

Umowa najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony

nr/.....

w dniur. w Warszawie została zawarta umowa (zwana dalej „Umową”), pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 5252248481 – w ramach którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Trakt Lubelski 353, będący wystawcą faktur – reprezentowanym przez **Pana Piotra Stefańskiego** na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr GP-OR.0052.1758.2020 z dnia 10.06.2020 r. zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a
..... zamieszkałą wprzy ul. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskie , nr NIP, nr REGON, zwaną* w treści umowy „Najemcą”, łącznie zwanymi „Stronami”, bądź każda osobno „Stroną” o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do użytkowania, lokal użytkowy nr w budynku przy ul. Trocinowej 1 w Warszawie znajdującym się na działce nr ew., obręb 3 12 86, usytuowany na terenie Targowiska Falenica o powierzchni całkowitej..... m², (zwany dalej „Lokalem”).

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik Nr 2 do umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego Lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w Lokalu. Stan Lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie Lokalu przez Najemcę.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonania 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.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza Lokalem) a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia wszystkich nośników reklamowych, reklam, szyldów oraz do usunięcia z szyb wynajmowanego Lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów oraz pozostawienia czystych szyb bez żadnych naklejek od wewnątrz jak i na zewnątrz Lokalu. Jakikolwiek koszty związane z umieszczeniem szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy, w tym również opłata reklamowa, będą ponoszone przez Najemcę.

§ 4

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) użytkowania Lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i przepisami prawa oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy;

- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Lokalu, utrzymania w Lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
 - 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję Lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - 4) nie oddawania Lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 5) pisemnego powiadomienia 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 ich dokonania,
 - 6) nie zakłócania spokoju mieszkańcom okolicznych nieruchomości, w związku z działalnością prowadzoną w Lokalu,
 - 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
 - 8) wstrzymanie użytkowania Lokalu na każde żądanie Wynajmującego,
 - 9) uzyskania na własny koszt i ryzyko wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń związanych z możliwością podjęcia i wykonywania w Lokalu działalności gospodarczej,
 - 10) nieorganizowania w Lokalu okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających pomiędzy godz. 22:00 a godz. 7:00, oraz nieprzeprowadzania pokazów pirotechnicznych na terenie nieruchomości na której znajduje się Lokal pomiędzy godz. 22:00 a godz. 7:00.
 - 11) nieprzeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją wydarzeń o których mowa ust. 1 pkt 10 wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzenia prac wynika z decyzji administracyjnej lub aktu prawnego w zakresie niezbędnym do ich realizacji.
 - 12) przestrzegania przepisów BHP,
 - 13) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z Lokalem, w tym uiszczanie podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nieruchomości będącej przedmiotem najmu Lokalu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach,
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe Lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych oraz ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody spowodowane niewykonaniem obowiązków wskazanych w niniejszej umowie. W szczególności Najemca jest zobowiązany do wyposażenia przedmiotu najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice oraz zapoznania osoby przebywającej w Lokalu z przepisami przeciwpożarowymi.
3. W przypadku naruszenia zobowiązań, o których mowa w ust. 1 pkt 10 i pkt 11 Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wyłączenia Najemcy na okres roku liczonego od dnia naruszenia z możliwości korzystania z Lokalu stanowiącego mienie lub pozostającego w zarządzie m.st. Warszawy albo stanowiącego własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy na cele związane z organizacją okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających, a także na cele przeprowadzenia pokazów pirotechnicznych, w szczególności do wyłączenia z możliwości wzięcia udziału w przetargu lub konkursie ofert, których przedmiotem jest Lokal stanowiący mienie lub pozostający w zarządzie m.st. Warszawy albo stanowiący własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i ryzyko następujących prac:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych, w uzgodnieniu inspektorem ds. budowlanych ZGN,

