

**UMOWA NAJMU NR ...../Oz/.....  
LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu ..... w Warszawie pomiędzy:

**Miastem Stołecznym Warszawa z siedzibą w (00-950) Warszawie przy pl. Bankowym 3/5, NIP 5252248481**, w ramach którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie (00-464) przy ul. Szwoleżerów 5, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez ..... na podstawie pełnomocnictwa nr ..... z dnia ..... udzielonego na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m. st. Warszawy znak ..... z dnia ..... przez .....

a  
....., z siedzibą ....., wpisanym/ą do Rejestru ..... pod numerem KRS ....., / posiadającym/ą PESEL ....., zamieszkałym/ą wg oświadczenia ....., prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą ....., z siedzibą ....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/ą NIP ....., REGON ....., zwanym/ą/mi w treści umowy Najemcą, reprezentowanym/ą przez : .....

o następującej treści:

§ 1

- Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, zgodnie z rozstrzygnięciem konkursu ofert na najem lokali użytkowych nr....., a Najemca bierze do użytkowania, lokal użytkowy nr ....., stanowiący własność m.st. Warszawy, zwany dalej lokalem, o powierzchni ogólnej ..... m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia podstawowa ..... m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia piwnic ..... m<sup>2</sup>,
 usytuowany ....., w budynku przy ul. .... w Warszawie, obręb .-.-., dz. ew. nr .., w którym m. st. Warszawa posiada procentowy udział we współwłasności nieruchomości. / który stanowi w 100% własność m. st. Warszawy.
- Wynajmujący informuje, że lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków pod numerem..... / ujętym w gminnej ewidencji zabytków / przy ulicy, której układ wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem..... / ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków – załącznik nr 7 do umowy stanowią zalecenia konserwatorskie dot. lokalu.
- Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy nie posiada informacji, iż lokal jest obciążony prawami osób trzecich. / Wynajmujący informuje, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia odmawiającego prawa własności czasowej do gruntu w stosunku do nieruchomości opisanej w ust. 1.

§ 2

- Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2a do umowy, po wpłacie kaucji, o której mowa w § 19 ust. 1 i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 21 ust. 1. Protokół zawierający opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu stanowi załącznik nr 2 do umowy. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
- Najemca zobowiązuje się nie później niż w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy dostarczyć do Wynajmującego oświadczenie, o którym mowa w § 21 ust. 1, podpisać załącznik nr 2a do umowy, o którym mowa w ust. 1, oraz odebrać klucze do lokalu. Niedostarczenie oświadczenia, niepodpisanie załącznika nr 2a i nieodebranie kluczy do lokalu w podanym powyżej terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
- Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.
- Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3

- Najemca będzie wykorzystywał lokal na: .....
  - Zmiana sposobu wykorzystania lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z tym że zgodnie z warunkami konkursu nr .... lokal może być przeznaczony wyłącznie na prowadzenie działalności niewykraczającej poza działalność: .....
- W przypadku lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków zmiana rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1, wymaga również uprzedniego uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków, a w przypadkach o których mowa w Prawie Budowlanym, wymaga także uprzedniej zgody właściwego organu na zmianę sposobu użytkowania.
- Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie ..... od dnia protokolarnego przekazania lokalu. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przekraczające jeden miesiąc, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia.
  - Najemca zobowiązuje się w ciągu 3 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w załączniku nr 2a do umowy, oznaczyć witryny / okna w lokalu poprzez:
    - 1) estetyczne osłonięcie do czasu rozpoczęcia działalności,
    - 2) zamieszczenie czytelnej informacji jaka działalność będzie prowadzona w lokalu,
    - 3) zamieszczenie czytelnej informacji na temat czasu do rozpoczęcia działalności, zgodnego z zapisem w ust. 3.
  - Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

## § 4

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie i uzgodnienia.
2. Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopie dokumentów, o których mowa w ust. 1, w terminie 7 dni od daty ich uzyskania bądź cofnięcia.
3. Postanowienia ust. 1 – 2 stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany sposobu wykorzystania lokalu.

