

**UMOWA NAJMU
PRACOWNI TWÓRCZEJ
NA CZAS OZNACZONY NR/**

zawarta w dniu**2023r.** w Warszawie pomiędzy miastem stołecznym Warszawą 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 Praga-Północ m.st. Warszawy reprezentowane, przez Bożenę Salich - Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy Nr GP-OR.0052.3087.2020 z dnia 16.11.2020 r.

zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

.....
zamieszkałym w, przy ul.
PESEL

prowadzącym działalność artystyczną na podstawie

.....
zwany/ą w treści umowy „**Najemcą**”,

o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy nr w budynku przy ul. Nr w Warszawie znajdującym się na działce ew. nr, obręb, usytuowany we froncie, w suterenie o powierzchni całkowitej m²
 - a. powierzchnia podstawowa m²,
 - b. powierzchnia piwnic m²,
 - c. pozostała powierzchnia m²,zwany dalej lokalem.
2. Wynajmujący informuje, że na dzień zawarcia umowy lokal nie znajduje się w budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków/ rejestrze zabytków.
3. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
4. Przejęcie lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy, stanowi warunek skutecznego jej zawarcia.
5. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu w przypadku, gdy zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 497 ze zm.) jest ono wymagane.

§ 2

1. Wynajmujący oświadczają, że nieruchomość oraz lokal, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich./ Wynajmujący oświadczają, że w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy wszczęte zostało postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu. / *(niepotrzebne skreślić)*.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej umowy po wpłaceniu kaucji i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa

w § 18. 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 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, przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i zgodności prowadzonej przez najemcę działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 ze stanem faktycznym.

4. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. 2023r. poz 711 ze zm.) i przepisy tej ustawy, będą miały zastosowanie w zakresie regulacji wzajemnych praw i obowiązków stron tej umowy.

Obowiązki i prawa stron

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki :

2. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie najpóźniej do dnia :

3. Ponad jednomiesięczne przedłużenie terminu, o którym mowa w ust. 1, 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.

4. Najemca własnym staraniem i na własne ryzyko uzyska stosowne zgody Wspólnoty Mieszkaniowej w przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości przy remoncie lokalu o ile lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, bądź od Administracji Obsługi Mieszkańców, która administruje lokalem, bądź przystosowaniu go do potrzeb prowadzonej w nim działalności gospodarczej.

5. 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.

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

§ 4

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, ze szczególnym uwzględnieniem witryn i drzwi wejściowych, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,

3) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,

4) w przypadku gdy, na dzień zawarcia umowy lokal znajduje się w budynku wpisanym do Rejestru zabytków uzyskania pozwolenia w formie wydanej Decyzji przez Konserwatora Zabytków na wykonanie prac remontowych w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do Rejestru Zabytków;

- uzyskania pozwolenia w formie wydanej decyzji przez Konserwatora Zabytków na remont zewnętrznych elementów technicznego wyposażenia lokalu gdy lokal usytuowany jest w budynku wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków, bądź gdy układ urbanistyczny wpisany został do Rejestru Zabytków

- do sprawowania ochrony i opieki nad zabytkami poprzez wypełnienie obowiązków wskazanych w art. 4 i art. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022r poz. 840 ze zm.) a w szczególności na zapewnieniu warunków:

- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

5) nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,

6) 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, z tym, że samo powiadomienie nie jest równoznaczne z uzyskaniem zgody na zmianę strony niniejszej umowy,

7) prowadzenia działalności w lokalu w sposób nieutrudniający prowadzenia działalności w lokalach innym użytkownikom oraz prowadzenia działalności w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców budynku,

8) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne, przy czym w przypadku obiektu wpisanego do Rejestru Zabytków zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Konserwatora Zabytków.

2. Obowiązkiem Najemcy jest przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych stosownie do rodzaju prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej,

a w szczególności:

1) wyposażenia lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i sprzęt gaśniczy,

2) zapewnienie konserwacji oraz naprawy posiadanych urządzeń przeciwpożarowych i sprzętu gaśniczego w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,

3) zapewnienie osobom przebywającym w lokalu bezpieczeństwa i możliwość ewakuacji.

3. Obowiązkiem Najemcy jest udostępnienie lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, celem wykonania prac remontowych części wspólnej oraz montażu wodomierzy, odczytów liczników oraz przeglądu komisyjnego potwierdzającego zgodność prowadzonej działalności w lokalu i sposobu jego wykorzystania z treścią zawartej umowy.

4. Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, wymaga zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji. W przypadku wyrażenia zgody na cesje praw i obowiązków wynikających z n/n umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia dokonania cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy najemca, a także nowy najemca.

