

## UMOWA NAJMU NR ...../Oz/23 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

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 to budynku m.st. Warszawa posiada procentowy udział we współwłasności nieruchomości. / który to budynek stanowi w 100% własność m.st. Warszawy.
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 7 do umowy stanowią zalecenia konserwatorskie dot. lokalu.
3. Wynajmujący informuje, że nie posiada informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności orzeczenia odmawiającego prawa własności czasowej do gruntu w stosunku do nieruchomości opisanej w ust. 1./ 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.
4. Wynajmujący informuje, że lokal o którym mowa w ust. 1 posiada aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej, którego kopia stanowi załącznik nr 7 do umowy najmu.

### § 2

1. 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.
2. 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 lub niepodpisanie załącznika nr 2a, lub nieodebranie kluczy do lokalu w podanym powyżej terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.
4. 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.
5. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu osobom reprezentującym Wynajmującego lub osobom upoważnionym przez dostawcę energii elektrycznej lub gazu w celu kontroli instalacji w lokalu oraz osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia mistrza kominarskiego do kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

### § 3

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na: .....
- 1a. Zgodnie z warunkami **konkursu nr ....** lokal może być przeznaczony wyłącznie na prowadzenie działalności niewykraczającej poza działalność:  
.....
2. Najemca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt do adaptacji lokalu do potrzeb działalności, o której mowa w ust. 1.
3. Jeśli w lokalu planowana jest inna działalność niż prowadzona przez poprzedniego Najemcę, w przypadkach o których mowa w przepisach Ustawy prawo budowlane, Najemca zobowiązuje się do uzyskania przed rozpoczęciem działalności zgody właściwego organu na zmianę sposobu użytkowania, a jeśli lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków wymagane jest również uprzednie uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków.
4. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, najpóźniej w terminie ..... od dnia protokolarnego przekazania lokalu Najemcy. 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.
- 4a. Najemca zobowiązuje się do poinformowania Wynajmującego o rzeczywistym terminie rozpoczęcia działalności najpóźniej w tym dniu.
5. Najemca zobowiązuje się w ciągu 3 dni od dnia protokolarnego przejęcia lokalu, wskazanego w załączniku nr 2a do umowy, oznaczyć witryny / okna w lokalu poprzez:

- 1) estetyczne ich osłonięcie do czasu rozpoczęcia działalności,
  - 2) zamieszczenie w widocznym miejscu, np. od strony ulicy czytelnej informacji, jaka działalność będzie prowadzona w lokalu oraz planowanego terminu rozpoczęcia działalności, zgodnego z zapisem w ust. 4.
6. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności gospodarczej, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie i uzgodnienia.
7. Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopie dokumentów, o których mowa w ust. 6, w terminie 7 dni od daty ich uzyskania. Najemca zobowiązany jest także do przekazania w terminie 7 dni Wynajmującemu informacji o cofnięciu (utracie ważności) wcześniej wydanych dokumentów, o których mowa w ust. 6.

#### **§ 4**

1. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu w trakcie trwania umowy najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z zachowaniem warunków konkursu, o których mowa w § 3 ust. 1a.
2. W przypadku lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków zmiana rodzaju działalności, o której mowa w § 3 ust. 1, wymaga również uprzedniego uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków, a w przypadkach, o których mowa w Ustawie prawo budowlane, wymaga także uprzedniej zgody właściwego organu na zmianę sposobu użytkowania.
3. Jeśli zmiana rodzaju działalności wymaga zmiany sposobu użytkowania lokalu, do czasu przeprowadzenia tej zmiany i wykonania robót doprowadzających lokal do wymaganych w tym zakresie standardów określonych stosownymi przepisami prawa, Najemca zobowiązany jest do nieprowadzenia w lokalu planowanej działalności, pod rygorem rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. W przypadku zmiany sposobu wykorzystania lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia § 3 ust. 2, 6 i 7.