## § 5

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

## § 6

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa, Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 umowy, zgodnie z umową i przepisami prawa,
  - 2) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż.,
  - 3) korzystania z lokalu i innych części nieruchomości, na które może oddziaływać działalność Najemcy, w sposób niezakłócający działalności innych najemców oraz spokoju mieszkańców sąsiednich lokali,
  - 4) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego odnawiania,
  - 5) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, a także wymiany witryn, okien i drzwi,
  - 6) jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe, do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego w nich zmian,
  - 7) nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania lub korzystania na podstawie innego tytułu prawnego jakimkolwiek osobom trzecim w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 8) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej, siedziby bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
  - 9) przestrzegania regulaminu porządku domowego, jeżeli taki obowiązuje dla nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 10) uiszczania podatku od nieruchomości.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów prawa, w tym przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu.
4. Najemca wyposaża lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zapewni i wdroży instrukcje bezpieczeństwa pożarowego zapoznając pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z pomieszczeń oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji.
5. W przypadku prowadzenia w lokalu działalności wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku, Najemca na własny koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w całym budynku do wymagań tej ochrony.

## § 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
  - 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 4) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - 5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
  - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów oraz etażowego centralnego ogrzewania, łącznie z jego wymianą, pod warunkiem, że urządzenia stanowią własność Najemcy,
  - 7) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
  - 8) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
  - 9) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
  - 10) urządzeń wentylacyjnych,
  - 11) innych elementów wyposażenia lokalu,
 z zastrzeżeniem zapisów ust. 3 .
2. Przed przystąpieniem do remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu robót, celem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego bądź zawarcia z Wynajmującym porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba, że remont lub naprawa

ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

3. Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami, a w szczególności do złożenia przed rozpoczęciem wszelkich robót w lokalu, a także prac na zewnątrz, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji zabytkowej lub zmiany wyglądu układu chronionego, stosownych dokumentów celem uzyskania zgody konserwatora zabytków i zgody Wynajmującego.
4. Przed przystąpieniem do remontu lub innych prac budowlanych, w związku z którymi nastąpić miałyby ingerencja w części wspólne budynku (ściany konstrukcyjne, elewacja, instalacje i inne) lub nieruchomości, należy uzyskać także uprzednią, pisemną zgodę Wynajmującego, a w przypadku jeśli budynek nie stanowi w 100% własności m.st. Warszawy również uprzednią, pisemną zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska a w szczególności przestrzegania zasad ochrony przed hałasem i drganiami.
6. Najemca zobowiązuje się do estetycznego osłonięcia i czytelnego oznaczenia witryn / okien w lokalu w przypadku nieprowadzenia w nim działalności z uwagi na planowany lub trwający remont lub prace adaptacyjne, a także przy zmianie sposobu wykorzystania lokalu, poprzez zamieszczenie informacji:
  - 1) o terminie zakończenia prac remontowych / adaptacyjnych,
  - 2) przy zmianie sposobu wykorzystania lokalu jaka działalność będzie w nim prowadzona i od kiedy.

#### § 8

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac budowlanych, w tym remontowych, o których mowa w § 7 ust. 2 - 5, a w szczególności zgody organu architektoniczno – budowlanego na prowadzenie robót w lokalu na warunkach określonych w ustawie Prawo Budowlane. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń i zgód, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
2. Najemca nie może dokonywać w lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych.
3. Po zakończeniu umowy Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych przez Najemcę w lokalu.
4. W przypadku, gdyby w wyniku działań lub zaniechań Najemcy, zmian obowiązującego prawa albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) lokal musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zaniechań Najemcy lub zmian wcześniej dokonanych w lokalu przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania, jak również koszty postępowań sądowych i administracyjnych z nich wynikających będą obciążać Najemcę. Jeśli koszty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zostaną poniesione przez Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do zwrotu tych kosztów w terminie i w wysokości wskazanej przez Wynajmującego pod rygorem zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

#### § 9

1. Wynajmujący, w przypadku jeśli budynek stanowi w 100% własność m.st. Warszawy, zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków oraz z energii elektrycznej do punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego, a także do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane lub przebudowane przez Najemcę na jego koszt bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innej, powstałe z przyczyn niezależnych od niego.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów z dostawcami energii elektrycznej i gazowej przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia Wynajmującemu następujących opłat, niezależnych od Wynajmującego, za:
  - ogrzewanie lokalu,
  - dostarczanie ciepłej i zimnej wody,
  - odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej,
  - wywóz odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem ust. 4a i 4b, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu.
- 4a. Wynajmujący informuje, że od dnia 01.07.2013r. gospodarowanie odpadami komunalnymi jest regulowane przepisami ustawy z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2017 r. Poz. 1289 i 2056) oraz przepisami wykonawczymi.
- 4b. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie do zawarcia umowy na wywóz odpadów szczególnych powstałych w wyniku działalności Najemcy, które podlegają odrębnym przepisom.
5. W przypadku zawarcia przez Najemcę we własnym zakresie umów z dostawcami mediów, stosowna opłata, o której mowa w ust. 4 nie będzie pobierana.
6. W okresie remontu (adaptacji) lokalu, przeprowadzonego bezpośrednio po podpisaniu niniejszej umowy, a przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się do wskazania na pisemny wniosek Najemcy miejsca poboru energii elektrycznej. Rozliczenie zużycia energii nastąpi na podstawie wskazań podlicznika, zainstalowanego zgodnie ze wskazaniem Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązuje się po zdaniu lokalu do uregulowania kosztów z tytułu rozliczenia opłat, o których mowa w ust. 4. Podstawą do wyliczenia ww. kosztów będzie porównanie wpłaconych zaliczek z faktycznym zużyciem w okresie zajmowania lokalu przez Najemcę.
8. Obowiązek, o którym mowa w ust. 7 odnosi się również do przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu na wniosek Najemcy.