- 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć, samozamykaczami wraz z ich regulacją. W przypadku zmiany zamków Najemca zobowiązany jest po zakończeniu umowy do przekazania Wynajmującemu kompletu kluczy zapasowych,
 - 3) konserwacji, naprawy lub wymiany wbudowanych mebli i urządzeń technicznych,
 - 4) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest Lokal. W przypadku braku możliwości naprawy urządzenia Najemca zobowiązany jest kupić i zamontować zużyte urządzenie na równoważne fabrycznie nowe,
 - 5) 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 tj. przepchanie syfonu, wymiana operatorów w kranach, przyłączy elastycznych do baterii oraz spłuczki, naprawa głowic w bateriach, zaworów dopuszczających do spłuczek oraz spuszcających, naprawa i wymiana zaworków termostatycznych w grzejnikach, oberwanych umywalek i zlewozmywaków wymiana zniszczonych szafek pod urządzeniami przed zdaniem Lokalu. Wymiana uszkodzonych elementów baterii umywalkowej, zlewozmywakowej (uchwyty, wylewki pokrętła), instalacje antenowe TV oraz domofony i instalacje internetowe,
 - 6) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w Lokalu,
 - 7) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 8) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacji oraz przegląd rekuperacji i klimatyzacji zgodnie z kartą produktu oraz warunkami gwarancji potwierdzonych wpisem do książki serwisowej urządzenia minimum dwa razy w roku. Jeśli w lokalach są urządzenia instalowane przez Wynajmującego to Najemca musi robić przeglądy zgodnie z kartą produktu przez uprawnionego serwisanta,
 - 9) odnawiania Lokalu gwarantującego utrzymanie Lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego Lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien,
 - 10) napraw i konserwacji innych elementów wyposażenia Lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy na dostawę energii elektrycznej we własnym zakresie oraz przesłanie kopii do Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
 3. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu Lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły. W tym przypadku Najemca zawiadamia Wynajmującego o konieczności prac przed przystąpieniem do ich wykonywania.
 4. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 3, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Najemcę na własny koszt i ryzyko wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.
 5. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w Lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
 6. W przypadku konserwacji elektrycznej Najemca zobowiązany jest do wymiany żarówek, świetlówek itp., wraz z wyłącznikami, uszkodzonymi gniazdami na własny koszt.
 7. Awarie które leżą po stronie Wynajmującego należy zgłaszać: pisemnie na dziennik podawczy w siedzibie Wynajmującego lub na adres wawer.zgn@um.warszawa.pl

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania Lokalu, ciepłej i zimnej wody. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw Lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zainstalowane lub zmodernizowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do Lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy lub osób trzecich.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w Lokalu. Zabezpieczenie Lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w Lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

1. W przypadku konieczności dokonania w Lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem w/w prac, umożliwić swobodny dostęp do Lokalu.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W wypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy. O ile to możliwe, Strony niniejszej umowy uzgodnią na piśmie termin wykonania naprawy przez Wynajmującego. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego przez Strony 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 następuje na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” z kwartału w którym usunięto awarię, ale nie wyższych niż rzeczywiste.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia Lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie w celu dokonania niezbędnej naprawy.
4. Za czas wyłączenia Lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin ten może ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych, o czym Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.
5. W przypadku konieczności dokonania przeglądów w zakresie urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania Lokalu, ciepłej i zimnej wody, wentylacji, dźwigu osobowego Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia Lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie do 5 dni od pisemnego powiadomienia przez Wynajmującego.
6. W przypadku niedostępności Lokalu przez Najemcę w sytuacji określonej w ust 3 i 5 zapłaci on na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 5% miesięcznej stawki czynszu najmu brutto za każdy dzień opóźnienia. Ponadto Najemca naprawi wszelkie szkody w majątku Wynajmującego spowodowane swoim zaniechaniem.

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto zł (słownie:), za 1 m² powierzchni podstawowej, ogółem netto: zł (słownie:), powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT tj brutto zł.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe oraz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, stosownie do obciążeń Wynajmującego zgodnie ze złożoną deklaracją - według stawek określonych w załączniku nr 3 do Umowy.

3. W przypadku zawarcia przez Najemcę za zgodą Wynajmującego umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
4. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w formie elektronicznej tj. e-faktur lub w formie papierowej, w terminie do **10-tego dnia każdego miesiąca**, niezależnie od daty otrzymania faktur VAT, na rachunki bankowe Wynajmującego zgodnie z wyliczeniem wysokości opłat, stanowiącym Załącznik Nr 3 do niniejszej umowy. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi płatne są z góry do **10-ego każdego miesiąca** zgodnie z Załącznikiem nr 3 do Umowy. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Jeżeli Umowa została zawarta w czasie miesięcznego cyklu rozliczeniowego, pierwsza faktura wystawiona zostanie proporcjonalnie do okresu korzystania w danym miesiącu, łącznie z fakturą za następny pełny okres rozliczeniowy.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty bądź drogą elektroniczną w przypadku dostarczania e-faktur.
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu, opłat za świadczenia dodatkowe oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
8. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia, a w przypadku gdy umowa stanowi transakcję handlową odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
9. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 8 przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwot:
 - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000 złotych;
 - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000 złotych, ale niższa niż 50.000 złotych;
 - 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50.000 złotych.Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.
10. W przypadku, gdy Najemca zalega z płatnościami wynikającymi z Umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty i nadpłaty z tytułu rozliczenia mediów Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na poczet należności najdawniej wymagalnej. Wpłatę zalicza się proporcjonalnie na poczet należności głównej oraz odsetek.
13. W przypadku korzystania z lokalu 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 czynszu netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia Umowy do dnia wydania Lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata wynosić będzie 120%, przez kolejne 3 miesiące 150%, a po upływie tego okresu 200%.
14. Najemca jest zobowiązany do płacenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych, w tym podatku od nieruchomości według odrębnych przepisów.

