

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
NA CZAS OZNACZONY
NR**

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy miastem stołecznym Warszawa
- Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy
z siedzibą w Warszawie przy ulicy Irysowej 19,
NIP: **521-332-14-52**

zwanym w treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**,
reprezentowanym przez:

Pana mgr inż. Waldemara Albińskiego - Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy na podstawie Pełnomocnictwa Nr GP-0052/3082/2011
z dnia 1.08.2011 r. udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy
a

.....
.....
reprezentowaną przez :

.....
.....
prowadzącą/ym działalność na podstawie/wpisu do

.....
.....
z siedzibą w

Nr NIP/PESEL REGON/.....
zwanym w treści umowy **NAJEMCĄ**,
o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a najemca bierze do użytkowania, lokal użytkowy
nr w budynku przy ul.
z. ew. nr obręb w Warszawie,
usytuowany
o powierzchni ogólnej m², w tym:
1) powierzchnia podstawowa m²,
2) powierzchnia piwnic m²,
3) pozostała powierzchnia m².
2. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik nr 1 do
niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oraz lokal, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej
umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich.
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.¹
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego
stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy po wpłaceniu kaucji i dostarczeniu

¹ treść ust. 1 określona jest alternatywnie do wyboru

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.

3. W przypadku lokali znajdujących się w obiektach wpisanych do rejestru zabytków w momencie zawierania umowy, przy spisywaniu protokołu zdawczo-odbiorczego należy ująć elementy dotyczące zabytkowych wnętrz lokalu, między innymi takie jak: piec kaflowy, historyczna posadzka, historyczna podłoga o charakterze taflowym, drzwi drewniane, okna drewniane, sztukaterie, malowidła ścienne lub historyczne warstwy malarskie, freski itp.).
4. 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 w celu prowadzenia w nim działalności społeczno- użytecznej:
.....
(rodzaj działalności)
- zgodnie z Protokołem uzgodnień stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
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 zewnątrz lokalu.

§ 4

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 zmian, jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe, wszelkie zmiany wymagają zgody Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy i Naczelnego Architekta Miasta,
- 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 ich dokonania,
- 7) przestrzegania: regulaminu porządku domowego, dobrosąsiedzkich stosunków oraz zachowania ciszy w porze nocnej,
- 8) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 9) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, BHP oraz zapewnienia bezpiecznego wejścia do lokalu,
- 10) w sprawie przydziału mocy oraz jej dopuszczalnej ilości należy wystąpić do dostawcy energii w celu podania warunków.
- 11) uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. Nr 121, poz.844 z 2006 r. ze zm.) w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady m.st. Warszawy i w sposób w niej określony.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, schodków przed wejściem do lokalu, 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 malowanie całego lokalu, naprawę tynków oraz malowanie drzwi i okien.
 - 9) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu, poczynając od licznika energii,
 - 10) naprawy i wymiany urządzeń grzejnych, gazowych i elektrycznych za wyjątkiem grzejników c.o. i instalacji c.o.
 - 11) naprawy i konserwacji krat żaluzjowych oraz rolet zewnętrznych.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, oraz prac, o których mowa w ust. 1 pkt 3), 7), 8) i 9), 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. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Wynajmującego od Najemcy wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych a w szczególności:
 - a) w przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - b) w przypadku podjęcia lub zaniechania w lokalu działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkości obciążeń (art. 71 ust.1 ustawy Prawo Budowlane), zaświadczenia właściwego organu, że nie wnosi sprzeciwu do zamierzonej zmiany sposobu użytkowania lokalu, lub decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu
 - c) decyzji, pozwolenia na budowę, jeżeli takie jest wymagane przepisami prawa,

- d) zaświadczenia, że właściwy organ nie wniósł zastrzeżeń od dokonanego zgłoszenia na wykonanie robót budowlanych, nie wymagających pozwolenia na budowę.
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. W przypadku obiektu wpisanego do rejestrów zabytków zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Konserwatora Zabytków.
 7. W przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków, umieszczenie przez Najemcę szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości wymaga uzyskania pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków. W przypadku umieszczenia takich oznaczeń na części wspólnej nieruchomości, pozwolenie takie może zostać wydane na wniosek właściciela tej części wspólnej lub Najemcy, który zawarł odrębną umowę najmu lub dzierżawy na tą część wspólną.
 8. 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 odprowadzania ścieków, 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.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
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 przypadku 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 jak wyżej 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 takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§ 8