## § 10

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości tej szkody, w tym spowodowanej także opóźnieniem w jej zgłoszeniu do towarzystwa ubezpieczeniowego.
4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
6. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu najmu.

## § 11

1. Najemca ma prawo do oznaczenia lokalu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, z tym że wcześniej zobowiązany jest w formie pisemnej uzgodnić to oznaczenie, z Wynajmującym bądź ze Wspólnotą Mieszkaniową w przypadku jeśli budynek nie stanowi w 100% własności m.st. Warszawy. Oznakowanie / reklama lokalu wymaga uregulowania odrębną umową.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego bądź Wspólnoty Mieszkaniowej – w budynku, który nie stanowi w 100% własności m.st. Warszawy instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości lub gruncie poza lokalem.
3. Najemca, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, nie może nic zamieszczać / naklejać na witrynie / oknie lokalu ani na zewnątrz ani wewnątrz, z wyłączeniem przypadków, o których mowa § 3 ust. 4 i § 7 ust. 6.

## § 12

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto wg stawki w wysokości:
  - ..... zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> pow. podstawowej,
  - ..... zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> pow. piwnic,
 + podatek od towarów i usług (VAT).
2. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w załączniku nr 2a do umowy, z tym, że pierwsza płatność za lokal będzie uwzględniona na fakturze wystawionej w terminie do 30 dni od dnia podpisania umowy, z terminem płatności 15 dni od daty wystawienia tej faktury.
3. Jednocześnie z zapłatą czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty, stosownie do postanowień § 9 ust. 4, zwane opłatami, według stawek określonych w załączniku nr 3 do niniejszej umowy. W przypadku zmiany stawek za opłaty, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości nie stanowi zmiany umowy.
4. Czynsz najmu i opłaty, płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca, z zastrzeżeniem zapisu ust. 2, przelewem na rachunek Wynajmującego, wskazany na fakturze VAT, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 2 i 4, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie.
8. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
9. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem współnajmu, za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy współnajemcy.

## § 13

1. Wynajmujący ma prawo corocznie zwaloryzować stawkę czynszu, o której mowa w § 12, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę. Tym samym wołą Stron do powyższej waloryzacji nie stosuje się zapisu § 23 ust. 1.
2. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu o której mowa w § 12, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego może nastąpić także w przypadku gdy rzeczywiste koszty utrzymania lokalu będą wyższe niż ta stawka. W takiej sytuacji stawka czynszu zostanie podwyższona do wysokości ww. rzeczywistych kosztów utrzymania.

## § 14

1. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji gospodarczych zawarł z biurem informacji gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej.
2. W przypadku występowania na koncie lokalu, zadłużenia przekraczającego 9 miesięczny czynsz najmu wraz z opłatami, którego łączna wysokość jest wyższa niż 500,00 zł i świadczenie jest wymagalne co najmniej 60 dni, Wynajmujący ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do biura informacji gospodarczej, z którym zawarł umowę, o której mowa w ust 1, celem umieszczenia Najemcy na liście dłużników w krajowym rejestrze długów. Powyższe kryterium czasowe nie dotyczy dłużników, którzy już zwrócili lokal Wynajmującemu.
3. Wynajmujący przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do biura informacji gospodarczej zawiadomi Najemcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji do biura informacji gospodarczej i wezwie go do zapłaty zadłużenia, przy czym odebranie przez Najemcę wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w krajowym rejestrze długów.

## § 15

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony .. .... od dnia ..... do dnia .....
2. Najemca może złożyć wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu.
3. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy  
00-464 Warszawa, ul. Szwoleżerów 5,  
zaś do Najemcy – na adres:  
.....
4. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 3 uznaje się za doręczone.
5. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 3 awizowane dwukrotnie i nieodebrane, uznaje się za doręczone w terminie 14 dni od daty pierwszego awiza bądź w dacie odmowy przyjęcia pisma.

