

Umowa nr/2023/Uż
najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony

zawarta w dniu 2023 roku w Warszawie pomiędzy:

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy przez Panią Agatę Kapłon - Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa,
zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

.....
z siedzibą w przy ul. NIP,
PESEL/REGON, prowadzącym/ą działalność gospodarczą/ wpisanym/ą do
.....

Zwanym/ą w treści umowy „**Najemcą**”,

Na podstawie Uchwały Nr..... Zarządu Dzielnicy Ochota z dniar., w trybie pozakonkursowym zostaje zawarta umowa o następującej treści:

lub

Na podstawie informacji o wynikach konkursu z dniar. na najem lokali użytkowych, zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do użytkowania, lokal użytkowy nr w budynku przy ul. w Warszawie znajdujący się na działce ew. nr obręb, o powierzchni całkowitejm², w tym:
 - a) Powierzchni podstawowam²
 - b) Powierzchnia piwnicm²
 - c) Pozostała powierzchniam²zwany dalej lokalem.
2. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że na dzień2023 r. brak jest informacji o roszczeniach w stosunku do nieruchomości oraz lokalu, opisanych w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, Lub:
Wynajmujący oświadcza, 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 do niniejszej umowy po wpłaceniu kaucji lub po zawarciu umowy poręczenia kaucji i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 17. 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. W przypadku wykonania w trakcie trwania niniejszej umowy prac remontowych trwale podnoszących wartość lokalu, podstawą do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przez Najemcę lokalu, będzie zawarte Porozumienie remontowe oraz Protokół odbioru prac remontowych.

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.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie najpóźniej do dnia
4. Ponad dwumiesięczne przedłużenie 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. W lokalach, w których prowadzona jest sprzedaż alkoholu, Najemca ponosi odpowiedzialność za zachowania klientów lokalu tak, aby były one jak najmniej uciążliwe dla okolicznych mieszkańców.
6. 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.
7. W przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, umieszczanie przez najemcę szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości wymaga uzyskania pozytywnej opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków, a w przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku umieszczania takich oznaczeń na części wspólnej nieruchomości, pozwolenie takie 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 Stołecznego 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.

§ 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, 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) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz pozytywnej opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków zmian, jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe,

- 5) uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami prawa, których wymaga działalność prowadzona w lokalu,
- 6) nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 7) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana podmiotowa Najemcy - w terminie 7 dni od ich dokonania,
- 8) przestrzegania regulaminu porządku domowego, dobrosąsiedzkich stosunków oraz zachowania ciszy w porze nocnej *oraz ograniczeń akustycznych jeśli zostały określone w przetargu lub konkursie.*
- 9) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 10) przestrzegania 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,
- 11) przestrzeganie przepisów BHP,
- 12) ponoszenie wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z lokalem, w tym uiszczanie podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach,
- 13) *uczestnictwa przez cały okres najmu w programie Warszawska Karta Rodziny w przypadku warunku w przetargu lub konkursie.*

2. Najemca zobowiązuje się pomiędzy godz. 22.00 a godz. 6.00 do:

- 1) nieorganizowania okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających;
 - 2) nieprzeprowadzania pokazów pirotechnicznych na terenie nieruchomości, stanowiącej przedmiot umowy.
3. Najemca zobowiązuje się pomiędzy godz. 22.00 a godz. 6.00 do nieprzeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją wydarzeń, o których mowa w ust. 2, 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.

§ 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 używaniem 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 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.

