

Umowa najmu na czas oznaczony
nr/.....

zawarta w dniur. w Warszawie pomiędzy: Miastem Stołecznym Warszawa - Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Południe m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Walewskiej 4, NIP1132524752, zwanym w treści umowy WYNAJMUJĄCYM reprezentowanym przez:

.....
.....
.....
.....

a

.....
zam. w (.....) przy ul., nr dow. osob.
..... PESEL prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP, REGON,
zwanym/ą w treści umowy NAJEMCĄ, o następującej treści:

Zgodnie z uchwałą Nr..... Zarządu Dzielnicy Praga – Południe m.st. Warszawy z dnia w sprawie /Zgodnie z komunikatem Burmistrza Dzielnicy Praga – Południe m.st. Warszawy o zamknięciu konkursu na najem, ustala się co następuje:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do użytkowania, „lokal” użytkowy **U-.....** w budynku przy **ul.** w Warszawie znajdującym się na działce ew. nr, obręb usytuowany,
a) powierzchnia użytkowa lokalu m²,
b) powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu piwnica - --- m².
zwany dalej lokalem.
2. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. 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. / lub 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 niniejszej umowy po wpłaceniu kaucji i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 17 ust.1 . 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.
4. Najemca oświadcza, że dokonał wizji lokalu i zapoznał się z jego stanem technicznym oraz nie wnosi uwag co do jego stanu oraz cech indywidualnych. Ponadto Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się własnym staraniem, na własny koszt i ryzyko wykonać

*niepotrzebne skreślić

niezbędne prace gwarantujące bezpieczne i zgodne z przeznaczeniem użytkowanie lokalu.

§ 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, a w przypadku obiektu wpisanego do rejestru zabytków również zgody Stołecznego Konserwatora Zabytków.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć w lokalu działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie najpóźniej do dnia
4. Ponad jednomiesięczne 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. 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 Stołecznego 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, 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 dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian, jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe,
 - 5) nie oddawania 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,
 - 7) przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz nie zakłócania spokoju mieszkańcom okolicznych nieruchomości, w związku z działalnością prowadzoną w lokalu,
 - 8) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
 - 9) wstrzymanie użytkowania lokalu na każde żądania Wynajmującego,
 - 10) uzyskania na własny koszt i ryzyko wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń związanych z możliwością podjęcia i wykonywania w lokalu działalności gospodarczej.
 - 11) nieorganizowania w lokalu okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń

*niepotrzebne skreślić

Ul.

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.

- 12) nieprzeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją wydarzeń o których mowa § 4 ust. 1 pkt. 11 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.
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 przebywające w lokalu z przepisami przeciwpożarowymi.
3. W przypadkach określonych w § 4 ust. 1 pkt 4 Najemca zobowiązuje się uzyskać przed wystąpieniem do Wynajmującego, zalecenia konserwatorskie dotyczące sposobu wykonywania prac w lokalu, a także zakresu dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku.
4. W przypadku naruszenia któregokolwiek z zobowiązań, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 11 i pkt. 12 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,
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć,
 - 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, umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - 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,
 - 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,
 - 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.
 - 11) Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy na dostawę energii elektrycznej i gazowej we własnym zakresie.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt 3), 7) i 8), oraz § 2 ust. 4 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.

*niepotrzebne skreślić

3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Najemcę wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
5. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem decyzji.
6. 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, dźwigu osobowego*. 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 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 j.w. 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”.
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, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w

*niepotrzebne skreślić

takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym 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, w celu dokonania niezbędnych przeglądów.
6. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez Najemcę w sytuacji określonej w ust 3 i 5 zapłaci on na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości pięciokrotnej stawki czynszu najmu brutto za okres opóźnienia w udostępnieniu. 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: złotych/100) za 1 m² powierzchni użytkowej,
 - ..-.....zł. (słownie:-...) za 1 m² powierzchni piwnic,
 - ..-.....zł. (słownie:-...) za 1m² powierzchni pozostałej,tj. ogółem netto: zł. (słownie: złotych/100), powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.
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 niniejszej umowy.

W przypadku zmiany stawek opłat za w/w świadczenia dodatkowe oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, 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 za świadczenia dodatkowe oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany 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 najmu. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Wynajmujący udostępnia najemcy możliwość otrzymywania e-faktur po wcześniejszym wypełnieniu oświadczenia o akceptacji faktur wystawianych i przesyłanych w formie elektronicznej. Regulamin oraz druki dostępne są na stronie internetowej Wynajmującego.
6. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie informacji o stanie zadłużenia drogą elektroniczną tj. poprzez sms na numer..... lub w formie e-maila na adres.....
7. 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, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.
8. 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.