## § 16

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego użytkowania. Stan techniczny lokalu w dniu jego zwrotu określa protokół zdawczo - odbiorczy z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości lokalu nastąpi poprzez porównanie protokołu stanowiącego załącznik 2 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo - odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, przy czym w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo - odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, o którym mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy Stronami. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się, przed przekazaniem Wynajmującemu lokalu, do:
  - 1) rozwiązania indywidualnych umów zawartych w związku z najmem lokalu, w tym z dostawcą energii elektrycznej i gazu oraz do zgłoszenia im demontażu liczników przed zdaniem lokalu,
  - 2) opróżnienia lokalu ze znajdujących się tam wszelkich ruchomości,
  - 3) sprzątnięcia i odświeżenia lokalu,
  - 4) demontażu wszelkich reklam / oznakowania lokalu wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz do usunięcia skutków ich zainstalowania.
5. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę postanowień ust. 4 Wynajmujący zastrzega sobie prawo obciążenia Najemcy poniesionymi z tego tytułu kosztami.

## § 17

1. W przypadku, gdy Najemca nie przekaże Wynajmującemu lokalu w terminie, o którym mowa w § 16 ust. 2, Wynajmującemu przysługują, od kolejnego dnia po tym terminie, opłaty, o których mowa w § 12 ust. 3 i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości od 120% do 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, w ten sposób, że w okresie pierwszych trzech miesięcy wynagrodzenie będzie wynosiło 120%, przez kolejne trzy miesiące 150%, a po sześciu miesiącach 200%.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, a także opłaty, o których mowa w § 12 ust. 3 wymagane są do dnia protokolarnego wydania lokalu.

## § 18

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń lokalu.
2. Najemca może ubiegać się o rozliczenie poniesionych przez niego nakładów, w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym, podwyższających trwale wartość lokalu bądź poniesionych na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych. Załącznik nr 5 do niniejszej umowy stanowią jednolite zasady uznawania robót trwale podwyższających wartość lokalu poniesionych przez Najemcę w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym, zakwalifikowanych do wymiany protokołem zdawczo - odbiorczym bądź protokołem powołania.

3. Jeżeli Najemca poniósł nakłady na remont, ulepszenia lub modernizację lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, ani te nakłady ani ich wartość nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego ani w trakcie trwania najmu ani po jego ustaniu. Wynajmujący ma przy tym prawo żądać od Najemcy przywrócenia lokalu na koszt Najemcy do stanu poprzedniego zgodnego z protokołem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, pod rygorem zastępczego wykonania tych prac i obciążenia ich kosztami Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb lub w przypadku wymiany elementów, które stosownie do protokołu typowania bądź protokołu stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, nie zostały zakwalifikowane do wymiany. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
5. W przypadku wszczęcia postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ewentualnego zwrotu tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego następców prawnych, Najemca od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady, w tym na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego, z wyłączeniem nakładów na wymianę elementów trwale podnoszących wartość lokalu, zakwalifikowanych do wymiany protokołem typowania sporządzonym przez Wynajmującego i pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym przed ich dokonaniem. / W związku z wszczęciem postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli Najemca na własne ryzyko ponosi nakłady, w tym na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego, z wyłączeniem nakładów na wymianę elementów trwale podnoszących wartość lokalu, zakwalifikowanych do wymiany protokołem typowania sporządzonym przez Wynajmującego i pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym przed ich dokonaniem.
6. Wartość nakładów, o których mowa w ust. 2, będzie wyliczona, po potwierdzeniu przez Wynajmującego ilości robót, w oparciu o zatwierdzony przez Wynajmującego kosztorys, do poziomu cen nie wyższych niż średnie stawki określone w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” z bieżącego kwartału, pomniejszych niż stopień zużycia – ale nie wyższych niż rzeczywiste. Najemca zobowiązuje się na własny koszt sporządzić kosztorys, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym i dostarczyć go Wynajmującemu na jego żądanie.
7. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę i usunięte na jego koszt.