§ 9

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 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. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 1, następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są one w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 10

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony od dnia r. do dniar.
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta jeżeli Najemca wystąpi do Wynajmującego z propozycją jej przedłużenia. Wniosek należy złożyć na **3 miesiące przed upływem terminu, na który została zawarta niniejsza Umowa.**
3. Warunki kolejnej umowy strony ustalą w drodze negocjacji potwierdzonych odrębnym protokołem.

§ 11

1. W przypadkach, gdy Najemca :
 - 1) używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać Lokalu w taki sposób, lub
 - 2) dopuszcza się bezumownego korzystania z nieruchomości lub ich części, stanowiących własność m. st. Warszawy położonych w sąsiedztwie przedmiotu najmu, lub
 - 3) zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub zakłóca spokój mieszkańcom okolicznych nieruchomości, lub
 - 5) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
 - 6) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 9 niniejszej umowy, lub
 - 7) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 15 niniejszej Umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
 - 8) narusza postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności nie uzyskuje wymaganych zgód Wynajmującego, chyba że umowa przewiduje inny tryb jej rozwiązania,Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej Umowie.
2. Wynajmujący może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 5,
 - 2) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej Umowy i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
 - 3) Najemca korzysta z Lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
 - 4) Najemca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3,
 - 5) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 4 ust. 1 pkt 2-3,
3. W przypadku, gdy Najemca oddał Lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia. W przypadku podnajęcia całości bądź części Lokalu lub jego oddania do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez wymaganej zgody Wynajmującemu przysługuje prawo do żądania od Najemcy oprócz czynszu najmu zapłaty kary umownej w wysokości stanowiącej kwotę miesięcznej stawki czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc podnajmu lub bezpłatnego udostępnienia.
4. W przypadku, gdy Najemca prowadzi działalność handlową, w tym promocyjną i informacyjną, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
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 drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
7. Wynajmujący może także rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w wypadku, gdy na skutek orzeczenia właściwego organu nadzoru architektoniczno budowlanego korzystanie z Lokalu stanie się niemożliwe.
8. Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze w przypadku rozwiązania przez Wynajmującego Umowy przed terminem jej obowiązywania, jeżeli rozwiązanie nastąpiło w przypadkach wskazanych w Umowie.

§ 12

1. Najemca, personel Najemcy, a także wszelkie podmioty i osoby świadczące niezależnie usługi lub sprzedające towary w Lokalu Najemcy nie mogą dopuszczać się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne lub narodowość.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.
3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uporczywego lub niedbałego naruszenia postanowień ust. 1, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu lub powtarzającymi się skargami, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Przypadki naruszenia postanowień ust. 1 mogą być potwierdzone przez organizacje pozarządowe, działające w tym zakresie w porozumieniu z Wynajmującym.
5. Wynajmujący ma prawo do zbierania oraz przekazywania Najemcy skarg i uwag mieszkańców m.st. Warszawy jak również 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.
6. Ponadto, Najemca dołoży wszelkich starań w celu:
 - 1) przeszkolenia personelu w zakresie znajomości klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej Umowie najmu Lokalu użytkowego, a także pojęcia dyskryminacji bezpośredniej oraz pośredniej i ich zastosowania w sytuacjach sprzedaży towarów oraz oferowaniu usług,
 - 2) zapoznania osób niezależnie świadczących usługi lub sprzedających towary w Lokalu Najemcy z podstawowymi zasadami klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w Umowie.
7. 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 następującej treści:
„Niniejszym, _____ (nazwa firmy) deklarujemy, że nasza firma przyjmuje i stosuje przyjęte przez m.st. Warszawa zasady równego traktowania, ma świadomość odpowiedzialności prawnej za łamanie przepisów zakazujących dyskryminacji i prowadzi działalność wolną od dyskryminacji, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa (kolor skóry), pochodzenie etniczne lub narodowość, mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia z punktu widzenia prowadzonej przez nas działalności.”

