

UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO NA CZAS OZNACZONY

Nr...../.....

zawarta w dniu ..... w Warszawie pomiędzy miastem stołecznym Warszawą z siedzibą przy Placu Bankowym 3/5 w Warszawie NIP 525-22-48-481, w ramach którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Szwoleżerów 5, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

reprezentowanym przez ..... - .....

na podstawie pełnomocnictwa ..... z dnia znak: .....

a

..... (imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr dow. osobistego, Pesel/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS)

zwana/m w treści umowy „Najemcą”, o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia gospodarczego nr ..... położonego w budynku przy ul. .... nr ..... w Warszawie, działka ew. ....nr z obrębu ....., o powierzchni ogólnej ..... m<sup>2</sup>.
2. Protokół pomiaru powierzchni pomieszczenia wraz ze szkicem pomieszczenia stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy pomieszczenie gospodarcze do używania, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Pomieszczenie gospodarcze zostanie wydane Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.
3. Stan techniczny pomieszczenia gospodarczego oraz jego wyposażenie określa protokół – opis stanu technicznego, stanowiący Załącznik Nr 2a do niniejszej umowy.

§3

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystać pomieszczenie gospodarcze do przechowywania.....
2. Najemca zobowiązuje się do nie przechowywania w pomieszczeniu gospodarczym rozpuszczalników, farb, benzyny oraz innych materiałów toksycznych i łatwopalnych. Zakazuje się składowania i magazynowania materiałów łatwopalnych oraz butli z gazami technicznymi. Nie przestrzeganie tego warunku może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

§4

Najemca pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do:

- używania pomieszczenia gospodarczego zgodnie z jego przeznaczeniem
- nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób stały substancję pomieszczenia gospodarczego ani jakichkolwiek ulepszeń
- nie oddawania na rzecz innych osób, w podnajem, do bezpłatnego używania pomieszczenia gospodarczego lub jego części, bez pisemnej zgody Wynajmującego –
- nie użytkowania pomieszczenia gospodarczego w celu prowadzenia działalności gospodarczej
- udostępniania pomieszczenia gospodarczego Wynajmującemu w celu dokonania oceny prawidłowości jego wykorzystania.

#### §5

Najemca zobowiązany jest ponosić nakłady na utrzymanie pomieszczenia gospodarczego.

1. Do nakładów, które obciążają Najemcę należą w szczególności:
  - naprawy posadzek oraz tynków wewnętrznych
  - naprawy i konserwacja drzwi oraz naprawa i wymiana zamków
  - naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego z wyłączeniem wymiany przewodów elektrycznych
  - utrzymanie pomieszczenia gospodarczego w należytej estetyce, czystości we właściwym stanie technicznym
2. Najemca jest obowiązany udostępnić pomieszczenie gospodarcze na zasadach i w terminie uzgodnionym z Wynajmującym w celu dokonania koniecznych napraw obciążających Wynajmującego.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest udostępnić pomieszczenie gospodarcze niezwłocznie.

#### §6

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego.

W tych przypadkach skutki szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zrzekając się roszczeń wobec Wynajmującego.

#### §7

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenie gospodarcze w stanie nie pogorszonym bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu wartości poniesionych nakładów.
2. Zwrot pomieszczenia gospodarczego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. Jeżeli Najemca po zakończeniu najmu pomieszczenia gospodarczego pozostawi w nim rzeczy przez niego zgromadzone i nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, wobec braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w pomieszczeniu gospodarczym rzeczy traktowane będą jako porzucone, co będzie upoważniało Wynajmującego do zadysponowania nimi według własnego uznania.

