tajemnicy trwa przez cały okres wykonywania Umowy, a także po jej wykonaniu - przez czas nieoznaczony.

**§ 17**

1. Zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 Umowy.

2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygania sporów związanych z wykonaniem Umowy lub mogących powstać w związku z jej interpretacją. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia tak powstały spór Strony poddadzą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

4. Dzierżawca może dokonać cesji praw lub obowiązków z Umowy jedynie po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego sporządzonej na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 18**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wydzierżawiający: Dzierżawca:**

**Załącznik:**

1. wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji.