

**WZÓR**  
**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**  
**NA CZAS OZNACZONY**  
**NR numer**

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

Miastem Stołecznym Warszawa z siedzibą w Warszawie przy pl. Bankowym 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, w ramach którego działa **Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy** z siedzibą w Warszawie przy ul. Irysowej 19, 02-660 Warszawa, zwanym w treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**, reprezentowanym przez:

**Panią Annę Rzepkę – p.o. Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy**, działającą na podstawie Pełnomocnictwa Nr GP-OR.0052.1879.2023 z 01.06.2023 r. udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy,

a

**Panią/Panem** ....., zamieszkałą/ym: ....., prowadząca/ym działalność gospodarczą pod nazwą ....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, PESEL ....., NIP ....., REGON ....., z siedzibą w .....: zwaną/ym w treści umowy **NAJEMCĄ**,

tworzącymi spółkę cywilną pod nazwą ....., NIP ....., REGON ....., z siedzibą w ....., zwanymi w treści umowy **NAJEMCĄ**,

**Dane osoby prawnej** z siedzibą w: adres siedziby, wpisaną/ym do Rejestru Przedsiębiorców / Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy ....., ..... Wydział Gospodarczy, pod nr numer (w przypadku spółek z ograniczoną odpowiedzialnością należy wpisać) kapitał zakładowy ..... zł, NIP numer , REGON numer, reprezentowaną/ym przez:

.....,

.....,

zwaną/ym w treści umowy **NAJEMCĄ**,

o następującej treści:

**§1.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy nr **numer** w budynku przy **adres** , dz. ew. nr numer obręb obręb w Warszawie, usytuowany kondygnacja, rodzaj wejścia

o powierzchni całkowitej powierzchnia **m<sup>2</sup>**, w tym:

- 1) powierzchnia podstawowa powierzchnia **m<sup>2</sup>**,
- 2) powierzchnia piwnic powierzchnia **m<sup>2</sup>**,

- 3) pozostała powierzchnia m<sup>2</sup>, zwany dalej lokalem.
2. 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 5 do umowy stanowią zalecenia konserwatorskie dot. lokalu.<sup>1</sup>
  3. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu.<sup>2</sup>

## §2.

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oraz lokal, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich.

Na dzień zawarcia umowy brak informacji / aktualnych informacji o istniejących roszczeniach do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy wszczęte zostało postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu.<sup>3</sup>

2. Protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu stanowi załącznik nr 2 do umowy. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie lokalu przez Najemcę. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy, po wpłaceniu kaucji, o której mowa w § 15 i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 17.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania przynajmniej raz w roku wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w §3 ust 1, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji budynku, w którym znajduje się lokal, podnajmowania lokalu bez zgody Wynajmującego lub wykonania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancje lokalu lub budynku.

## §3.

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności: **rodzaj działalności** pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami prawa.
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, a w przypadku obiektu wpisanego do rejestru zabytków również zgody Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

---

<sup>1</sup>

<sup>2</sup> treść §1 ust. 3 w przypadku braku konieczności wykonania świadectwa charakterystyki energetycznej, ustęp należy usunąć

<sup>3</sup> treść §2. ust. 1 określona jest alternatywnie do wyboru

3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć w lokalu działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie najpóźniej do dnia: **data**.
4. Najemca zobowiązuje się do poinformowania Wynajmującego o rzeczywistym terminie rozpoczęcia działalności najpóźniej w dniu wskazanym w ust. 3.
5. Ponad dwumiesięczne przedłużenie terminu, o którym mowa w ust. 3 z przyczyn leżących po stronie Najemcy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia.
6. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia wszystkich nośników reklamowych, reklam, szyldów oraz do usunięcia z szyb wynajmowanego lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów oraz pozostawienia czystych, nieporysowanych szyb bez żadnych naklejek od wewnątrz jak i z zewnątrz lokalu oraz bez pozostałości kleju. Jakikolwiek koszty związane z umieszczaniem szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy, w tym również opłata reklamowa, będą ponoszone przez Najemcę.
7. W przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, umieszczanie przez najemcę szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości wymaga pozytywnej opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków, a w przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków także uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku umieszczania takich oznaczeń na części wspólnej nieruchomości, pozwolenie może zostać wydane na wniosek współwłaściciela części wspólnej lub najemcy, który zawarł odrębną umowę najmu lub dzierżawy na tą część wspólną.
8. Najemca ma obowiązek wstrzymania prac i niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego i Stołecznego Konserwatora Zabytków o nowych okolicznościach m.in. odkrycie elementów historycznego wystroju, ujawnionych w trakcie prowadzenia prac remontowych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