#### **§ 5**

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

#### **§ 6**

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie najmu 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 najmu i przepisami prawa,
  - 2) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż.,

- 3) korzystania z lokalu i innych części nieruchomości, na które może oddziaływać prowadzona działalność Najemcy, w sposób niezakłócający działalności innych najemców oraz spokoju mieszkańców sąsiednich lokali mieszkalnych lub użytkowych, a także do segregacji odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady m.st. Warszawy oraz dbałości o właściwe korzystanie, w tym zachowanie czystości miejsca wskazanego do gromadzenia odpadów,
  - 4) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego systematycznego 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 całości lub w części, w podnajem lub do bezpłatnego używania lub korzystania na podstawie innego tytułu prawnego jakimkolwiek osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a także nieudostępniania adresu lokalu innym podmiotom,
  - 8) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej prowadzonej działalności, siedziby firmy 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, przestrzeganie dobrosąsiedzkich stosunków oraz zachowanie ciszy nocnej,
  - 10) nieużywania w lokalu urządzeń generujących uciążliwości w postaci nadmiernego hałasu bądź obciążeń stropu bez posiadanej w tym zakresie stosownej ekspertyzy oraz uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 11) nieprzechowywania i nieużywania w lokalu usytuowanym w budynku wyposażonym w instalację gazową dodatkowo butli gazowej,
  - 12) uiszczania podatku od nieruchomości w obowiązujących terminach płatności.
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 trwałego oraz rzeczy ruchomych znajdujących się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
  3. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na sumę ubezpieczenia minimum 200 000 zł. Najemca oświadcza, że w przypadku nieposiadania ubezpieczenia będzie ponosić odpowiedzialność majątkową za wszelkie zdarzenia wynikające z jego działania bądź zaniechania, których skutkiem jest szkoda wyrządzona wynajmującemu bądź osobie trzeciej.
  4. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów prawa, w tym przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu.
  4. Najemca wyposaży 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 wszystkich pracowników i ewentualnych podnajemców z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z pomieszczeń oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.

5. W przypadku prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku, Najemca po uzyskaniu stosownych pozwoleń i zgód na własny koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w całym budynku do wymagań tej ochrony.
6. Najemca zobowiązany jest, własnym staraniem i na własny koszt, w przypadku spalania w lokalu paliwa stałego, ciekłego lub gazowego, do kontroli i zlecenia usuwania zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych przez wykwalifikowanego kominiarza w terminach określonych w przepisach ochrony przeciwpożarowej.

## § 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, umywalek 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 lokalu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu planowanych 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. Najemca o nagłej konieczności usunięcia skutków awarii zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego w terminie do 7 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.

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.
- 3a. Najemca ma obowiązek wstrzymania prac i niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego i konserwatora zabytków o nowych okolicznościach m.in. odkryciu elementów historycznego wystroju, ujawnionych w trakcie prowadzenia prac remontowych / adaptacyjnych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
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 w widocznym miejscu 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 w transakcjach handlowych.

## § 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 opłat, niezależnych od Wynajmującego wymienionych w załączniku nr 3 do umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu, z zastrzeżeniem ust. 4b.
- 4a. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie do zawarcia umowy na wywóz odpadów szczególnych powstałych w wyniku działalności Najemcy, które podlegają odrębnym przepisom.
- 4b. Strony ustalają, że opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi będą naliczane z góry za pełny miesiąc, następny po miesiącu protokolarnego przekazania lokalu, a do tego czasu Najemca na własny koszt i własnym staraniem zapewni wywóz odpadów.
5. W przypadku zawarcia przez Najemcę we własnym zakresie umów z dostawcami mediów, stosowna opłata, o której mowa w ust. 4 w tym zakresie 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. W przypadku opłat zaliczkowych podstawą do wyliczenia ww. kosztów

będzie porównanie wpłaconych zaliczek z faktycznym zużyciem w okresie zajmowania lokalu przez Najemcę. W przypadku nadpłaty zwrot nastąpi na wniosek Najemcy zawierający nr konta bankowego, natomiast przy niedopłacie Najemca zobowiązuje się do jej uregulowania w terminie wskazanym na dokumencie księgowym rozliczeniowym.

8. Obowiązek, o którym mowa z ust. 7 odnosi się również do przypadku zmiany podmiotu gospodarczego wstępującego w stosunek najmu w miejsce Najemcy na jego wniosek.

#### **§ 10**

1. W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego w lokalu lub w budynku napraw jego obciążających, 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. W przypadku konieczności wykonania w lokalu robót leżących po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej, Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót oraz we własnym zakresie i na własny koszt zdemontować ewentualnie istniejące zabudowy wykonane przez Najemcę.
4. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania umowy 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.
5. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
6. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędnym.
7. 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 – na/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 w § 3 ust. 5 i § 7 ust. 6.
4. W przypadku lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się w otoczeniu wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków umieszczenie przez najemcę oznakowania / reklamy lokalu wymaga wcześniejszej pozytywnej opinii / pozwolenia konserwatora zabytków.

