

**umowa najmu na czas oznaczony**

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

zawarta w dniu ..... r. w Warszawie pomiędzy:  
miastem stołecznym Warszawą 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 Wola m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie  
przy ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa, zwanym dalej „**Wynajmującym**” reprezentowanym  
przez ....., działającego na podstawie Pełnomocnictwa .....,  
a  
..... prowadzącym/-cą działalność gospodarczą pod firmą  
..... w ..... przy ul. ...., .....,  
wpisanym/-ną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,  
NIP: ....., zwanym/-ną dalej „**Najemcą**”,  
lub  
spółką prowadzoną pod firmą ..... z siedzibą  
w ..... (kod: .....) przy ul. ...., wpisaną do rejestru  
przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy .....,  
..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem  
KRS: ....., REGON: ....., NIP: ....., o kapitale  
zakładowym ..... PLN (dotyczy sp. z o.o. i S.A.), w tym kapitale wpłaconym  
..... PLN (dotyczy S.A.), zwaną dalej „**Najemcą**”, reprezentowaną przez.....  
lub  
..... prowadzącym/-cą działalność gospodarczą pod firmą  
..... w ..... przy ul. ...., .....,  
wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej  
i  
..... prowadzącym/-cą działalność gospodarczą pod firmą  
..... w ..... przy ul. ...., .....,  
wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, prowadzącymi  
działalność gospodarczą we współpracy w formie spółki cywilnej pod nazwą  
....., NIP: ....., zwanymi dalej w liczbie  
pojedynczej „**Najemcą**”,\*  
o następującej treści:

**Przedmiot umowy**

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal użytkowy, położony w Warszawie przy ulicy .....,  
w budynku nr ....., zwany dalej „lokałem” należy do zasobów miasta stołecznego  
Warszawy.
2. Powierzchnia (całkowita) lokalu wynosi ..... m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) powierzchnia podstawowa .....m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnia piwnic .....m<sup>2</sup>;
  - c) powierzchnia pozostała .....m<sup>2</sup>.\*
3. Strony oświadczają, że podane w ust. 2 wyliczenie powierzchni lokalu zostało przyjęte  
przez Strony wyłącznie dla potrzeb umowy, a zmiana wyliczeń tych powierzchni na cele  
inne niż niniejszy najem lokalu nie stanowi podstawy do zmian umowy lub jakichkolwiek  
innych roszczeń Najemcy.
4. Wynajmujący informuje, że na dzień zawarcia umowy lokal znajduje się w budynku  
/ wpisanym do rejestru zabytków pod numerem ..... / ujętym w gminnej ewidencji

- zabytków / znajdującym się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków / przy ulicy, której układ urbanistyczny wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem.....\*
5. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość gruntowa lub budynkowa, w której znajduje się lokal, nie jest obciążona jakimikolwiek ujawnionymi prawami osób trzecich.\*
  5. Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości gruntowej lub budynkowej, w której znajduje się lokal, zgłoszone zostały roszczenia, w tym o stwierdzenie nieważności aktu administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu.\*

## **§ 2.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem lokal na zasadach ustalonych umową.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po wpłacie na rachunek Wynajmującego pełnej kwoty kaucji zabezpieczającej / lub zawarciu umowy poręczenia kaucji\* ustalonej w § 20 umowy oraz doręczeniu Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego ustalonego w § 21 umowy, w którym poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.\*
3. Protokół zdawczo-odbiorczy / oceny stanu technicznego\* zawierający opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń znajdujących się w lokalu, zestawienie powierzchni lokalu oraz szkic lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
4. Stan lokalu opisany w protokole oraz jego przydatność na cele prowadzenia przez Najemcę na koszt i ryzyko własne Najemcy działalności gospodarczej w lokalu, jest Najemcy znany oraz przez Najemcę akceptowany. Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu do Wynajmującego.
5. Przejęcie lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia (warunek rozwiązujący). Nieprzejęcie przez Najemcę lokalu w podanym terminie oznacza ziszczenie się warunku rozwiązującego, bez potrzeby składania dodatkowych odrębnych oświadczeń przez którąkolwiek ze Stron umowy.\*