#### **§4.**

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 wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu w tym witryn, utrzymania w lokalu porządku i czystości w tym usuwania graffiti z szyb oraz jego okresowego odnawiania;
- 3) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza;

- 4) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz pozytywnej opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków zmian, jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe;
- 5) uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami prawa, których wymaga działalność prowadzona w lokalu;
- 6) nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
- 7) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana podmiotowa Najemcy w terminie 7 dni od ich dokonania;
- 8) przestrzegania: regulaminu porządku domowego, dobrosąsiedzkich stosunków oraz zachowania ciszy w porze nocnej;
- 9) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne;
- 10) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, w tym wymagań techniczno-budowlanych instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu, wyposażenia lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, oraz zapewnienia okresowej ich konserwacji i naprawy w gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie, a także zapoznania pracowników i podnajemców z przepisami przeciwpożarowymi i sposobami ewakuacji ludzi z pomieszczeń;
- 11) dostosowania poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku do wymagań tej ochrony, w przypadku prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku, po uzyskaniu stosownych pozwoleń i zgód na własny koszt;
- 12) przestrzegania przepisów BHP oraz zapewnienia bezpiecznego wejścia do lokalu;
- 13) ponoszenie wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z lokalem, w tym uiszczanie podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach do Centrum Obsługi Podatnika przy ul. Obozowej 57, 01-161 Warszawa, z wyłączeniem opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi;
- 14) zawarcia umowy na dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej lub gazowej, w przypadku korzystania w lokalu z energii elektrycznej lub gazowej;
- 15) nieużywania w lokalu urządzeń generujących uciążliwości w postaci przekroczenia norm hałasu bądź obciążeń stropu (ciężar ludzi, mebli, urządzeń i wyposażenia ruchomego), bez posiadanej w tym zakresie ekspertyzy oraz uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego;
- 16) nieprzechowywania i nieużywania w lokalu usytuowanym w budynku wyposażonym w instalację gazową dodatkowo butli gazowej na gaz propan-butan;
- 17) segregacji odpadów zgodnie z zasadami wynikającymi z aktów prawa miejscowego.

## **§5.**

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw i konserwacji:

- 1) podłóg, posadzek, schodków przed wejściem do lokalu, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
  - 2) okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
  - 3) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, grzejników wody przepływowej, 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 wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą,
  - 4) 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,
  - 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
  - 6) przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
  - 7) urządzeń wentylacyjnych,
  - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowanie całego lokalu, naprawę tynków oraz malowanie drzwi i okien.
  - 9) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu, poczynając od licznika energii,
  - 10) krat żaluzjowych oraz rolet zewnętrznych w tym usuwania z rolet graffiti i innych efektów aktów wandalizmu.
  - 11) innych urządzeń wyposażenia lokalu, z zastrzeżeniem zapisów ust. 3.
  - 12) utrzymania w należyłym stanie lokalu i innych urządzeń znajdujących się w budynku oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym bez zwrotu poniesionych nakładów przez Wynajmującego,
  - 13) zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających bezpieczne korzystanie z wyposażenia obiektu, w tym m.in. z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, z wyjątkiem wężła ciepłego, stanowiącego własność Veolii Energii Warszawa S.A.
  - 14) dokonywania okresowego czyszczenia rynien i rur spustowych obiektu, odśnieżania dachu i zbijania sopli oraz innych czynności zapewniających bezpieczne korzystanie z budynku,
  - 15) dokonywania okresowych kontroli rocznych i 5-letnich (o których mowa w art. 62 ustawy Prawo Budowlane) budynku, w którym znajduje się lokal oraz wykonywanie zleceń z nich wynikających,
  - 16) wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, wszelkich prac na terenie budynku umożliwiających korzystanie z przedmiotu najmu oraz związanych z utrzymaniem/eksploatacją przedmiotowego lokalu (w tym wszelkich napraw, konserwacji i wymiany) oraz do zachowania względów bezpieczeństwa, m.in. poprzez natychmiastowe usuwanie awarii oraz zagrożeń życia, zdrowia i mienia).
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu oraz prac, o których mowa w ust. 1 pkt 3), 7), 8), 9) i 11) wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego bądź zawarcia „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, w zależności od zakresu robót, chyba, że stosownie