1. Przez okres 1 roku od dnia zawarcia umowy to jest do dnia Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu według stawki preferencyjnej w wysokości netto:
 - zł (słownie:) za 1 m² pow. podstawowej,
 - zł (słownie:) za 1 m² pow. piwnic,
 - zł (słownie:) za 1 m² pow. pozostałejtj. ogółem netto: zł (słownie:),
.....),
powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.
Szczegółowe wyliczenie w arkuszu wymiaru opłat, który stanowi załącznik do umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Najemca jest zobowiązany do złożenia Wynajmującemu najpóźniej na 6 tygodni przed upływem kolejnego roku wniosku o stosowanie preferencyjnej stawki czynszu najmu w kolejnym roku umowy najmu.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2 najemca zobowiązany jest załączyć:
 - sprawozdanie z realizacji działań przeprowadzanych na rzecz społeczności lokalnej i mieszkańców Dzielnicy Mokotów (załącznik nr 5),
 - planu działań na rzecz społeczności lokalnej i mieszkańców Dzielnicy Mokotów na kolejny rok,
 - sprawozdanie finansowe za ubiegły rok najmu.
4. Warunkiem wyrażenia zgody przez Wynajmującego na stosowanie preferencyjnej stawki czynszu najmu, w kolejnym roku umowy najmu jest wyrażenie, na podstawie dokumentów, o których mowa w ust. 3, pozytywnej opinii przez właściwą merytorycznie jednostkę organizacyjną Urzędu m.st. Warszawy, w tym Urzędu Dzielnicy Mokotów tj. Wydziału Spraw Społecznych i Zdrowia dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
5. W przypadkach nie złożenia w wymaganym terminie wniosku ze sprawozdaniem lub złożenia sprawozdania, które zostanie negatywnie zaopiniowane przez właściwą merytorycznie jednostkę Dzielnicy, Wynajmujący skieruje stosowny wniosek na posiedzenie Zarządu Dzielnicy w przedmiotowej sprawie. W przypadku negatywnej decyzji Zarządu Dzielnicy, Najemca jest zobligowany do opuszczenia lokalu w ciągu 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego informacji o negatywnym rozpatrzenia wniosku. Nie wymaga przedkładania na posiedzenie Zarządu Dzielnicy wniosku Najemcy, który złożył komplet dokumentów i uzyskał pozytywną opinię właściwej merytorycznie jednostki Dzielnicy i Wynajmującego.

6. W przypadku nie wydania lokalu w terminie określonym w ust. 5 Najemca zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznego czynszu najmu w wysokości stawki wywoławczej do konkursu na najem lokali właściwej dla danego rejonu i kategorii lokalu to jest w wysokości: 25,02 zł (słownie: dwadzieścia pięć złotych dwa grosze) za 1 m² pow. podstawowej, tj. ogółem netto: 2788,48 zł (słownie: dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt osiem złotych i czterdzieści osiem groszy) powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.
7. Z zastrzeżeniem ust. 8, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu – według stawek określonych w tym załączniku. 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.
8. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty określone w ust. 7, nie będą pobierane przez Wynajmującego.
9. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w ust. 7, płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach, jednak nie później niż do dnia 21 każdego miesiąca z góry, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego tj. citihandlowy Bank Handlowy w Warszawie SA nr rachunku Za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego. Opłaty za wywóz nieczystości komunalnych należy wносить oddzielnie na rachunek banku nr
10. 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.
11. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w ust. 7 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.
12. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat, o których mowa w ust. 7 w terminie określonym w ust. 9, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
13. W przypadku zalegania lub opóźnienia 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.
14. 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 w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta będzie wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150% a po upływie tego okresu 200% do dnia wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 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 dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić również w przypadku zmiany wysokości zaliczek (A i B) ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku, gdy dotychczas wnoszone opłaty czynszowe przez Najemcę są niższe od ponoszonych opłat niezależnych od Wynajmującego na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku. Wysokość stawki czynszu w tym przypadku nie może być niższa niż wysokość ustalonych zaliczek przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku. Zmiana stawki czynszu następuje bez konieczności wypowiedzania warunków umowy najmu, w formie pisemnego powiadomienia Najemcy, doręczonego za pisemnym pokwitowaniem odbioru, za pośrednictwem poczty lub przez Wynajmującego na jeden miesiąc przed wprowadzeniem nowej stawki czynszu.