## **§ 3.**

1. Lokal będący przedmiotem umowy będzie wykorzystywany wyłącznie na prowadzenie w nim działalności gospodarczej w branży/-ach: ..... Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt decyzji o dostosowaniu sposobu użytkowania lokalu oraz wszelkich zezwoleń i koncesji na prowadzenie działalności gospodarczej.
2. Zmiana branży ustalonej w ust. 1 każdorazowo wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz skutku ustalonym w § 16 umowy, a w przypadku obiektu wpisanego do rejestru zabytków również zgody właściwego Konserwatora Zabytków.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność gospodarczą w lokalu w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu.\*
4. Ponad jednomiesięczne przekroczenie 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 wypowiedzeniem.\*
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać urządzeń, szyldów, reklam, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela (zarządcy) nieruchomości.
6. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia wszystkich urządzeń, szyldów, reklam, plakatów, napisów i innych oznaczeń, w tym z szyb wynajmowanego lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów oraz pozostawienia

czystych szyb bez żadnych naklejek od wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu. W przypadku nie usunięcia urządzeń, szyldów, reklam, plakatów, napisów i innych oznaczeń Wynajmujący bez dodatkowego wezwania Najemcy do dokonania takich czynności usunie wszelkie urządzenia, szyldy, reklamy, plakaty, napisy i inne oznaczenia wraz z ich utylizacją na koszt i ryzyko Najemcy obciążając Najemcę kosztami takich czynności.

7. W przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, ujętym w gminnej ewidencji zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków, umieszczanie przez najemcę szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości wymaga uzyskania pozwolenia właściwego 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 właściwego 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.

### **Obowiązki Stron**

#### **§ 4.**

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal jest wyposażony w lokalowe instalacje określone w załączniku nr 1, z zastrzeżeniem postanowień § 5 i 6, pod warunkiem, że instalacje powyższe nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, zarządzanej przez wspólnotę mieszkaniową zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która w takim przypadku będzie właściwa we wszelkich sprawach dotyczących tej nieruchomości wspólnej oraz dostępu do nieruchomości wspólnej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w szczególności w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i elektrycznej, spowodowane działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, albo wynikających z przyczyn dotyczących nieruchomości wspólnej, na której usytuowany jest lokal.
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.
4. Najemca jest wyłącznie zobowiązany wobec wszelkich dostawców mediów, niepodlegających rozliczeniu w ramach działania zarządu nieruchomości wspólnej, a w szczególności dotyczących dostawy energii elektrycznej i gazu, na warunkach ustalonych odrębnymi umowami zawartymi przez Najemcę z tymi dostawcami mediów wraz z instalacją odpowiednich liczników opomiarowania i dostosowaniem niezbędnych instalacji i urządzeń do przedmiotu wykonywanej działalności Najemcy w lokalu.

#### **§ 5.**

1. Najemca oświadcza, że dokona na własny koszt i ryzyko prac remontowych (adaptacyjnych) dostosowujących lokal dla swojej działalności, po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego w formie zawartego przez Strony „Porozumienia remontowego” z zastrzeżeniem, iż wszelkie prace dotyczące, nawet pośrednio, nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, wymagają również od Najemcy uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości. Wynajmujący może żądać uzyskania i przedłożenia zgody Wspólnoty Mieszkaniowej oraz innych instytucji i organów przed podpisaniem „Porozumienia Remontowego”, bez prawa żądania zwrotu kosztów ich uzyskania przez Najemcę.
2. Najemca oświadcza i potwierdza, że wszelkie nakłady opisane w ust. 1 nie stanowią

nakładów koniecznych, których wykonanie leży po stronie Wynajmującego. Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń do Wynajmującego o zwrot wszelkich poniesionych nakładów opisanych w ust. 1, a stan lokalu po dokonanych remontach i po sporządzeniu odpowiedniego protokołu będącego załącznikiem do „Porozumienia remontowego”, będzie stanowił podstawę do zwrotu tego lokalu Wynajmującemu po zakończeniu umowy najmu, który pod powyższym warunkiem nie będzie żądał od Najemcy po zakończeniu najmu przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

3. Przeprowadzenie w lokalu jakichkolwiek prac remontowych, innych niż ustalone w ust. 1, a nie stanowiących konserwacji lub napraw lokalu i jego wyposażenia, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego i podpisania z Wynajmującym „Porozumienia remontowego”, jak również uzyskania odpowiednich zgód Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości, w której usytuowany jest lokal, jeżeli prace te dotyczą, nawet pośrednio, nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Strony ustalają, że za nakład konieczny lub użyteczny w żadnym przypadku nie zostanie uznany jakikolwiek nakład na jakiekolwiek przystosowanie lokalu dla potrzeb działalności / branży Najemcy, albo wymiana lub remont elementów substancji lokalu niezakwalifikowanych przez Wynajmującego do wymiany na podstawie uprzednio sporządzonego pisemnego protokołu, jak również jakikolwiek nakład dokonany bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Rozliczenie jakichkolwiek nakładów opisanych w ust. 3 wykonanych przez Najemcę w lokalu za zgodą Wynajmującego oraz odebranych przez Wynajmującego zgodnie z postanowieniami ust. 5, może nastąpić po zakończeniu umowy najmu, z zastrzeżeniem postanowień § 18 umowy, o ile Strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie uzgodnią inaczej.
5. Po wykonaniu prac określonych w ust. 1 lub ust. 3 i odebraniu ich przez Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu inwentaryzację lokalu dla celów budowlanych z uwzględnieniem wykonanych prac, w terminie dwóch tygodni od daty odbioru prac, pod rygorem obciążenia Najemcy kosztem wykonania takiej inwentaryzacji przez Wynajmującego. Ewentualna zmiana powierzchni lokalu stwierdzona po wykonaniu prac pozostaje bez jakiegokolwiek wpływu na powierzchnię lokalu określoną w § 1 ust. 2.
6. W przypadku lokalu usytuowanego w budynku zabytkowym, tj. wpisanym do rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, będącym pod ochroną konserwatorską lub w układzie urbanistycznym objętym ochroną konserwatora zabytków, Najemca jest zobowiązany do występowania do organów nadzoru budowlanego i konserwatorskiego o wydanie opinii dotyczącej remontu lokalu.
7. Do obowiązków Najemcy, poza powinnościami prawem powszechnie obowiązującym przewidzianymi, należy:
  - 1) wykonywanie umowy z należytą starannością, a w szczególności używanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz prowadzenie w nim wyłącznie działalności określonej w § 3 umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i wymogami ustalonymi przez Wynajmującego;
  - 2) dbanie o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych, utrzymanie w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowe odnawianie;
  - 3) niedokonywanie bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy układu wnętrza lub otworów,
  - 4) niedokonywanie bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, organów nadzoru budowlanego i konserwatora zabytków zmian substancji lokalu lub budynku jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe;
  - 5) uzyskanie stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami prawa, których wymaga działalność prowadzona w lokalu;
  - 6) nieoddawanie lokalu w podnajem lub do innego używania w całości lub w części

- bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 7) pisemne powiadomienie Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy - w terminie 7 dni od dnia jej dokonania;
  - 8) niewnoszenie bez pisemnej zgody Wynajmującego prawa najmu lokalu jako aportu lub wkładu do spółki albo innego jego obciążania, jak również nieprzenoszenie bez pisemnej zgody Wynajmującego pod jakimkolwiek tytułem tego prawa najmu jako wchodzącego w skład części lub całości jego przedsiębiorstwa;
  - 9) ubezpieczenie lokalu we własnym zakresie i na własny koszt od szkód, które mogą wystąpić w substancji lokalu, a w szczególności od zalania, dewastacji i pożaru;
  - 10) przestrzeganie regulaminu porządku domowego, dobrosąsiedzkich stosunków, zachowanie ciszy w porze nocnej oraz uchwał wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości, w budynku której usytuowany jest lokal;
  - 11) uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne;
  - 12) przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, w tym wymagań techniczno-budowlanych instalacyjnych i technologicznych, wyposażenie lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, oraz zapewnienie ich konserwacji i naprawy w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie, a także zapoznanie pracowników i podnajemców z przepisami przeciwpożarowymi;
  - 13) przestrzegania przepisów BHP;
  - 14) ponoszenie wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z lokalem, w tym uiszczanie podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach, z wyłączeniem opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi;
  - 15) umieszczenie w widocznym miejscu informacji, że lokal został oddany w najem na preferencyjnych warunkach, zgodnie z przekazanymi mu przez Wynajmującego wskazówkami odnośnie oznakowania.<sup>1</sup>

## **§ 6.**

1. Najemca zobowiązany jest w okresie najmu do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących konserwacji, napraw lokalu i jego wyposażenia, a w szczególności:
  - 1) konserwacji, napraw i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych oraz powłok malarskich;
  - 2) konserwacji, napraw okien i drzwi wraz z okuciami i wyposażeniem, zamków, zamknięć, samozamykaczy oraz wbudowanych mebli;
  - 3) konserwacji, napraw i wymiany grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalk z syfonami, podejść, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony;
  - 4) napraw i wymiany urządzeń grzewczych, gazowych i elektrycznych;
  - 5) konserwacji, napraw i wymiany instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej w obrębie lokalu (lub do licznika) oraz poza lokalem, jeżeli Najemca dokonywał w niej zmian w ramach adaptacji;
  - 6) konserwacji, napraw i wymiany instalacji elektrycznej w lokalu wraz z osprzętem, poczynając od licznika energii, oraz poza lokalem, jeżeli najemca dokonywał w niej zmian w ramach adaptacji;
  - 7) konserwacji instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami;
  - 8) napraw, wymiany i konserwacji urządzeń wentylacyjnych;
  - 9) napraw, wymiany i konserwacji krat wraz z mechanizmem podnoszącym;
  - 10) odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, malowania całego lokalu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien, itp.;