5. Najemca zobowiązuje się pomiędzy godz. 23.00 a godz. 7.00 do:

1) nieorganizowania w lokalu okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń powodujących powstawanie hałasów z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających,

2) nieprzeprowadzania pokazów pirotechnicznych na terenie nieruchomości na stanowiącej przedmiot umowy.

6. Najemca zobowiązuje się pomiędzy godz. 23.00 a godz. 7.00 do nieprzeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją wydarzeń o których

mowa w § 4 ust. 5 wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzenia prac wynika z postanowień decyzji administracyjnych lub innego aktu prawnego w zakresie niezbędnym do ich realizacji.

7. W przypadku naruszenia któregokolwiek z zobowiązań, o których mowa w § 4 ust. 5 i 6, m.st. Warszawa zastrzega sobie prawo do wyłączenia Najemcy na okres roku liczonego od dnia naruszenia z możliwości korzystania z nieruchomości stanowiących mienie lub pozostających w zarządzie m.st. Warszawy albo stanowiących 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 są nieruchomości stanowiące mienie lub pozostające w zarządzie m.st. Warszawy albo stanowiące własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy.

8. *uczestnictwa przez cały okres najmu w programie Warszawska Karta Rodziny (opcjonalnie w przypadku warunku w przetargu lub konkursie).*

§ 5

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

1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,

2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,

3) 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,

4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,

5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,

6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,

7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,

8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien.

2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt 3) i 7) z zastrzeżeniem ust. 3 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 4 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.

3. Wykaz robót remontowych zaliczanych przez Wynajmującego do trwale podnoszących wartość lokalu stanowi załącznik Nr 7 do niniejszej umowy.

4. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony po uzyskaniu przez Najemcę 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 związku z zapisem § 1 ust. 2, w przypadku, gdy na dzień zawarcia umowy lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków, Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami, a w szczególności do złożenia przed rozpoczęciem wszelkich robót w lokalu, a także prac na zewnątrz, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu układu chronionego, stosownych dokumentów celem uzyskania decyzji Konserwatora Zabytków i zgody Wynajmującego.

7. Rozliczenie udokumentowanych nakładów, następuje w systemie miesięcznym, z zastrzeżeniem, że w przypadku poniesienia przez najemcę nakładów na remont lub podwyższających trwale wartość lokalu, w tym prac konserwatorskich ich łączna wartość:

a) w przypadku pracowni twórczych o czynszu rocznym w przeliczeniu na 1 m² pracowni twórczej równym lub wyższym niż 5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim dla m.st. Warszawy, nie może przekroczyć w okresie 5 lat jednorocznych opłat czynszowych danej pracowni twórczej,

b) w przypadku pracowni twórczych o czynszu rocznym w przeliczeniu na 1 m² pracowni twórczej niższym niż 5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim dla m.st. Warszawy, nie może przekroczyć w okresie 5 lat iloczynu powierzchni pracowni twórczej i 5 % tego wskaźnika, przyczyn kwoty wynikające z porozumienia remontowego nie mogą być większe niż suma miesięcznych wydatków obciążających Wynajmującego.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, gospodarkę odpadami komunalnymi (*niepotrzebne skreślić*), 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 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, osoby trzeciej lub siły wyższej.

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. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal.

3. 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, w celu dokonania niezbędnych przeglądów.

4. 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 na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty na jego

rzecz należności powstałej z tego tytułu lub zaliczyć ją na poczet opłat czynszowych. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę następuje na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Wynajmującego, określającego zakres i wartość wykonanych robót, z uwzględnieniem stawek i narzutów określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD”.

5. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.

6. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny których demontaż okaże się niezbędny.

7. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

8. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez Najemcę w sytuacji określonej w ust 2, 3 i 5 zapłaci on na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości trzykrotnej stawki czynszu najmu brutto za okres opóźnienia w udostępnieniu. Ponadto Najemca naprawi wszelkie szkody w majątku Wynajmującego spowodowane swoim zaniechaniem.

Czynsz i opłaty

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto: **zł** (słownie:) **za 1 m² powierzchni podstawowej, tj. ogółem netto: zł** (słownie:), **powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT**. Czynsz obowiązuje od dnia protokolarnego przekazania lokalu.

2. Z zastrzeżeniem ust. 4, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z **załącznikiem Nr 3** do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu - według stawek określonych w tym załączniku. Opłaty ustalone w formie zaliczek podlegają okresowemu rozliczeniu wg zasad i w terminach obowiązujących u Wynajmującego.

3. W przypadku zmiany stawek opłat, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty, o których mowa w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.

5. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w ust. 2, płatne są z góry, do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc, bez dodatkowego wezwania do zapłaty, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, na rachunek bankowy Wynajmującego nr W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT (w tym korygujących oraz duplikatów) bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście. / Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT (w tym korygujących oraz duplikatów) i przesyłania ich w formacie PDF na adres poczty e-mail Najemcy Przyjmuje się, że faktura została dostarczona do Najemcy w momencie otrzymania przez niego wiadomości e-mail z załączoną fakturą. Faktury korygujące będą wysyłane do Najemcy z opcją „potwierdzenia dostarczenia”. Przyjmuje się,

że w takim przypadku faktura została dostarczona do Najemcy w momencie otrzymania przez Wynajmującego potwierdzenia dostarczenia wiadomości e-mail z załączoną fakturą korygującą. (do wyboru w zależności od faktury).

7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust. 2, 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 nieuiszczenia czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w terminie określonym w ust. 5 i 13, Wynajmującemu przysługują, bez wezwania, odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

9. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 8 przysługuje od dłużnika, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskania należności stanowiąca 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.

10. 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 i dotyczy każdej miesięcznej płatności o której mowa w ust. 5 i 13

11. Rekompensata winna być wpłacona, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie, na rachunek bankowy Wynajmującego nr Na pisemne żądanie Najemcy, Wynajmujący wystawi z w/w tytułu notę obciążeniową.

12. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe (wskazane w ust. 8 oraz ust. 11), następnie na czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe (w tym rekompensatę) najdawniej wymagalne, a dopiero w ostatniej kolejności na bieżący czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe. To uregulowanie dotyczy również zaliczania wpłat po rozwiązaniu umowy na wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

13. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120 % do 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120 %, następnie przez kolejne 3 miesiące 150 %, a po upływie tego okresu 200 %, niezależnie od obowiązku uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 2.

14. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem współnajmu, za zobowiązania finansowe wynikające z umowy odpowiadają solidarnie wszyscy najemcy

§ 9

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana stawek czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu i następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego, doręczonego za pokwitowaniem odbioru, za pośrednictwem operatora pocztowego lub przez zarządcę, bądź w formie elektronicznej poprzez zamieszczenie treści zawiadomienia w elektronicznym systemie faktur, na trzy miesiące przed wprowadzeniem nowej stawki czynszu.

2. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje nie częściej niż raz w roku, każdorazowo od czerwca danego roku, za jednostronnym, 3 miesięcznym, pisemnym wypowiedzeniem w przypadku wzrostu cen i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu o której mowa w § 8, za jednostronnym pisemnym wypowiedzeniem stawki czynszu Najemcy przez Wynajmującego i może nastąpić także w przypadku gdy rzeczywiste koszty utrzymania lokalu będą wyższe niż ta stawka. W takiej sytuacji stawka czynszu zostanie podwyższona do wysokości ww. rzeczywistych kosztów utrzymania.

§ 10

1. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych opublikowanej w (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 528) zawarł z Biurem Informacji Gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej lub ujawniania danych gospodarczych w rozumieniu w/w ustawy.

2. W przypadku występowania zadłużenia na koncie lokalu, o którym mowa w § 1, którego wysokość wynosi co najmniej 500 złotych i jest ono wymagalne od co najmniej 30 dni, oraz upłynął co najmniej miesiąc od wezwania Najemcy do jego zapłaty, Wynajmujący ma prawo przekazać do biura informację, celem umieszczenia Najemcy w rejestrze dłużników.

Czas trwania umowy

§ 11

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony **do dniar.**

2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu, na który została zawarta, Najemca winien wystąpić z propozycją przedłużenia umowy.

Rozwiązanie umowy

§ 12

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) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub

3) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, bądź prowadzi inną działalność niż określoną w § 3 ust. 2, lub

4) prowadzi działalność w lokalu w sposób utrudniający prowadzenie działalności w lokalach innym użytkownikom, bądź prowadzona działalność jest uciążliwa dla mieszkańców budynku,

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 niezależnych od Wynajmującego i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 7 niniejszej umowy, lub

7) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 16 ust. 7 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub

8) zaniebdał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 5 ust. 5 niniejszej umowy, lub

9) dokonał zmiany profilu prowadzonej działalności w lokalu głównie na sprzedaż napojów alkoholowych,

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 6, 7 niniejszej umowy,
- 2) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
- 3) korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
- 4) nie rozpoczął działalności w lokalu w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy,
- 5) nie dochował obowiązków określonych w § 4 ust. 1 pkt 1-4 niniejszej umowy,
- 6) zaprzestał prowadzenia działalności w lokalu bez zgody Wynajmującego,
- 7) dopuścił się samowoli budowlanej, stwierdzonej przez właściwy organ.

3 W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

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. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia z innych ważnych przyczyn oraz w sytuacjach związanych z ważnymi dla m.st. Warszawy planowanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi oraz realizacją potrzeb lokalowych m.st. Warszawy.

6. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron, z tym, że Najemca winien podać istotne przyczyny uzasadniające jej rozwiązanie.

7. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 - 6, wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru z tym, że treść § 15 ust. 3 niniejszej umowy ma odpowiednie zastosowanie.

§ 13

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, 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, uprzedzonego 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 niniejszej 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 zgodnej z postanowieniami niniejszego paragrafu. Przykładowy wzór deklaracji stanowi **załącznik nr 4 do umowy**.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 14

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 niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres wskazany zgodnie z § 15 ust. 1 z uwzględnieniem treści § 15 ust. 2 i 3 umowy. Najemca na powyższe wyraża zgodę i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego wynikających z jednostronnego przejęcia lokalu.

4. 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 wezwania go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

5. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący w braku odmiennej umowy może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lokalu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w lokalu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu.

6. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie 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. 2 niniejszej umowy.

7. 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. /

7. Najemca niniejszym oświadcza, iż z uwagi na prowadzone postępowanie o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym.

(niepotrzebne skreślić zgodnie § 2 ust. 1).

Doręczenia

§ 15

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ Administracja Obsługi Mieszkańców Nr, Warszawa, ul.

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, z uwzględnieniem treści ust. 2, awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

Postanowienia końcowe

§ 16

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu brutto oraz trzymiesięcznych opłat brutto, o których mowa w § 8 ust. 2 w kwocie zł.

2. Kaucja zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego Nr : **67 1030 1508 0000 0005 5087 2048**.

3. Wpłata kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niezapłacenie kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.

4. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w terminie trzech dni po wpłacie na rachunek wynajmującego kaucji, o której mowa w ust. 1.

5. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.

6. Wynajmujący może dokonać pokrycia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 5, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

7. 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 Wynajmującego.

8. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.

9. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.

10. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

§ 17

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu, opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w § 8 ust. 2 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.

§ 18

1. Najemca zobowiązuje się złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c. 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 o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od daty upływu terminu wydania lokalu i/lub zapłaty czynszu wraz dodatkowymi świadczeniami i z podatkiem VAT.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 który stanowi **załącznik Nr 5 do umowy**, Najemca złoży w terminie 10 dni roboczych licząc od daty podpisania umowy co stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Nie dostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. **załącznik Nr 5a do umowy** – stanowi treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego

3. 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 po dostarczeniu przez Najemcę faktury VAT lub rachunku wystawionego na Wynajmującego.

4. 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.

5. W przypadku, gdy Najemca jest osobą fizyczną, jego małżonek jest zobowiązany w treści aktu notarialnego wyrazić zgodę na zawarcie niniejszej umowy.

6. Załącznikiem Nr 8 do niniejszej umowy najmu jest oświadczenie małżonka najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (dotyczy osoby fizycznej, pozostającej w związku małżeńskim)

7. Załącznikiem Nr 9 do niniejszej umowy najmu jest oświadczenie najemcy o zrzeczeniu się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w lokalu, w przypadku konieczności zwrotu przez m. st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym.

§ 19

Na wniosek Najemcy, który jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych, za pisemną zgodą Wynajmującego, dopuszcza się możliwość:

1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce Najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, pasierba, pasierbicę, zięcia, synową i ucznia twórcy, gdy osoby te są twórcami i będą wykorzystywać lokal wyłącznie na pracownię twórczą.

2) oddania pracowni twórczej do bezpłatnego używania na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, na rzecz osób, o których mowa w § 8 ust. 2 uchwały Nr LXXIII/2430/2022 Rady m.st. Warszawy z 8 grudnia 2022 r. w sprawie zasad najmu pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki, w tym warszawskich historycznych pracowni artystycznych, o ile najemca nadal będzie korzystał z pracowni twórczej.

§ 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 niniejszej 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

Najemca zobowiązany jest do poinformowania Wynajmującego, o każdej zmianie jego danych osobowych wskazanych w trakcie czynności związanych z zawieraniem i wykonywaniem niniejszej umowy, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Powiadomienie powinno mieć formę pisemną

§ 23

Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r., o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70) w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady m.st. Warszawy, w sposób w niej określony.

§ 24

W przypadku warszawskich historycznych pracowni artystycznych Najemca jest zobowiązany do przestrzegania zaakceptowanego przez Zespół ds. Warszawskich Historycznych Pracowni Artystycznych programu działalności tej pracowni.

§ 25

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

2. Wynajmujący oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych Najemcy, w sytuacji, w której jest on osobą fizyczną (w tym osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą), a także danych osobowych osób, które Najemca wskazał ze swojej strony do realizacji niniejszej umowy.

§ 26

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają w szczególności zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Uchwały Nr LXXIII/2430/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 grudnia 2022 r. w sprawie zasad najmu pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki w tym warszawskich historycznych pracowni artystycznych.

2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 27

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 28

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

Najemca

Wynajmujący