## § 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 / dodatkowej,  
+ podatek od towarów i usług (VAT).  
Ogółem czynsz miesięczny netto wynosi ..... (słownie: .....)  
+ 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, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
3. Jednocześnie z zapłatą czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty, stosownie do postanowień § 9 ust. 4 i następujących, 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 i nie wymaga aneksu.
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, zamieszczonej w aplikacji Elektronicznego Biura Obsługi Klienta (e-BOK), przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy. Strony wyrażają zgodę na stosowanie, w tym wystawianie i udostępnianie faktur / dokumentów obciążeniowych / uznaniowych w formie elektronicznej. Najemca wypełnia oświadczenie i zobowiązuje się do korzystania z aplikacji e-BOK, o której mowa w ust. 4. Rezygnacja z e-BOK wymaga złożenia przez Najemcę odrębnego oświadczenia.
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 za opóźnienie w transakcjach handlowych.

8. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnień do odsetek, o których mowa w ust. 7, przysługuje od Najemcy, bez wcześniejszego wezwania, kwota rekompensaty stosownie do Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
9. W przypadku opóźnienia w płatnościach, 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.
10. Wynajmujący oświadcza, że działa na zasadach dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
11. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem współnajmu, za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy współnajemcy.
12. Jeśli Najemca jest osobą fizyczną załącznikiem do umowy jest oświadczenie małżonka / małżonki Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciąganie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu.

### § 13

1. Wynajmujący ma prawo waloryzować 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. Zmiana stawki czynszu wynikająca z powyższej waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga aneksu.
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, którego łączna wysokość jest wyższa niż 500,00 zł i świadczenie jest wymagalne, co najmniej 30 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 będą doręczane na adres:

1) kierowane do Wynajmującego:

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy  
00-464 Warszawa, ul. Szwoleżerów 5,

2) kierowane do Najemcy:

.....

Pracownik Najemcy przebywający pod adresem wskazanym do doręczeń jest osobą umocowaną do odbioru korespondencji Najemcy stosownie do brzmienia art. 97 k.c.

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. Strony zgodnie postanawiają, że pismo przesłane drugiej Stronie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru 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 lub przesłane elektronicznie za potwierdzeniem odbioru na adres określony w ust. 6 uznaje się za doręczone z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji w taki sposób, że Najemca mógł zapoznać się z jego treścią.

6. Strony wyrażają zgodę na przesyłanie bieżącej korespondencji elektronicznie, za potwierdzeniem odbioru jej dostarczenia na adres:

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy –  
[kancelaria@zgn.waw.pl](mailto:kancelaria@zgn.waw.pl)

Najemca - .....,

z wyłączeniem pism dotyczących rozwiązania umowy najmu.

## § 16

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. 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 Wynajmującemu lokal protokółem zdawczo - odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.

2a. Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu informacji o ustalonym z dostawcą energii elektrycznej terminie demontażu licznika. Termin odbioru lokalu przez Wynajmującego zostanie określony na dzień demontażu licznika energii elektrycznej umówiony z jej dostawcą, ale przed fizycznym demontażem, w celu właściwej oceny stanu technicznego urządzeń i instalacji zasilanych energią elektryczną. W sytuacji, o której mowa w ust. 3 lub pilnej konieczności odbioru lokalu przez Wynajmującego, w szczególności w przypadku wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, Wynajmujący może odebrać lokal z licznikiem energii elektrycznej.