3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
4. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu/programu prac celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem dokumentów, tj. pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
5. *Najemca ma obowiązek zamieścić w widocznym miejscu informację, że dany lokal został wynajęty na preferencyjnych warunkach, zgodnie z przekazanymi mu przez Wynajmującego wskazówkami odnośnie oznakowania (dotyczy lokali wynajętych na preferencyjnych warunkach).*

§ 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, odprowadzania ścieków, dźwigu osobowego* (w zależności od wyposażenia budynku). Ponadto odpowiedzialny jest za wywóz odpadów komunalnych, 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 albo gdy szkoda wynika z działań Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
2. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu lub instalacji odprowadzających ścieki, spowodowanej działaniami Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
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 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 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 (poniesione przez Najemcę).
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 dodatkowych. 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

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto :

.....zł (słownie: złoty 00/100), za 1 m² powierzchni podstawowej,zł za 1 m² powierzchni piwnic (słownie:) orazzł za 1 m² powierzchni pozostałej, tj. ogółem netto: zł (słownie:), powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.

Czynsz jest płatny od dnia r.

2. Z zastrzeżeniem ust. 4, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu - według stawek określonych w tym załączniku.
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 w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca za który przypada należność, za wyjątkiem pierwszej należności udokumentowanej fakturą wystawioną w ciągu 21 dni od daty podpisania umowy z terminem płatności wskazanym na fakturze obejmującej okres od daty obowiązywania umowy do ostatniego dnia miesiąca, w którym umowa została podpisana. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego wskazanego na fakturze. Opłaty należy wносить w terminie, niezależnie od daty otrzymania faktury.
6. 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 lub Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy
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 lub opłat, o których mowa w ust. 2 w terminie określonym w ust. 5 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
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 zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
11. 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 uiszczania opłat, o których mowa w ust. 2.
12. W przypadku wystąpienia przez Najemcę z wnioskiem o rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem Stron, za datę rozwiązania umowy uznaje się termin ustalony przez strony we wzajemnym pisemnym porozumieniu. W przypadku braku protokolarnego zdania lokalu w ustalonym wcześniej przez Strony terminie, naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 11 niniejszej umowy najmu.

§ 9

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. 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, w przypadku wzrostu cen.

§ 10

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony **od dnia** r. **do dnia** r.
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.
3. Wynajmujący na 90 dni przed wygaśnięciem umowy najmu zawiadomi Najemcę o możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal.
4. 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, o którym mowa w ust. 2 jest wiążące dla Wynajmującego, a niezawarcie nowej umowy wymaga uzasadnienia. Wniosek należy złożyć najpóźniej 30 dni przed wygaśnięciem umowy najmu. Z uprawnienia tego Najemca może skorzystać kilkakrotnie.
5. Przepis ust. 4 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.

§ 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) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie

z innych lokali w budynku uciążliwym, lub

- 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 7 niniejszej umowy, lub
- 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 15 ust. 6 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
- 7) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 13 oraz § 5 ust. 5 niniejszej umowy,

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 ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca :
 - 1) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z naglej i nieprzewidzianej potrzeby,
 - 2) korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
 - 3) nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4,
 - 4) nie dochował obowiązków określonych w § 4 pkt 1-4 niniejszej umowy.
 - 5) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 2, a w szczególności rozpoczął prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych, bez stosownego zezwolenia.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący, w czasie trwania umowy, przeniesie prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. W przypadku, gdy Najemca 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 nie są przeznaczone do spożycia lub działalność polegająca na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
7. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-6 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru zgodnie z § 14 ust. 3.

§ 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, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.
3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uporczywego lub 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 następującej treści:

„Niniejszym, w imieniu własnym i _____ (nazwa firmy) deklarujemy, że nasza firma przyjmuje i stosuje przyjęte przez Miasto 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, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną, 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 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. 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 zawiadomienia go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
4. 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 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 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.

6. 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.

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.

Lub:

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.

§ 14

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres :
ZGN w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy, 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11
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 prawidłowo.

§ 15

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, tj. w wysokości.....zł lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji¹ w tej wysokości.
2. Kaucja zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego **90 1030 1508 0000 0005 5087 7066** lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia

¹ Podmiot świadczący usługę poręczenia, o którym mowa w § 15 ust. 1 musi spełniać następujące warunki:

- 1) być zarejestrowany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- 2) być ratingowany przez agencję ratingową zarejestrowaną, certyfikowaną i nadzorowaną przez ESMA (Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych) i wykazać się ratingiem na poziomie conajmniej BBB- (BBB minus) przez co najmniej 3 lata przed zawarciem umowy poręczenia, z zastrzeżeniem, że ocena ratingowa w ostatnich trzech ratingach nie może być na poziomie BBB- (BBB minus) z perspektywą negatywną.