*niepotrzebne skreślić

9. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
10. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności - na czynsz i opłaty bieżące.
11. Pierwsze obciążenia zostaną naliczone od dnia r. Wpłacone opłaty w postaci zaliczek za świadczenia dodatkowe będą rozliczane przez Wynajmującego :
 - po zakończeniu roku obrachunkowego, którym jest rok kalendarzowy,
 - po wygaśnięciu umowy, jeśli jej rozwiązanie następuje w innym okresie obrachunkowym.W przypadku zmiany opłat zaliczkowych za przedmiotowe świadczenia oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, 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 ich wysokości nie jest zmianą umowy. Rozliczenia kosztów za dodatkowe świadczenia będą dokonywane przez Wynajmującego minimum raz w roku. W przypadku wystąpienia niedopłaty Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia tej niedopłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę pisemnego powiadomienia. Natomiast w przypadku wystąpienia nadpłaty Wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu nadpłaconej kwoty lub zaliczenia jej na poczet bieżących opłat lub zaległych opłat.
12. 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 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%.
13. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia stosownego wynagrodzenia określonego w ust. 12 do dnia protokolarnego przekazania lokalu.
14. Najemca jest zobowiązany do płacenia podatku od nieruchomości według odrębnych przepisów.

§ 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 pkt. 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 do dnia r.
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu, na który została zawarta niniejsza umowa, Najemca wystąpi do Wynajmującego z propozycją jej przedłużenia, przy czym Wynajmujący nie jest zobowiązany do zawarcia kolejnej umowy najmu.
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

*niepotrzebne skreślić

- 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. 8 niniejszej umowy, lub
- 7) nie wywiązuje się z warunków umowy ratalnej nr..... z dnia r. zawartej pomiędzy....., a poprzez uchybienie terminowi zapłaty którejkolwiek z rat lub niewniesienie pełnej opłaty bieżącej, lub
- 8) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 15 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
- 9) narusza postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności nie uzyskuje wymaganych zgód Wynajmującego i nie wykonuje obowiązków informacyjnych, chyba że umowa przewiduje inny tryb jej rozwiązania.

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 § 4 pkt 6) niniejszej umowy,
 - 2) 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) korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
 - 4) nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy,
 - 5) nie dochował obowiązków określonych w § 4 pkt 2)-4) niniejszej umowy,
 - 6) Wynajmujący jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu osobie trzeciej.
3. 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. 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 w dniu naliczenia kary 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, o którym mowa w ust. 1-4, 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.

*niepotrzebne skreślić

Ul.

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, 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.

§ 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 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 zeskądowania i zniszczenia na koszt Najemcy.
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 zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu.

*niepotrzebne skreślić

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 wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, albo ewentualnego zwrotu tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego następców prawnych, Najemca od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu, o których mowa w § 5 ust. 4 niniejszej umowy, a które nie zostały pisemnie uzgodnione z Wynajmującym, i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego i jego następców prawnych.

§ 14

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres :
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 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 opłat niezależnych od wynajmującego, obejmującego czynsz brutto i opłaty z tytułu świadczeń w sezonie grzewczym, tj. w wysokości zł.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego : ZGN w Dzielnicy Praga - Południe m.st. Warszawy rachunek bankowy : 8910301508000000550878054 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. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek wynajmującego kaucji zabezpieczającej, 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 za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
6. Wynajmujący może dokonać potrącenia 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 od Wynajmującego.
8. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, jak wkłady płatne 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, Wynajmujący dokona na pisemny wniosek Najemcy z

*niepotrzebne skreślić

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, w zakresie do zapłaty i wydania lokalu w następujący sposób:
 - w zakresie zapłaty na rzecz m. st. Warszawy czynszu i opłat opisanych w § 8 ust. 2 umowy, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości określonej w § 8 ust. 12 umowy miesięcznie i opłat opisanych w § 8 ust. 2 umowy 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 brutto, przy czym warunkiem prowadzenia egzekucji co do całości lub części roszczenia będzie niezapłacenie czynszu we wskazanym w umowie terminie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w ustalonym terminie po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, a m.st. Warszawa będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli; wykonalności w terminie 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
 - w zakresie wydania lokalu opisanego w §1 umowy w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy wskutek upływu czasu na jaki została zawarta.
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 najmu jest oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim nie posiadającej rozdzielczości majątkowej).

§ 18

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,

*niepotrzebne skreślić

- 2) następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu z Wynajmującym na wypadek śmierci Najemcy, na warunkach dotychczasowych w przypadku braku spadkobierców Najemcy.

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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.

§ 22

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 23

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

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

.....
Sporządził :

.....
Sprawdził
pod względem merytorycznym

*niepotrzebne skreślić