§ 13

1. Po rozwiązaniu niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego Lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego Lokalu stanowić będzie porównanie stanu Lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot Lokalu po zakończeniu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

3. Zwracany Lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z Lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Po upływie tego terminu Najemca upoważnia Wynajmującego do usunięcia z Lokalu rzeczy pozostawionych przez Najemcę i w zależności od jego woli do ich przejęcia lub zeskładowania na okres 30 dni, a po upływie tego terminu do zniszczenia na koszt Najemcy.
4. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył Lokal bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu Lokalu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w Lokalu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste, pomniejszone o stopień zużycia.
5. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie Lokalu do jego indywidualnych potrzeb oraz nakładów rozliczonych w czasie trwania Umowy. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie zostały zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy, jak też „Porozumieniem remontowym”, o którym mowa w § 5 ust. 3 niniejszej Umowy.
6. Nakłady, które zostały rozliczone w czasie obowiązywania Umowy stają się własnością Wynajmującego z chwilą ich dokonania.
7. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy najmu Najemca zobowiązuje się do rozwiązania kompleksowej umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej 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. Najemca niniejszym oświadcza, iż w przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej Umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w Lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania Umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym.

§ 14

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres :
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy ul. Trakt Lubelski 353, 04-667 Warszawa
zaś do Najemcy – na adres
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone skutecznie.

§ 15

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej

- trzymiesięcznemu czynszowi oraz trzymiesięcznych opłat brutto o których mowa w § 8 ust. 2, tj. w wysokości zł.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: ZGN w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy rachunek bankowy: **04 1030 1508 0000 0005 5088 1039**. w terminie **10 dni roboczych** od daty zawarcia niniejszej umowy.
 3. Wpłata kaucji w terminie **10 dni roboczych** od daty podpisania Umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niezłożenie kaucji w podanym terminie oznacza, że Umowa nie została zawarta.
 4. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w Lokalu, pogorszenia stanu Lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
 5. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 5, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
 6. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 5, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
 7. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
 8. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, jak wkłady płatne na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
 9. W przypadku gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu Lokalu, Wynajmujący dokona na pisemny wniosek Najemcy z wyszczególnionym numerem rachunku bankowego zwrotu kwoty kaucji pomniejszonej o koszty obsługi rachunku bankowego.

§ 16

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu, opłat za świadczenia dodatkowe i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do Lokalu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nie uiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.
3. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół 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.

§ 17

1. Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik do niniejszej Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do wydania i opróżnienia przedmiotu najmu w terminie 14 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca złoży w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni roboczych licząc od dnia podpisania Umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że Umowa nie została zawarta.
4. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca. Wynajmujący zwraca najemcy połowę wydatków, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w formie zaliczenia na poczet czynszu.
5. W przypadku zmiany osoby Najemcy dokonanej na wniosek dotychczasowego Najemcy, koszty zawarcia kolejnego aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, obciążają w całości Najemcę Lokalu.

6. Załącznikiem do niniejszej Umowy jest oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z Umowy (dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim nie posiadającej rozdzielczości majątkowej)*.

§ 18

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej Umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

§ 19

1. 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.

§ 20

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W przypadku współnajmu, współnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, tj.....do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany umowy, rozwiązania umowy i przekazania lokalu*.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie czynności dokonywane na podstawie Umowy wymagają występowania po stronie Najemcy wszystkich współnajemców.

§ 21

Strony wyłączają możliwość przedłużenia Umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 22

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 23

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 24

Dane osobowe Najemcy związane z wykonywaniem niniejszej umowy przetwarzane są przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy. Wszelkie informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne są na stronie internetowej: zgnwawer.waw.pl lub pod adresem wawer.zgn@um.wawrszawa.pl

§ 25

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

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

Załącznik nr 1

Do umowy nr.....z dnia

Miesięczne opłaty niezależne od Wynajmującego z tytułu korzystania z lokalu nr położonego w Warszawie przy ul. Trocinowej 1 – Targowisko Falenica:

1. Opłata za zimną wodę wg wskazań wodomierza – zł/m³
2. Opłata za ścieki wg wskazań wodomierza - zł/m³
3. Opłata za energię do czasu zawarcia przez Najemcę umowy z dostawcą prądu wg wskazań podlicznika
4. Opłata za odpady komunalne – zł