---

<sup>1</sup> dotyczy lokali wynajętych na preferencyjnych warunkach

- 11) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu;
- 12) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
2. W przypadku obiektów zabytkowych remont, naprawa lub odnowienie lokalu może się odbywać jedynie zgodnie z opinią konserwatora zabytków.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych jak również dokonywania obligatoryjnych przeglądów instalacji zgodnie z przepisami prawa jeżeli były przedmiotem adaptacji lokalu.
4. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać wszelkiego rodzaju instalacje techniczne, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
5. 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 tych prac, z zastrzeżeniem ust. 7, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
6. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W wypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy. O ile to możliwe, Strony 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 kosztów napraw faktycznie poniesionych przez Najemcę następuje na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Wynajmującego, określającego zakres i wartość wykonanych robót, z uwzględnieniem stawek i narzutów nie wyższych niż określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD”.
7. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie w celu dokonania niezbędnej naprawy.
8. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt ruchome i stałe wyposażenie lokalu, jeżeli demontaż okaże się niezbędny.
9. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania i braku możliwości korzystania z winy Wynajmującego, Najemcy na jego wniosek może zostać dokonane odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe za korzystanie z lokalu. Najemca nie jest uprawniony do jakiegokolwiek jednostronnego dokonywania potrąceń z tytułu opisanego powyżej.
10. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji budynku, w którym znajduje się lokal.

## **§ 7.**

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 zaniechań 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. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.

2. 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 umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Przypadki naruszenia postanowień ust. 1 mogą być potwierdzone przez organizacje pozarządowe, działające w tym zakresie w porozumieniu z Wynajmującym.
4. Wynajmujący ma prawo do zbierania oraz przekazywania Najemcy skarg i uwag mieszkańców m.st. Warszawy jak również innych osób, które uważają, że w lokalu Najemcy doszło lub dochodzi do przypadków dyskryminacji. Najemca dołoży wszelkich starań, w celu udzielenia odpowiedzi na przekazane skargi.
5. Ponadto, Najemca dołoży wszelkich starań w celu:
  - 1) przeszkolenia personelu w zakresie znajomości klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w 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 umowie.
6. Najemca zobowiązuje się do umieszczenia w regulaminie (w przypadku gdy najemca posiada regulamin), na głównej stronie internetowej Najemcy (w przypadku gdy Najemca posiada stronę internetową) oraz w widocznym miejscu w lokalu deklaracji niedyskryminacji, o następującej treści:

„Niniejszym, (\_\_\_\_\_ nazwa firmy) deklarujemy, że nasza firma przyjmuje i stosuje przyjęte przez Miasto 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”.

## **Czynsz**

### **§ 8.**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, począwszy od dnia protokolarnego przejęcia lokalu / obowiązywania umowy\*, miesięczny czynsz najmu w wysokości netto:
  - a) ..... zł (słownie: .....)
  - b) ..... zł (słownie: .....)
  - c) ..... zł (słownie: .....)ogółem miesięczny czynsz najmu netto wynosi: ..... zł, (słownie: .....). Kwota czynszu najmu netto zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT), w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc bez dodatkowego wezwania do zapłaty.
2. Czynsz najmu ustalony w ust. 1 nie obejmuje oprócz składników wymienionych w załączniku nr 2 do umowy, także innych ewentualnych świadczeń na rzecz Najemcy, w szczególności opłat za urządzenia, szyldy, reklamy i inne oznaczenia Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), które mogą być realizowane na podstawie odrębnie zawieranych umów.
3. Strony wyłączają możliwość jednostronnego potrącenia jakichkolwiek należności wzajemnych Najemcy z należnościami Wynajmującego, jak również przeniesienie jakichkolwiek roszczeń czy należności Najemcy na podmiot trzeci bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Cesja roszczeń czy należności dokonana bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej jest nieważna.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć stawkę czynszu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. W razie, gdyby w okresie wypowiedzenia Najemca złożył oświadczenie,

że nie wyraża zgody na nową stawkę czynszu, umowa rozwiązuje się z upływem miesiąca od dnia doręczenia Wynajmującemu tego oświadczenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

5. W przypadku braku porozumienia stron odnośnie określenia nowej stawki czynszu wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy, z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

#### **§ 9.**

1. Niezależnie od czynszu określonego w § 8 ust. 1, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego, płatnych jednocześnie z czynszem, opłat za świadczenia dodatkowe za korzystanie z lokalu, według kosztów ponoszonych przez Wynajmującego.
2. Wysokość stawek i opłat za świadczenia dodatkowe za korzystanie z lokalu określa załącznik nr 2 do umowy.
3. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty określone w załączniku nr 2 do umowy nie będą pobierane przez Wynajmującego.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe za korzystanie z lokalu nie stanowi zmiany Umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od powzięcia o nich wiadomości.
5. W przypadku jednomiesięcznej zaległości Najemcy w płatnościach za świadczenia wymienione w załączniku nr 2 do Umowy, Wynajmujący może powstrzymać się z dostawą tych świadczeń jak również dokonać wszelkich czynności zamykających urządzenia dostawcze, zaś Najemca na powyższe czynności obejmujące również prawo wejścia Wynajmującego do lokalu, wyraża nieodwołalną zgodę oraz zrzeka się jakichkolwiek roszczeń do Wynajmującego w tym przedmiocie.
6. Oprócz określonych w załączniku nr 2 do umowy opłat za świadczenia, Najemca zobowiązany jest wносить opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości wynikającej ze złożonego oświadczenia i kosztów określonych w aktach prawa miejscowego.  
*(W przypadku braku mediów)*
7. Najemca zobowiązuje się do zawarcia odrębnej umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji na dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków.