Koszty udzielenia poręczenia, o którym mowa w § 15 ust. 1 w całości pokrywa najemca.

niniejszej umowy.

3. **W przypadku braku wpłaty kaucji lub nie zawarcia umowy poręczenia kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy umowę uważa się za niezawartą.**
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. 4, lub zaspokoić się z poręczenia kaucji, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
6. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 4, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji do pełnej wysokości kaucji - 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 wpłacona na rachunek bankowy podlega oprocentowaniu w wysokości równej oprocentowaniu wkładów płatnych 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, kaucja wpłacona na rachunek bankowy wraz z odsetkami naliczonymi przez bank pomniejszonymi o koszty obsługi tego rachunku, podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu, po wcześniejszej pisemnej dyspozycji Najemcy określającej nr rachunku banku, na który kaucja ma być zwrócona.

§ 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 nieuiszczenia 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 przykładowy wzór stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. **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.**
3. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca. Wynajmujący zwraca Najemcy połowę wydatków, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, oraz jednego wypisu, 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. Załącznikiem 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).

§ 18

Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek Wynajmującego kaucji zabezpieczającej lub zawarciu umowy poręczenia kaucji, o której mowa w § 15 ust. 1 i dostarczeniu oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w § 17 ust 1.

§ 19

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 (Dz.U. z 2019 poz. 1429).

§ 20

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, wspólnajmcy 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 wspólnajmców.

§ 21

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 22

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.

§ 23

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

§ 24

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 25

Umowa niniejsza sporządzona została w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy otrzymuje Wynajmujący, jeden Najemca, jeden Administrator.

Najemca

Wynajmujący

załącznik
do Umowy najmu lokalu użytkowego
nr z dnia

MIESIĘCZNE OPŁATY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH

do Umowy Nr/2023/Uż z dnia2023 r. najmu lokalu użytkowego nr ewid. w budynku przy ul. w Warszawie.

I. Miesięczne zaliczki z tytułu świadczeń dodatkowych od dnia 2023 r. wynoszą:

- | | |
|---|---------|
| 1. centralne ogrzewaniem ² xzł/m ² + VAT 23% |zł |
| 2. zimna wodam ³ xzł/m ³ + VAT 8%* |zł |
| 3. odprowadzenie ściekówm ³ xzł/m ³ + VAT 8%* |zł |
| 4. podgrzanie wody m ³ x zł/m ³ + VAT 23% * |zł |
| 5. inne | |

Razem : zł

II . Miesięczna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi:

.....

* stawkę VAT wyznaczają przepisy aktualne na dzień wystawienia faktury

załącznik
do Umowy najmu lokalu użytkowego
nr z dnia

treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego
o poddaniu się egzekucji stosownie do art.777 §1 pkt 4 i 5 kpc

- §1. Stawający oświadcza, że w dniu r. zawarł z miastem stołecznym Warszawa umowę najmu nr/...../Uż w treści, której zobowiązał się zwrócić miastu stołecznemu Warszawa lokal nr/...../Uż w budynku przy ul. znajdujący się na działce ew. nr obręb usytuowany w Warszawie o powierzchni ogólnej m², po wygaśnięciu najmu w dniu r.
- §2. oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania lokalu opisanego w §1 przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest rozwiązanie umowy najmu lub jej wygaśnięcie wskutek upływu czasu na jaki została zawarta.
- §3. Stawający oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m. st. Warszawy czynszu oraz opłat brutto za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, wraz z odsetkami, w przypadku opóźnienia w ich płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia 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% wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność sumy: czynszu brutto i ww. opłat brutto, tj. razemzł, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub ww. opłat lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Miasto stołeczne Warszawa będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.