- do postanowień zawartych w § 7 ust. 2, niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac. Najemca o nagłej konieczności usunięcia skutków awarii zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego, w terminie 7 dni, od dnia zaistnienia zdarzenia.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, uzyskania wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń, a w szczególności:
- a) w przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości Najemca jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej i przedstawić ją Wynajmującemu przed przystąpieniem do robót (*dotyczy nieruchomości, w których funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa*),
  - b) w przypadku podjęcia lub zaniechania w lokalu działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkości obciążeń (art. 71 ust.1 ustawy Prawo Budowlane), otrzymania zaświadczenia właściwego organu, że nie wnosi sprzeciwu do zamierzonej zmiany sposobu użytkowania lokalu, lub uzyskania decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu i jego przedstawienia Wynajmującemu przed przystąpieniem do robót,
  - c) otrzymania decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli takie jest wymagane przepisami prawa,
  - d) otrzymania zaświadczenia, że właściwy organ nie wniósł zastrzeżeń od dokonanego zgłoszenia na wykonanie robót budowlanych, niewymagających pozwolenia na budowę i jego przedstawienia Wynajmującemu przed przystąpieniem do robót.
4. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu/programu prac celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem dokumentów, tj. pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- .

## **§6.**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w lokalu, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego, o ile budynek jest wyposażony w wyżej wymienione urządzenia i instalacje, ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków i wywóz odpadów komunalnych a także Wynajmujący zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba, że urządzenia te zostały zainstalowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt albo gdy szkoda wynika z działań Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.

3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem 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.

#### §7.

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 ww. prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy. O ile to możliwe, Strony niniejszej umowy uzgodnią na piśmie termin wykonania naprawy przez Wynajmującego. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego przez Strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty na jego rzecz należności powstałej z tego tytułu lub zaliczyć ją na poczet opłat czynszowych. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę następuje na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” z kwartału w którym usunięto awarię, ale nie wyższych niż rzeczywiste.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
4. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat dodatkowych. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych – w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

#### §8.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto wg stawki w wysokości:
  - **kwota** PLN (słownie: kwota PLN) za 1 m<sup>2</sup> pow. podstawowej,
  - **kwota** PLN (słownie: kwota PLN) za 1 m<sup>2</sup> pow. piwnic,
  - **kwota** PLN (słownie: kwota PLN) za 1 m<sup>2</sup> pow. pozostałej,

tj. ogółem netto: kwota PLN (słownie: ..... PLN), powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.

**Szczegółowe wyliczenie znajduje się w arkuszu wymiaru opłat, który stanowi załącznik nr 3 do umowy najmu lokalu użytkowego.**

2. Czynnosc płaćny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w załączniku nr 2 do umowy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu – według stawek określonych w tym załączniku. Opłaty te będą podlegały rozliczeniu.
4. W przypadku zmiany stawek opłat lub powstania nowej kategorii opłat, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek i kategorii, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.
5. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty określone w ust. 3, nie będą pobierane przez Wynajmującego.
6. Czynnosc najmu i opłaty, o których mowa w ust. 3, płaćne są z góry, do dnia 21 każdego miesiąca za dany miesiąc, bez dodatkowego wezwania do zapłaty, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego tj. citihandlowy Bank Handlowy w Warszawie SA nr rachunku **numer rachunku**. Za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.  
Opłaty za wywóz odpadów komunalnych należy wnosić oddzielnie na rachunek bankowy nr **numer rachunku**.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście. / Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy ..... (do wyboru w zależności od faktury).
8. Opóźnienie w zapłaćcie czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w ust. 3, przekraczające dwa pełne okresy płaćności, stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
9. W przypadku nieuiszczenia czynszu i opłat, o których mowa w ust. 3 w terminie określonym w ust. 6, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych/za opóźnienie.
10. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 9 przysługuje od Najemcy, bez wcześniejszego wezwania, równowartość kwot:
  - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000 złotych;

- 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000 złotych, ale niższa niż 50.000 złotych;
- 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa 50.000 złotych lub wyższa.

Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.

11. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
12. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120% do 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150% a po upływie tego okresu 200% niezależnie od obowiązku uiszczania opłat, o których mowa w ust. 3.
13. Wystawcą faktury VAT jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Irysowej 19.
14. Nadpłata z tytułu rozliczenia świadczeń może być zwrócona na wniosek najemcy. W przypadku występowania zaległości nadpłata z tego tytułu zaliczona będzie na poczet najdawniej wymagalnego zadłużenia.