§ 10

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony do dnia
2. Minimum na 3 miesiące przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.
3. Zaleganie w podatku od nieruchomości może być przyczyną odmowy zawarcia kolejnej umowy najmu w przypadku ubiegania się przez Najemcę o zawarcie takiej umowy po zakończeniu obowiązującej umowy.
4. Przed zawarciem kolejnej umowy najmu Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu co najmniej na dwa miesiące naprzód przed wygaśnięciem umowy oświadczenie o nie posiadaniu innych zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy.

§ 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. 11 niniejszej umowy, lub
 - 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 15 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub nie wywiązuje się z terminowego wpłacenia rat w przypadku rozłożenia kaucji na raty lub
 - 7) zaniedbał obowiązku, o którym mowa w § 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 wypowiedzieć umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 pkt 6, niniejszej umowy,

- 2) zaniechał 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 1)- 4) niniejszej umowy.
3. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub 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. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
 6. W przypadku uzyskania prawomocnej decyzji o zwrocie budynku (lokali) na rzecz dotychczasowych właścicieli lub ich spadkobierców, Wynajmującemu jak i zarówno Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym okresem jej wypowiedzenia.
 7. Wynajmujący może dokonać wypowiedzenia niniejszej umowy najmu za trzymiesięcznym okresem jej wypowiedzenia w przypadku powzięcia decyzji przez m.st. Warszawa o sprzedaży lokalu lub budynku w którym lokal się znajduje.
 8. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 – 7 wymaga zachowania – pod rygorem nieważności – formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 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 zaniechań 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 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 umieszczania w regulaminie (w przypadku gdy Najemca posiada regulamin), na głównej stronie internetowej (w przypadku gdy Najemca posiada stronę internetową) oraz w widocznym miejscu w lokalu deklaracji niedyskryminacji zgodnej z postanowieniami niniejszego paragrafu o treści "Niniejszym w imieniu własnym i (nazwa firmy) deklaruje (deklarujemy), że nasza firma przyjmuje i stosuje przyjęte przez Miasto Stołeczne Warszawa zasady równego traktowania, mam (ma) świadomość odpowiedzialności prawnej za łamanie przepisów zakazujących dyskryminacji i prowadzę (prowadzi) działalność wolną od dyskryminacji, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa (rodzaj skóry), pochodzenie etniczne lub narodowość, mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia z punktu widzenia prowadzonej przeze mnie (przez nas) działalności".

§ 13

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy najmu 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. Podstawą 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 wezwania 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 Wynajmujący, 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.
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 były 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:
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy
02-660 Warszawa, ul. Irysowa 19
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 PLN
(słownie:)
2. Kaucja zostanie wpłacona w gotówce lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: tj. citihandlowy Bank Handlowy w Warszawie SA nr rachunku **66 1030 1508 0000 0005 5087 6043**
wpłacona w Kasie Wynajmującego KP nr z dnia,
lub przelewem z dnia
w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku, o którym mowa w § 17 ust. 3 pkt 1 Zarządzenia nr 5923/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat, kaucja może być w niesiona w ratach, jednak nie więcej niż w sześciu ratach miesięcznych. W celu określenia warunków rozłożenia wpłaty kaucji na raty strony zawrą odrębną umowę.
4. Wpłata kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niezłożenie kaucji lub nie złożenie wniosku o rozłożenie kaucji na raty w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
5. Protokółarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek Wynajmującego kaucji zabezpieczającej, o której mowa w ust. 1 i dostarczeniu oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, jednak najpóźniej do 7 dni po dostarczeniu w/w oświadczenia i wpłacie kaucji. W przypadku gdy lokal nie zostanie w tym terminie przejęty przez Najemcę z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat czynszowych począwszy od 7 dnia po dostarczeniu wymaganego oświadczenia i wpłacie kaucji.

6. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
7. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji bezspornych należności, o których mowa w ust. 6, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
8. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 6, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 – w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
9. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
10. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
11. 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.

§ 16

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat 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.

§ 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 co stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt zawarcia aktu, 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.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 22

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

Wynajmujący

Najemca