#### **§ 10.**

1. 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 oraz do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej zgodnie z oświadczeniem Najemcy.
2. Za termin dotrzymania przez Najemcę ustalonego umową terminu płatności ustala się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. W przypadku nieuregulowania przez Najemcę w terminie jakichkolwiek należności wynikających z umowy, Wynajmujący będzie naliczał należności uboczne oraz zaliczy wpłaty według własnego wyboru bez względu na oświadczenie Najemcy dotyczące wskazania tytułu płatności.

#### **§ 11.**

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego – zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany warunków umowy.
2. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.



## **Czas trwania umowy**

### **§ 12.**

Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony** ..... lat, od dnia ..... r., do dnia .....r., z zastrzeżeniem łącznego spełnienia się warunków zawieszających określonych w § 20 i w § 21 umowy.

### **§ 13.**

1. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem wystąpienia Najemcy do Wynajmującego z wnioskiem o przedłużenie stosunku najmu.
2. 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, jest wiążące dla Wynajmującego, a niezawarcie nowej umowy wymaga uzasadnienia. Wniosek należy złożyć najpóźniej na 30 dni przed wygaśnięciem umowy najmu. Z uprawnienia tego Najemca może skorzystać kilkakrotnie.
3. Przepis ust. 2 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.

## **Przeniesienie praw wynikających z umowy**

### **§ 14.**

W przypadku, gdy Najemca jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych, ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego wskazać w trakcie trwania najmu:

- 1) małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub współnajmu na dotychczasowych warunkach;
- 2) następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu z Wynajmującym na wypadek śmierci Najemcy, na warunkach dotychczasowych w przypadku braku spadkobierców Najemcy.

### **§ 15.**

1. Wynajmujący może wyrazić, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zgodę na podnajem przez Najemcę do 50 % powierzchni lokalu na okres nie dłuższy niż jeden rok, ale nie dłużej niż okres pozostający do upływu terminu umowy, z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż o 50 %, z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust. 1 pkt 6, 7 8, 9, 10 Zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.
2. Rozpoczęcie podnajmu, a zwłaszcza wydanie części lokalu w podnajem wymaga uprzedniego zawarcia przez Wynajmującego i Najemcę aneksu w formie pisemnej.

## **Rozwiązanie umowy**

### **§ 16.**

1. Wynajmujący rozwiąże umowę jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, jeżeli 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) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on lub sąsiedni narażony na zniszczenie, lub
  - 3) zalega z zapłatą czynszu oraz opłat dodatkowych w wysokości przekraczającej dwa okresy płatności i nie uregulował zaległości w całości w dodatkowym terminie

- wskazany przez Wynajmującego, po udzieleniu dodatkowego jednomiesięcznego terminu, lub
- 4) prowadzi działalność handlową, polegającą na obrocie, promocji i informowaniu o produktach powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te są przeznaczone do spożycia, lub
  - 5) oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, lub
  - 6) złożył fałszywe oświadczenia lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę, bądź nie podał istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie umowy najmu.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca :
- 1) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
  - 2) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
  - 3) zaniedbał obowiązku uzyskania zgody lub powiadomienia Wynajmującego o planowanych pracach remontowych, lub
  - 4) rozszerzył bądź zmienił branżę niezgodnie z § 3 ust. 1 umowy, lub
  - 5) zaniedbał obowiązku pisemnego powiadomienia Wynajmującego o zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania, lub
  - 6) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 6 ust. 6 lub nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby, lub
  - 7) korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa, lub
  - 8) nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 umowy, lub\*
  - 9) nie dochował obowiązków określonych w § 5 umowy, lub
  - 10) będący osobą fizyczną bądź członkiem organów podmiotu prawnego został skazany prawomocnym wyrokiem, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, lub
  - 11) został postawiony w stan likwidacji, zgłoszono wniosek o ogłoszenie jego upadłości, jak również zostało zajęte jego mienie w trybie postępowania egzekucyjnego, lub
  - 12) najemca i personel Najemcy, a także wszelkie podmioty i osoby świadczące niezależnie usługi lub sprzedające towary w lokalu Najemcy dopuszczają się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne lub narodowość, w szczególności potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu lub powtarzającymi się skargami.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia również w przypadku gdy:
- 1) lokal posiada wady uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1 pomimo jego przyjęcia przez Najemcę, lub
  - 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1, lub
  - 3) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w umowie, w tym na potrzeby własne m.st. Warszawy, lub
  - 4) zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
  - 5) nie osiągnięto porozumienia stron odnośnie określenia nowej stawki czynszu, zgodnie z § 8 ust 5 umowy, wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy, z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
  - 6) wykwaterowano ostatniego mieszkańca budynku.
4. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1-3 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu rozwiązania Umowy przed terminem na jaki została zawarta.