## **§9.**

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego na co Najemca wyraża zgodę. Zmiana stawki czynszu wynikająca z powyższej waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga aneksu.
2. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku wzrostu cen.
3. Waloryzacja realizowana będzie tylko w przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa w ust. 2, będzie miał wartość dodatnią.
4. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić również w przypadku zmiany wysokości kosztów eksploatacyjnych Wynajmującego i zmiany wysokości zaliczek ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku / kosztów utrzymania budynku gdy dotychczas wnoszone opłaty czynszowe przez Najemcę są niższe od ponoszonych opłat niezależnych od Wynajmującego tj. kosztów eksploatacyjnych wynajmującego i opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku. Wysokość stawki czynszu w tym przypadku nie może być niższa niż suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego wynikających z utrzymania lokalu, w tym koszty eksploatacyjne Wynajmującego, opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy, ponoszone na

rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, koszty konserwacji i remontów, oraz inne opłaty niezależne od Wynajmującego. Zmiana stawki czynszu wynikająca z powyższej waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga aneksu.

#### **§10.**

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony **liczba lat lat**, tj. od dnia **data** do dnia **data**.
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony. Wniosek należy złożyć najpóźniej na 30 dni przed wygaśnięciem umowy najmu. W przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia nowej umowy na kolejny okres, przed wygaśnięciem niniejszej umowy, Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od dnia zakończenia umowy na warunkach określonych w § 8 ust. 12.
3. Wynajmujący na 90 dni przed wygaśnięciem umowy najmu zawiadomi Najemcę o możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal.
4. W przypadku, gdy Najemca wywiązuje się ze zobowiązań dotyczących lokalu, wynikających m.in. z umowy najmu oraz z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności z terminowego uiszczania zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres, złożenie przez Najemcę wniosku, o którym mowa w ust. 2 jest wiążące dla Wynajmującego, a niezawarcie nowej umowy wymaga uzasadnienia.
5. Przepis ust. 4 nie znajduje zastosowania w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z polityki lokalowej m.st. Warszawy, w szczególności, gdy budynek zostanie przeznaczony do sprzedaży lub do rozbiórki albo też, gdy zgłoszono do niego roszczenia. O zaistnieniu szczególnie uzasadnionych przypadków Wynajmujący powinien zawiadomić Najemcę bez zbędnej zwłoki.

#### **§11.**

1. W przypadkach, gdy Najemca:
  - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób, lub
  - 2) prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w § 3 ust. 1 bądź działalność niezgodną z przepisami prawa (w tym sprzedaż alkoholu bez zezwolenia) lub lokal jest udostępniony do zamieszkiwania przez najemcę lub osoby trzecie lub lokal pozostaje zamknięty a działalność nie jest prowadzona, lub
  - 3) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
  - 5) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
  - 6) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 8 niniejszej umowy, lub

- 7) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 13 oraz § 5 ust. 4 niniejszej umowy, lub
- 8) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 15 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia - Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący ponadto ma prawo rozwiązać umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku:
- 1) gdy Najemca nie dochował obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 pkt 7, niniejszej umowy,
  - 2) gdy Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
  - 3) gdy Najemca korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
  - 4) gdy Najemca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 5,
  - 5) gdy Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 4 pkt 1-5 i w § 5 ust. 3 niniejszej umowy,
  - 6) konieczności realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący, w czasie trwania umowy, przeniesie prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. W przypadku, gdy Najemca prowadzi działalność handlową, polegającą na obrocie, promocji i informowaniu o produktach powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia lub działalność polegającą na eksploatacji automatów do gier, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. W przypadku uzyskania prawomocnej decyzji o zwrocie budynku (lokali) na rzecz dotychczasowych właścicieli lub ich spadkobierców, zarówno Wynajmującemu jak i Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym okresem jej wypowiedzenia.
7. Wynajmujący może dokonać wypowiedzenia niniejszej umowy najmu za trzymiesięcznym okresem jej wypowiedzenia w przypadku powzięcia decyzji przez m.st. Warszawa o sprzedaży lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje oraz gdy jest to uzasadnione zamierzeniami inwestycyjnymi m.st. Warszawy.

8. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
9. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 – 7 wymaga zachowania – pod rygorem nieważności – formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, zgodnie z § 14 ust. 3.

## §12.

1. Najemca, personel Najemcy, a także wszelkie podmioty i osoby świadczące niezależnie usługi lub sprzedające towary w lokalu Najemcy nie mogą dopuszczać się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.
3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uporczywego lub niedbałego naruszenia postanowień ust. 1 w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu lub powtarzającymi się skargami, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Przypadki naruszenia postanowień ust. 1 mogą być potwierdzone przez organizacje pozarządowe, działające w tym zakresie w porozumieniu z Wynajmującym.
5. Wynajmujący ma prawo do zbierania oraz przekazywania Najemcy skarg i uwag mieszkańców m.st. Warszawy jak również osób, które uważają, że w lokalu Najemcy doszło lub dochodzi do przypadków dyskryminacji. Najemca dołoży wszelkich starań, w celu udzielenia odpowiedzi na przekazane skargi.
6. Ponadto, najemca dołoży wszelkich starań w celu:
  - 1) przeszkolenia personelu w zakresie znajomości klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej umowie najmu lokalu użytkowego a także pojęcia dyskryminacji bezpośredniej oraz pośredniej i ich zastosowania w sytuacjach sprzedaży towarów oraz oferowaniu usług,
  - 2) zapoznania osób niezależnie świadczących usługi lub sprzedających towary w lokalu Najemcy z podstawowymi zasadami klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej umowie.
7. Najemca zobowiązuje się do umieszczania w regulaminie (w przypadku gdy Najemca posiada regulamin), na głównej stronie internetowej (w przypadku gdy Najemca posiada stronę internetową) oraz w widocznym miejscu w lokalu deklaracji niedyskryminacji o następującej treści "Niniejszym w imieniu własnym i **nazwa firmy** deklarujemy, że nasza firma przyjmuje i stosuje przyjęte przez Miasto Stołeczne Warszawa zasady równego traktowania, ma świadomość odpowiedzialności prawnej za nieprzestrzeganie przepisów zakazujących dyskryminacji i prowadzi działalność wolną od dyskryminacji, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa (kolor skóry), pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną, mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia z punktu widzenia prowadzonej przez nas działalności".

### §13.

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy 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 używania. Podstawą do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 2, niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w ust.2.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 2, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
4. Zwracany lokal winien zostać opróżniony przez Najemcę z wszelkich znajdujących się tam rzeczy ruchomych w tym mebli i urządzeń pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę i usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się do sprzątnięcia i odświeżenia lokalu, umycia witryn i okien oraz usunięcia z szyb i ścian wszelkich reklam, haseł, naklejek, wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz usunięcia skutków ich zainstalowania (warstwy kleju), itp. przed wydaniem lokalu Wynajmującemu pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu dokumentów z aktualnych przeglądów pozostawionych w lokalu urządzeń i instalacji mechanicznych, w szczególności wentylacji i klimatyzacji.
7. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący w braku odmiennej umowy może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lokalu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w lokalu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste, pomniejszone o stopień zużycia.
8. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z

uwagi na stopień ich zużycia nie były zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 2 ust. 2, niniejszej umowy, jak też „Porozumieniem remontowym”, o którym mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy.

9. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązuje się do rozwiązania kompleksowej umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej (gazowej) z dotychczasowym dostawcą oraz do demontażu licznika do dnia przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego. W przypadku niezdemontowania licznika przez dotychczasowego Najemcę, Wynajmujący może odmówić odbioru lokalu i obciążyć Najemcę kosztami z tytułu bezumownego korzystania.
10. *Najemca niniejszym oświadcza, iż w przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. / Najemca niniejszym oświadcza, iż z uwagi na prowadzone postępowanie o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym.*

**(niepotrzebne skreślić zgodnie § 2 ust. 1).**

#### **§14.**

1. Wszelkie pisma kierowane **do Wynajmującego** będą doręczane na adres:  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy  
02-660 Warszawa, ul. Irysowa 19  
zaś **do Najemcy** – na adres:  
najemca. adres. Pracownik Najemcy przebywający pod adresem wskazanym do doręczeń jest osobą umocowaną do odbioru korespondencji Najemcy stosownie do brzmienia art. 97 Kodeksu cywilnego.