3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, o którym mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejścia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia, na adres do doręczeń ustalony w niniejszej umowie najmu pomiędzy Stronami. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się, przed przekazaniem Wynajmującemu lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, do:
  - 1) rozwiązania indywidualnych umów zawartych w związku z najmem lokalu, w tym z dostawcą energii elektrycznej i gazu oraz do zgłoszenia demontażu liczników przed zdaniem lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2a, a w przypadku niezdemontowania licznika do uregulowania kosztów w wysokości opłat, jakimi dostawca obciąży Wynajmującego. W przypadku niezdemontowania licznika przez dotychczasowego Najemcę, Wynajmujący może odmówić odbioru lokalu i obciążyć Najemcę kosztami z tytułu bezumownego korzystania z lokalu,
  - 2) opróżnienia lokalu ze znajdujących się tam wszelkich rzeczy ruchomych,
  - 3) sprzątnięcia i odświeżenia lokalu,
  - 4) demontażu wszelkich reklam / oznakowania lokalu wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz do usunięcia skutków ich zainstalowania, w tym do pozostawienia czystych szyb, bez żadnych naklejek od wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu,
  - 5) przekazania Wynajmującemu dokumentów z przeglądów pozostawionych w lokalu urządzeń i instalacji mechanicznych, w szczególności wentylacji mechanicznej i klimatyzacji.
5. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę postanowień ust. 4 Wynajmujący zastrzega sobie prawo obciążenia Najemcy poniesionymi z tego tytułu kosztami.
6. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną jego rzeczy ruchome, 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 ruchome traktowane będą, jako porzucone przez Najemcę i usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy.

#### **§ 17**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu 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 przejścia przez Wynajmującego lokalu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

#### **§ 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, w tym prac konserwatorskich bądź poniesionych na przystosowanie lokalu do potrzeb osób z niepełnosprawnością. 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 typowania.
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 prowadzenia przez właściwy organ postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości, opisanej w § 1 ust. 1, z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, Najemca na własne ryzyko ponosi nakłady, w tym na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu. Najemca niniejszym oświadcza, że zrzeka się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenie lokalu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawę w trakcie trwania umowy najmu nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu, nie obejmuje 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 powykonawczy sporządzony na podstawie KNR oraz o obmiary robót potwierdzone przez inspektorów Wynajmującego odpowiednich branż i faktury za zakupione materiały i zapłacone usługi za roboty, do poziomu cen nie wyższych niż średnie stawki określone w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” z bieżącego kwartału, pomniejszonych o stopień zużycia, jednak 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.

## § 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 ruchomych 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 finansowych wobec Wynajmującego z wpłaconej kaucji.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
8. 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 lokal jest udostępniony do zamieszkiwania przez Najemcę lub osoby trzecie, lub
  - 3) wbrew postanowieniu § 5 ust. 3 zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub

- 4) nie dochował obowiązków określonych w § 3 ust. 6 i 7, lub
  - 5) nie dochował obowiązków określonych w § 7 ust. 3 i 3a i § 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, podjął 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. 4 bądź zaprzestał prowadzenia działalności w lokalu, bez pisemnej zgody Wynajmującego, lub
    - 4) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu przez Wynajmującego 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. 4 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. 3 i 5, § 4 ust. 2 i 3, § 6 ust. 1 pkt 3-6, 8, 10 i 11, § 7 ust. 5 i 6, § 11 ust. 3 lub § 22 ust. 2.
  4. W przypadku, gdy w trakcie trwania umowy przejdą z mocy prawa lub zostaną przeniesione prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia od dnia zaistnienia wymienionej zmiany.
  5. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 – 4, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, a Najemca zrzeka się roszczeń z tego tytułu.

6. 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.
7. 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 najpóźniej do 36 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, co nie wyklucza możliwości wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności przed tym dniem.
2. Wynajmujący zwróci Najemcy połowę kosztów aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, w formie zaliczenia na poczet czynszu po dostarczeniu przez Najemcę, w terminie jednego miesiąca od dnia sporządzenia aktu notarialnego, prawidłowego dokumentu księgowego wystawionego na Wynajmującego wraz z kopią faktury od notariusza.
3. 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.

## **§ 22**

1. W lokalu nie może być prowadzona działalność polegająca na eksploatacji automatów do gier 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 przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Najemca a w przypadku podnajmu lokalu, także podnajemca, nie może ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji”) bądź dopuszczać się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Najemca zobowiązuje się zapoznać z powyższym współpracowników i personel oraz ewentualnych podnajemców.



### § 23

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, zaakceptowanej przez obie strony umowy, pod rygorem nieważności, chyba, że w niniejszej umowie strony wprost postanowiły inaczej.
2. W przypadku współnajmu za zgodą Wynajmującego lokalu, 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.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. 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

1. Administratorem danych osobowych jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Szwoleżerów 5. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, w tym prowadzących działalność gospodarczą dostępne są na stronie <https://srodmiescie.um.warszawa.pl/waw/zgn-srodmiescie/-/ochrona-danych-osobowych> oraz w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdą 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 (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

**Wynajmujący**

**Najemca**

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