#### § 19

1. Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję w wysokości łącznej ..... (słownie: .....), z tym że w dniu ..... zostało wpłacone wadium w konkursie nr ..... w wysokości ..... (słownie: .....) zaliczone w poczet kaucji, a pozostała kwota w wysokości ..... (słownie: .....) została wpłacona w dniu ..... na konto .....
2. W przypadku wzrostu stawki czynszu lub wysokości opłat Wynajmujący ma prawo wezwać Najemcę do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami. Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, kosztów usunięcia rzeczy pozostawionych przez najemcę po zdaniu lokalu i jego sprzątnięcia oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 3.
5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 3, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej stosownie do treści ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
6. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
8. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
9. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów, w tym: remontów jego obciążających, z tytułu czynszu i opłat, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, a także odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie tych należności, Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych przez Najemcę do lokalu.

#### § 20

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach gdy Najemca:
  - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub prawem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w niewłaściwy sposób, lub
  - 2) prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w § 3 ust. 1, bądź działalność niezgodną z przepisami prawa, lub
  - 3) wbrew postanowieniu § 3 ust. 4 zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub
  - 4) nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
  - 5) nie dochował obowiązków określonych w § 8 ust. 1, a w szczególności rozpoczął lub wykonał roboty budowlane z naruszeniem prawa, w tym ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami, lub
  - 6) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
  - 7) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub

- 8) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub powierzchni w budynku uciążliwym, lub
  - 9) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat i zachodzą przesłanki określone w § 12 ust. 6, lub
  - 10) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lub korzystania na podstawie innego tytułu prawnego lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
  - 11) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 19, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
  - 12) naruszył postanowienia §22 ust. 1.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku konieczności realizacji decyzji organów, w tym nadzoru budowlanego.
  3. Wynajmujący ma ponadto prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy:
    - 1) lokal posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1, lub
    - 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1, lub
    - 3) Najemca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 bądź zaprzestał prowadzenia działalności w lokalu, bez pisemnego powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, lub
    - 4) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na potrzeby własne m.st. Warszawy, lub
    - 5) zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
    - 6) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 10 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby, lub
    - 7) Najemca korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym wymagań lub przepisów prawa, lub
    - 8) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 3 ust. 4, § 6 ust. 1 pkt 3-6 i 8, § 7 ust. 5 i 6, § 11 ust. 3 lub § 22 ust. 2 i 3.
  4. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 – 3, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, a Najemca zrzeka się roszczeń z tego tytułu.
  5. Oświadczenie w kwestii rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 – 3, jest pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym albo inną przesyłką rejestrowaną za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
  6. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony na mocy porozumienia Stron, z tym, że jeśli Najemca złoży wniosek o rozwiązanie umowy w tym trybie przed upływem sześciu miesięcy od dnia jej zawarcia zrzeka się prawa do zwrotu kaucji i dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

#### § 21

1. Załącznikiem nr 4 do niniejszej umowy jest oświadczenie złożone przez Najemcę w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., zgodnie z treścią wzoru oświadczenia, który stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy. Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 12 miesięcy od dnia zwrotu/przejęcia lokalu.
2. Koszt zawarcia aktu, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca i Wynajmujący po połowie, z tym że Wynajmujący zwraca Najemcy połowę kosztów zawarcia aktu, w formie zaliczenia na poczet czynszu.
3. W przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu na wniosek Najemcy, koszty zawarcia kolejnego aktu, o którym mowa w ust. 1, obciążają w całości Najemcę lokalu.

#### § 22

1. W lokalu nie może być prowadzona działalność w zakresie gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych oraz działalność handlowa, promocyjna i informacyjna produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami”, nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia - pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Najemca nie może ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji”) pod rygorem rozwiązania umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Najemca, a w przypadku podnajmu lokalu, także podnajemca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

#### § 23

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, zaakceptowanej przez obie strony, pod rygorem nieważności, chyba że w niniejszej umowie strony wprost postanowiły inaczej.
2. W przypadku współnajmu wszelkie zmiany warunków umowy wymagają pisemnej zgody wszystkich współnajemców.

#### § 24

1. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.
2. Strony wspólnie uzgadniają, że zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu, jest możliwe w przypadkach regulowanych prawem, w tym miejscowym oraz terminowego wywiązywania się przez Najemcę ze wszystkich zobowiązań wobec Wynajmującego, wynikających z przedmiotowej umowy.

#### § 25

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, w tym Kodeksu cywilnego, prawa miejscowego i przepisy szczególne.

- Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
- Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

## § 26

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

## § 27

- Administratorem danych osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, w tym prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą dostępne są na stronie [www.zgn.waw.pl](http://www.zgn.waw.pl) oraz w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.
- Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość opłat za lokal podlegają udostępnieniu w trybie Ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2019 poz. 1429).

**Wynajmujący**

Miasto Stołeczne Warszawa  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy

**Najemca**

.....