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1, uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Strony na podstawie art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego zgodnie postanawiają, że pismo przesłane drugiej Stronie listem poleconym za zwrotnym poleceniem odbioru lub elektronicznym potwierdzeniem odbioru na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie i nieodebrane, uznaje się za doręczone w terminie 14 dni od daty pierwszego awiza bądź w dacie odmowy przyjęcia pisma.
4. Strony wyrażają zgodę na przesyłanie bieżącej korespondencji elektronicznie, za potwierdzeniem odbioru jej dostarczenia na adres:  
Wynajmujący: **sekretariat@zgmokotow.waw.pl**,  
Najemca: **mail najemcy**,  
z wyłączeniem pism dotyczących wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu.

### §15.

1. Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję w wysokości łącznej ..... (słownie: .....i **00/100 PLN**), 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 rachunek bankowy Wynajmującego: tj. citihandlowy Bank Handlowy w Warszawie S.A. nr **78 1030 1508 0000 0005 5087 6021/** a pozostała kwota została zabezpieczona dostarczoną przez najemcę poręczeniem innego podmiotu, o którym mowa w ust. 3<sup>4</sup>.
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. W przypadku gdy kaucja zabezpieczona jest poręczeniem, Najemca zobowiązuje się dostarczyć nowe poręczenie zabezpieczające równowartość uzupełnionej kwoty kaucji.
3. Podmiot świadczący usługę poręczenia, o którym mowa w ust. 1 musi być zarejestrowany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz ratingowany przez agencję ratingową zarejestrowaną, certyfikowaną i nadzorowaną przez ESMA (Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych) i wykazać się ratingiem na poziomie co najmniej BBB- (BBB minus) przez co najmniej 3 lata przed zawarciem umowy poręczenia, z zastrzeżeniem, że ocena ratingowa w ostatnich trzech ratingach nie może być na poziomie BBB- (BBB minus) z perspektywą negatywną.
4. Koszty udzielenia poręczenia, o którym mowa w ust. 1 w całości pokrywa najemca.
5. Protokółarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek Wynajmującego kaucji zabezpieczającej, o której mowa w ust. 1 i dostarczeniu oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

---

<sup>4</sup> Treść §15 ust. 1 określona jest alternatywnie do wyboru – niepotrzebne skreślić

6. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, kosztów usunięcia rzeczy ruchomych pozostawionych przez Najemcę po zdaniu lokalu i jego sprzątnięcia oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
7. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 6, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. Decyzję w sprawie kolejności zaspokojenia zobowiązań podejmuje Wynajmujący.
8. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 6, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni, od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
9. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
10. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
11. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku o zwrot kaucji.

#### **§16.**

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat o których mowa w § 8 ust. 3 lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.
3. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go do przedmiotowej czynności.

#### **§17.**

1. Załącznikiem nr 1 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 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z treścią wzoru oświadczenia, który stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy. Wynajmujący będzie miał prawo występowania o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie najpóźniej do 12 miesięcy od dnia zwrotu/przejęcia lokalu, co nie wyklucza możliwości wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności przed tym dniem.

2. Najemca zobowiązuje się, nie później niż w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy, dostarczyć do Wynajmującego oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 oraz przejąć lokal z odebraniem kluczy i podpisaniem załącznika nr 2 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 2. Niedostarczenie oświadczenia lub nieprzejęcie lokalu w podanym powyżej terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca. Wynajmujący zwraca Najemcy połowę kosztów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, oraz jednego wypisu, w formie zaliczenia na poczet czynszu po dostarczeniu przez Najemcę faktury VAT lub rachunku wystawionego na Wynajmującego wraz z kopią faktury od notariusza.
4. W przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu na wniosek Najemcy, koszty zawarcia kolejnego aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, obciążają w całości Najemcę lokalu.

#### **§18.**

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 wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

#### **§19.**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§20.**

1. W przypadku współnajmu, współnajemcy upoważniają: ..... do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany umowy, rozwiązania umowy i przekazania lokalu.
2. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie czynności dokonywane na podstawie niniejszej umowy wymagają występowania po stronie Najemcy wszystkich współnajemców.
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

#### **§21.**

1. Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem danych osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem zawartym w zdaniu drugim.
2. Wynajmujący oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych Najemcy, w sytuacji, w której jest on osobą

fizyczną (w tym osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą), a także danych osobowych osób, które Najemca wskazał ze swojej strony do realizacji niniejszej umowy.

**§22.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, prawa miejscowego i przepisy szczególne.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§23.**

Wszystkie załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

**§24.**

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

**Wynajmujący**

**Najemca**