#### § 8

1. Z tytułu najmu pomieszczenia gospodarczego Najemca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz według stawki czynszu netto: ..... zł/m<sup>2</sup>. Kwota czynszu będzie powiększona o należny podatek. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi..... zł ( słownie: .....), w tym VAT .... zł (słownie: .....).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu miesięczne opłaty niezależne od Wynajmującego w/g stawek określonych w Załączniku Nr 3.
3. W przypadku zmiany ww. opłat w trakcie trwania umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego. Zmiana opłat niezależnych od Wynajmującego nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy najmu.
4. Czynsz i opłaty o których mowa w ust. 1 obowiązują od ..... i płatne są z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca, na konto Wynajmującego wskazane przez Dział Ewidencji Czynszu, Opłat i Rozliczeń Mediów.
5. Stawki czynszu zwiększa się raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany wysokości stawki czynszu po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu, bez konieczności wypowiedzenia warunków umowy.
7. W przypadku opóźnienia się Najemcy z zapłatą czynszu i opłat, o których mowa w ust. 2 Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

#### §9

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony tj. ....
2. Przed upływem terminu na jaki została zawarta niniejsza umowa, Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.
3. Strony zgodnie ustalają, że każda ze stron może rozwiązać umowę po jej uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniu na koniec miesiąca kalendarzowego.

## §10

Strony umowy zgodnie ustalają, że:

1. w razie wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem,
2. podnajmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
3. wykorzystania przedmiotu najmu w sposób zagrażający naruszeniem przepisów przeciwpożarowych lub zagrażający bezpieczeństwu pozostałych użytkowników budynku,

Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## §11

W przypadku korzystania z pomieszczenia bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120% do 200 % kwoty ostatniego czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) wraz z opłatami, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu i płatne w terminie do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc. W okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta będzie wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150%, a po upływie tego okresu 200% kwoty ostatniego czynszu brutto wraz z opłatami niezależnymi od Wynajmującego. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania pomieszczenia w trakcie danego miesiąca.

## §12

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca uiszczył w dniu ..... kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, obejmującego czynsz brutto i opłaty z tytułu świadczeń, tj. w wysokości .....zł, na depozytowy rachunek bankowy Wynajmującego .....
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w pomieszczeniu gospodarczym, pogorszenia stanu technicznego, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia gospodarczego oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, jak wkłady płatne na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu pomieszczenia gospodarczego, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu pomieszczenia gospodarczego lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

## §13

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście, Administracja Domów Komunalnych Nr.....Warszawa, ul. ....zaś do Najemcy na adres:.....
2. W okresie trwania najmu strony niniejszej umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
3. Strony wyrażają zgodę na przysyłanie bieżącej korespondencji elektronicznie, za potwierdzeniem odbioru jej dostarczenia na adres: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy – kancelaria@zgn.waw.pl, .....(najemca) - ....., z wyłączeniem pism dotyczących rozwiązania umowy najmu.

§14

Najemca pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.) w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady m.st. Warszawy, w sposób w niej określony.

§15

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

§16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa, w tym Kodeksu cywilnego.

§17

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Najemcy dwa dla Wynajmującego.

§18

Informacje dotyczące przetwarzania oraz ochrony danych osobowych w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy dostępne są pod adresem: <http://www.zgn.waw.pl/?s=75&p=2> oraz w siedzibie Zakładu, przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

KTOR  
  
Jacek Nowak

**Załącznik Nr 1**

do umowy najmu nr ...../..... z dnia .....

**PROTOKÓŁ  
POMIARU POWIERZCHNI**

**pomieszczenia gospodarczego nr ..... położonego w budynku przy ul.  
..... w Warszawie, obręb ....., dz. ew. ....**

Pomieszczenie gospodarcze składa się z następujących części:

nr dz. ew.	kondygnacja	charakter pomieszczenia	Obmiar	metraż ogółem	wysokość	uwagi
Powierzchnia ogółem:						

Załącznik: szkic pomieszczenia

**Wynajmujący**

**Najemca**

DYREKTO  
*Janek Nowak*  
Janek Nowak

**Załącznik Nr 2**

do umowy najmu nr ...../.....  
z dnia .....

**Protokół zdawczo-odbiorczy  
przekazania pomieszczenia gospodarczego**

Sporządzony pomiędzy:

**Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy – Działem Eksploatacji (Strona przekazująca)**

a

**Najemcą: .....** (Strona przejmująca),

w sprawie pomieszczenia gospodarczego nr ... położonego w budynku przy ul. .... **w Warszawie.**

Strony niniejszym zgodnie stwierdzają, że w dniu ..... Strona przekazująca wydała Stronie przejmującej klucze do powyżej opisanego pomieszczenia gospodarczego.