5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
6. Rozwiązanie umowy wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia oświadczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z zastrzeżeniem postanowień § 19.

### **Obowiązki Stron po rozwiązaniu umowy**

#### **§ 17.**

1. Najemca oświadcza, że opróżni i wyda Wynajmującemu lokal, o którym mowa w § 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, najpóźniej w terminie do 14 dni od ustania stosunku najmu. Po upływie powyżej wskazanego terminu Wynajmujący będzie miał prawo samodzielnego wejścia do lokalu, usunięcia Najemcy i jego ruchomości oraz osób trzecich z zajmowanego lokalu lub jego części, na koszt Najemcy, bez prawa do odszkodowania i sprzeciwu Najemcy, na co Najemca wyraża nieodwołalną zgodę i zrzeka się jakichkolwiek roszczeń, w tym o naruszenie posiadania lokalu przez Najemcę. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania lokalu Wynajmującemu, Wynajmujący ma prawo do naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu do daty jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy Stronami.
2. Strony ustalają, że Najemca od daty ustania najmu do daty protokolarnego przekazania lokalu Wynajmującemu lub, według wyboru Wynajmującego, jednostronnego przejęcia lokalu, płacił będzie Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120% do 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w ten sposób, że 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%, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego przekazania lokalu lub sporządzenia przez Wynajmującego protokołu jednostronnego przejęcia lokalu bez udziału Najemcy, na co Najemca wyraża nieodwołalną zgodę.
3. Jeżeli po objęciu lokalu przez Wynajmującego w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca oświadcza, że rzeczy te są rzeczami przez Najemcę porzuconymi w zamiarze wyzbycia się ich własności przez Najemcę i wobec tego Wynajmujący może dowolnie rozporządzić tymi rzeczami, a zwłaszcza dokonać ich utylizacji, zaś Najemca zrzeka się z tego tytułu wszelkich roszczeń do Wynajmującego i zobowiązuje się trwale nie dochodzić ich przed sądem bądź jakimkolwiek organem orzekającym.
4. W przypadku gdy lokal znajduje się w nieruchomości, w stosunku do której toczy się postępowanie administracyjne o jej zwrot, wszelkie nakłady na lokal /konieczne i użyteczne/ Najemca będzie ponosił wyłącznie na własne ryzyko i koszt, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego i z tego tytułu Najemca zrzeka się niniejszym wszelkich praw do dochodzenia od Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń i zobowiązuje się trwale nie dochodzić ich przed sądem bądź jakimkolwiek organem orzekającym.

#### **§ 18.**

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu lokalu w stanie niepogorszonym. Koszt remontu obciąża Najemcę. Podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowić będzie stan lokalu zgodnie z protokołem sporządzonym na okoliczność wydania lokalu, albo po wykonaniu przez Najemcę prac remontowo-adaptacyjnych, o którym mowa w § 5, w przypadku wykonywania tych prac.
2. Strony ustalają, że po zakończeniu umowy najmu, Najemca przywróci lokal do stanu poprzedniego, chyba że uzyska od Wynajmującego pisemną zgodę na pozostawienie