Z dniem, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, pomieszczenie gospodarcze uważa się za przekazane.

Załącznik:

Protokół – Opis stanu technicznego – Zał. Nr 2a

**Strona przekazująca**

**Strona przejmująca**

**PROTOKÓŁ - OPIS STANU TECHNICZNEGO**

pomieszczenia gospodarczego nr ..... położonego w budynku nr..... przy ul. ....w Warszawie, o powierzchni ogółem ..... m<sup>2</sup>, co jest zgodne z protokołem pomiaru powierzchni (stanowiącym załącznik Nr 1),

stan na dzień .....

Elementy ogólnobudowlane:	Ilość [szt.]	Kwalifikacja do wymiany [tak / nie]:	Opis stanu technicznego:	Wartość procentowa urządzenia:
Stolarka okienna drewniana/PVC/aluminium/stalowa				
Stolarka i ślusarka drzwiowa - drzwi zewnętrzne				
Stolarka drzwiowa - drzwi wewnętrzne - pełne płytowe				
Tynki				
Okładziny ścian z płytek ceramicznych				
Podłoga				
Kanały wentylacji grawitacyjnej				
Uwagi:				
Możliwość adaptacji lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych			Tak/nie	
Inspektor ds. budowlanych:				
Potwierdzam			<i>podpis</i>	

Wyposażenie lokalu:	Ilość [szt.]	Kwalifikacja do wymiany [tak / nie]:	Opis stanu technicznego:	Wartość procentowa urządzenia:
Wanna łącznie z syfonem i garniturem				
Kuchnia gazowa 4- palnikowa				
Piec kąpielowy gazowy/elektryczny				
Trzon kuchenny gazowy				
Zlewozmywak				





**Instalacje w lokalu:**

Zimna woda	
Centralna ciepła woda	
kanalizacja	
Centralne ogrzewanie (lub inne - opis)	
gazowa	
Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna	
klimatyzacja	

Numer licznika elektrycznego	Stan licznika elektrycznego	kWh
Numer licznika gazowego	Stan licznika gazowego	m <sup>3</sup>
Numer licznika zw	Stan licznika zw	m <sup>3</sup>
Numer licznika c.cw	Stan licznika c.cw	m <sup>3</sup>
Inne informacje o lokalu, w tym ponadnormatywne wyposażenie:		
Administrator:	Podpis	

Procentowe zużycie należy określać wg następującego wzoru:

Stan **Bardzo dobry** - 100-75% - elementy bez śladów uszkodzeń, zabrudzone, do wyczyszczenia, malowania,

Stan **Dobry** - 74-50 % - elementy noszące naturalne ślady zużycia wynikające z eksploatacji umożliwiające korzystanie z elementów zgodnie z ich przeznaczeniem po niewielkich naprawach

Stan **Dostateczny** - 49-30 % - elementy uszkodzone w stopniu umożliwiającym korzystanie z elementów zgodnie z ich przeznaczeniem po naprawie,

Stan **Do wymiany** - 29-0 %- elementy w stanie uniemożliwiającym ich eksploatację, stwarzającym zagrożenie,

**Wynajmujący**

**Najemca**

DYR  
  
 Dariusz Nowak

**Załącznik Nr 3**

do umowy najmu nr ...../..... z dnia .....


**Określenie opłat niezależnych od Wynajmującego**

z tytułu najmu pomieszczenia gospodarczego nr .... położonego w budynku przy ul. .... w Warszawie, o powierzchni ogółem ... m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia co .... m<sup>2</sup>, wchodzą następujące pozycje:

Rodzaj opłaty	Współczynnik obliczeniowy	Stawka w zł	VAT	Opłaty miesięcznie w zł
centralne ogrzewanie (zaliczka)				
ciepła woda (zaliczka)				
zimna woda (zaliczka)				
kanalizacja (zaliczka)				
Inne usługi:				
Ogółem miesięczne opłaty słownie:				

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	Opłata miesięczna w zł

Opłaty obowiązują od dnia płatności czynszu.

**Wynajmujący****Najemca**  
Nowak