- jakichkolwiek nakładów i nie przywracanie lokalu do stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 1, 2 i 3.
3. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy jakichkolwiek poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb, jak również poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie zostały uprzednio zakwalifikowane przez Wynajmującego do wymiany na podstawie odpowiednich protokołów sporządzonych w formie pisemnej przez Wynajmującego.
  4. Najemcy w szczególnie uzasadnionych przypadkach może przysługiwać w okresie najmu zwrot poniesionych przez niego nakładów koniecznych bądź poniesionych na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyłącznie w zakresie i na zasadach uzgodnionych uprzednio z Wynajmującym w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zgoda na takie rozliczenie zastrzeżona jest wyłącznie dla Wynajmującego, a Najemca nie jest uprawniony do wywodzenia z niniejszego postanowienia umowy jakichkolwiek roszczeń.
  5. Wynajmujący zastrzega sobie każdorazowo prawo wyboru pomiędzy żądaniem przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub zatrzymania części albo całości nakładów, które Najemca dokonał w lokalu za zgodą Wynajmującego, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1.
  6. Strony ustalają, że podstawą obliczenia wartości nakładów podlegających zatrzymaniu i rozliczeniu przez Wynajmującego będzie faktyczna ich wartość z daty protokolarnego wydania lokalu przez Najemcę, z potrąceniem amortyzacji, według ich stanu technicznego, z uwzględnieniem zużycia, oraz cen materiałów i robót według średnich cen SEKOCENBUD z daty wydania lokalu, nie wyższych jednak niż średnie ceny za bieżący rok kalendarzowy, uzyskiwane przez Wynajmującego na tego rodzaju prace w zamówieniach publicznych przez niego przeprowadzonych.
  7. 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 dotychczasowy Najemca będzie obciążony kosztami w wysokości opłat dystrybucyjnych jakimi Dystrybutor obciąży m.st. Warszawę.
  8. W przypadku wszczęcia postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności orzeczenia odmawiającego prawa własności czasowej do gruntu opisanego w § 1 ust.1 lub postępowania o zwrot tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela albo jego następcy prawnego, wszelkie nakłady od tej daty Najemca będzie ponosił wyłącznie na własne ryzyko i koszt, bez prawa do żądania ich zwrotu od Wynajmującego i z tego tytułu Najemca zrzeka się niniejszym do Wynajmującego wszelkich roszczeń. 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. /
  8. 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.  
(niepotrzebne skreślić zgodnie § 1 ust. 5).
  9. Najemca oświadcza, że zrzeka się wszelkich roszczeń co do zwrotu nakładów stanowiących ulepszenia oraz nakładów zbytkowych i zobowiązuje się trwale nie dochodzić ich przed sądem bądź jakimkolwiek organem orzekającym.

## Doręczenia

### § 19.

1. Wszelkie pisma doręczane będą Stronom pod adres:
  - 1) **Wynajmujący - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, (01-225) Warszawa ul. J. Bema 70, Terenowy Zespół Obsługi Mieszkańców .....**  
**(.....-.....) Warszawa ul. ....**
  - 2) **Najemca – .....**
2. Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nieodebrane przez adresata, Strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest zaadresowane.
4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3, powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za skutecznie i prawidłowo doręczone.

## Zabezpieczenie wykonania umowy

### § 20.

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się zapłacić kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi oraz opłat dodatkowych świadczeń wraz z podatkiem VAT w wysokości ..... zł / lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji w tej wysokości, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 9 i 10 Zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.\*
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: ..... / lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji\* w terminie 10 dni roboczych od daty złożenia podpisów przez upoważnionych przedstawicieli Stron pod umową.
3. Wpłata kaucji / lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji\* w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia umowy stanowi warunek zawieszający skuteczności czynności prawnej. Nieuiszczenie kaucji w ustalonym powyżej terminie oznacza nieziszczenie się warunku zawieszającego i skutkuje z upływem wskazanego powyżej terminu ostatecznym niezawarciem umowy, bez potrzeby składania przez Strony dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie.
4. Kaucja / lub jej poręczenie\* przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, w szczególności z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.
5. Wynajmujący, według swojego wyboru, w trakcie Umowy lub po jej rozwiązaniu może dokonać potrącenia należności z kaucji / lub zaspokoić się z jej poręczenia\*, o których mowa w ust. 4, a Najemca wyraża na to zgodę. W przypadku potrącenia należności Wynajmującego w trakcie Umowy, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia w terminie 7 dni od daty zawiadomienia o potrąceniu, pod rygorem rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia.
6. Na poczet należności, o których mowa w ust. 4 Wynajmujący ma prawo zatrzymania i przejęcia wszelkich nakładów koniecznych poniesionych przez Najemcę oraz innych ruchomości wniesionych do lokalu, z zastrzeżeniem postanowień § 17 ust. 3, a także przeniesienia wszelkich ruchomości podlegających zatrzymaniu i przejęciu do innych miejsc magazynowania lub używania ich dla własnych potrzeb z uwzględnieniem normalnego zużycia. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność

Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

7. Strony ustalają, że w przypadku niezaspokojenia roszczeń Wynajmującego z kwoty kaucji / lub jej poręczenia\* w terminie trzech miesięcy od daty ich objęcia, Najemca zleca i upoważnia niniejszym Wynajmującego, z zastrzeżeniem postanowień § 17 ust. 3, do zbycia rzeczy podlegających zatrzymaniu na warunkach ustalonych przez Wynajmującego oraz zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy, ze zwrotem ewentualnej nadwyżki na rzecz Najemcy.  
Wartość rzeczy podlegających zatrzymaniu zostanie ustalona przez Wynajmującego protokołem ich przejęcia, który zostanie przesłany Najemcy na adres wskazany zgodnie z § 19 umowy, a brak zastrzeżeń Najemcy zgłoszonych w terminie 7 dni od daty przesłania tego protokołu, Strony ustalają jako bezwarunkową akceptację Najemcy przedstawionych przez Wynajmującego wartości tych rzeczy.
8. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. Kaucja podlega takiemu oprocentowaniu, jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
10. W przypadku, gdy Wynajmujący w dacie wydania lokalu, nie posiada wobec Najemcy żadnych roszczeń z tytułu najmu (posiadania lokalu), kaucja, wraz z należnymi odsetkami, w wysokości określonej w ust. 9, podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty protokolarnego wydania Wynajmującemu przez Najemcę opróżnionego i wyremontowanego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 11; opóźnienie w zwrocie kaucji nie dłuższe niż 30 dni od daty zwrotu lokalu nie powoduje powstania roszczeń o należności uboczne.
11. W przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu, kaucja uprzednio zapłacona podlega, bez odsetek określonych w ust. 9, zaliczeniu na poczet kaucji wymaganej kolejną umową najmu, a rozliczenie kaucji wraz z naliczeniem odsetek za cały okres najmu następuje w terminie 14 dni od daty wydania Wynajmującemu opróżnionego i wyremontowanego lokalu na podstawie odpowiedniego protokołu zdawczo-odbiorczego; opóźnienie w zwrocie kaucji nie dłuższe niż 30 dni od daty zwrotu lokalu nie powoduje powstania roszczeń o należności uboczne.

## **§ 21.**

1. Najemca zobowiązuje się złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku wydania lokalu w dacie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz obowiązku zapłaty czynszu i dodatkowych świadczeń wraz z podatkiem VAT do kwoty stanowiącej równowartość 7 miesięcznego czynszu wraz dodatkowymi świadczeniami i z podatkiem VAT, według stawek w dniu złożenia takiego oświadczenia, a Wynajmujący będzie mógł wystąpić do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od daty upływu terminu wydania lokalu lub zapłaty czynszu wraz dodatkowymi świadczeniami i z podatkiem VAT.
2. Oświadczenie Najemcy, o którym mowa w ust. 1, jest załącznikiem do umowy i stanowi jej integralną część.  
Oświadczenie Najemcy będącego osobą fizyczną będzie także zawierać informację o pozostawaniu przez Najemcę w związku małżeńskim, wyrażeniu zgody przez współmałżonka na zawarcie umowy najmu i na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu, oraz zawarciu lub braku umowy majątkowej małżeńskiej pomiędzy Najemcą i jego współmałżonkiem.
3. Oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się doręczyć do siedziby Terenowego Zespołu Obsługi Mieszkańców ..... w Warszawie (.....-.....) przy ul. .... / ZGN Wola w Warszawie (01-225) ul. J. Bema 70, w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia umowy i stanowi warunek zawieszający jej zawarcia. Niedoręczenie oświadczenia w formie aktu notarialnego w podanym powyżej terminie oznacza nieziszczenie się warunku

zawieszającego i skutkuje z upływem wskazanego powyżej terminu ostatecznym niezawarciem umowy, bez potrzeby składania przez Strony dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie.

4. Należność za sporządzenie aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza reguluje najemca lokalu z tym, że Wynajmujący zwraca najemcy połowę kosztów sporządzenia aktu notarialnego oraz połowę kosztów sporządzenia jednego wypisu, w formie zaliczenia na poczet czynszu za miesiąc następny po dostarczeniu Wynajmującemu przez Najemcę tego aktu notarialnego i wystawieniu przez Najemcę oraz doręczeniu Wynajmującemu odpowiedniego dowodu księgowego na powyższą kwotę najpóźniej w terminie 10 dni kalendarzowych od daty złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego.
5. Wszelkie zmiany podmiotowe po stronie Najemcy wymagają każdorazowo złożenia przez osoby przystępujące do umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, a koszty sporządzenia tego aktu notarialnego w całości obciążają wyłącznie Najemcę.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 22.**

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu lub wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
3. W przypadku wspólnajmu, wspólnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie: ..... do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją umowy, w tym do dokonywania zmiany umowy, rozwiązania umowy i przekazania lokalu.
4. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 3, wszelkie czynności dokonywane na podstawie umowy wymagają występowania po stronie Najemcy wszystkich wspólnajemców.

#### **§ 23.**

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Kodeksu cywilnego.
2. Spory z umowy rozpoznawał będzie sąd miejscowo właściwy dla Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

#### **§ 24.**

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść umowy, a w szczególności dane go identyfikujące, przedmiot umowy oraz wysokość czynszu i opłat dodatkowych, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r., o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.\*
2. Najemca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – również w zakresie firmy.
3. 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.

4. 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.

**§ 25.**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

**Najemca**

**Wynajmujący**