

**UMOWA NAJMU NR .....  
LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu ..... pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa z siedzibą w Warszawie (00-950) przy pl. Bankowym 3/5, NIP 5252248481, w ramach którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie (00-464) przy ul. Szwoleżerów 5, zwanym w treści umowy Wynajmującym, reprezentowanym przez:

.....

a

....., z siedzibą .....,  
wpisanym/ą do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS ....., / zamieszkałym/ą  
....., prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod  
nazwą ....., z siedzibą ....., wpisaną do  
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/ą NIP .....,  
REGON ....., zwanym/ą/mi w treści umowy Najemcą, reprezentowanym/ą przez :

.....

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy nr ....., stanowiący własność m.st. Warszawy, zwany dalej lokalem, o powierzchni ogólnej ..... m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia podstawowa ..... m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia piwnic ..... m<sup>2</sup>,usytuowany ....., w budynku przy ul. .... w Warszawie, obręb .-.-.-., dz. ew. nr .., w którym m. st. Warszawa posiada procentowy udział we współwłasności nieruchomości. / który stanowi w 100% własność m. st. Warszawy.
2. Wynajmujący informuje, że na dzień zawarcia umowy lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków pod numerem..... / ujętym w gminnej ewidencji zabytków / znajdującym się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków / przy ulicy, której układ urbanistyczny wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem....
3. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy nie posiada informacji, iż lokal jest obciążony prawami osób trzecich. / Wynajmujący informuje, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia odmawiającego prawa własności czasowej do gruntu w stosunku do nieruchomości opisanej w ust. 1.

**§ 2**

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2a do umowy, po wpłacie kaucji, o której mowa w § 19 ust. 1 i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 21 ust. 1. Protokół zawierający opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu stanowi załącznik nr 2 do umowy. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.
3. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

**§ 3**

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na: .....
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie ..... od dnia protokolarnego przekazania lokalu. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przekraczające jeden miesiąc, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
4. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

#### § 4

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
2. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 1.
3. Postanowienia ust. 1 – 2 stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany sposobu wykorzystania lokalu.

#### § 5

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, niezależnie od formy cesji. W przypadku, jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na przelew praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy najemca i nowy najemca.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

#### § 6

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 działalności określonej w § 3 ust. 1 umowy, zgodnie z przepisami prawa,
  - 2) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności innych najemców oraz spokoju mieszkańców sąsiednich lokali,
  - 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
  - 4) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, a także wymiany witryn, okien i drzwi,
  - 5) jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe, do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego w nich zmian,
  - 6) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania jakimkolwiek osobom trzecim w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 7) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
  - 8) przestrzegania regulaminu porządku domowego, jeżeli taki obowiązuje dla nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 9) uiszczania podatku od nieruchomości.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie lokalu 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.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu.
4. Najemca wyposaży lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zapewni i wdroży instrukcje bezpieczeństwa pożarowego zapoznając pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z pomieszczeń oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji.
5. W przypadku prowadzenia w lokalu działalności wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku, Najemca na własny koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w całym budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

#### § 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
  - 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 4) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

- 5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
  - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów oraz etażowego centralnego ogrzewania, łącznie z jego wymianą, pod warunkiem że urządzenia stanowią własność Najemcy,
  - 7) 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 (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
  - 8) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
  - 9) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
  - 10) urządzeń wentylacyjnych,
  - 11) innych elementów wyposażenia lokalu.
2. Przed przystąpieniem do remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu robót, celem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego bądź zawarcia z Wynajmującym porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.
  3. W związku z zapisem § 1 ust. 2 Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami, a w szczególności do złożenia przed rozpoczęciem wszelkich robót w lokalu, a także prac na zewnątrz, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu układu chronionego, stosownych dokumentów celem uzyskania decyzji Stołecznego Konserwatora Zabytków i zgody Wynajmującego.
  4. Przed przystąpieniem do remontu, w związku z którym nastąpić miałyby ingerencja w części wspólne budynku (ściany konstrukcyjne, elewacja, instalacje i inne) lub nieruchomości, należy uzyskać także uprzednią, pisemną zgodę Wynajmującego, a w przypadku jeśli budynek nie stanowi w 100% własności m.st. Warszawy również uprzednią, pisemną zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.

### **§ 8**

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac remontowych, o których mowa w § 7 ust. 2, 3 i 4, a w szczególności zgody organu architektoniczno – budowlanego na prowadzenie robót w lokalu na warunkach określonych w ustawie Prawo Budowlane. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń i zgód, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
2. Najemca nie może dokonywać w lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych.
3. Po zakończeniu umowy Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych przez Najemcę w lokalu.
4. W przypadku, gdyby w wyniku zmian obowiązującego prawa albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) lokal musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zmian wcześniej dokonanych w lokalu przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania będą obciążać Najemcę.

### **§ 9**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków, a także do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innej, powstałe z przyczyn niezależnych od niego.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów z dostawcami energii elektrycznej i gazowej przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia Wynajmującemu następujących opłat, niezależnych od Wynajmującego, za:
  - ogrzewanie lokalu,
  - dostarczanie ciepłej i zimnej wody,
  - odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej,

- wywóz odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem ust. 4a,
  - korzystanie z dźwigu osobowego
- stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu.
- 4a. Wynajmujący informuje, że od dnia 01.07.2013r. gospodarowanie odpadami komunalnymi jest regulowane przepisami ustawy z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach ( tj. Dz. U. z 2012r. Poz. 391) oraz przepisami wykonawczymi.
  5. W przypadku zawarcia przez Najemcę we własnym zakresie umów z dostawcami mediów, stosowna opłata, o której mowa w ust. 4 nie będzie pobierana.
  6. W okresie remontu (adaptacji) lokalu, przeprowadzonego bezpośrednio po podpisaniu niniejszej umowy, a przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się do wskazania na pisemny wniosek Najemcy miejsca poboru energii elektrycznej. Rozliczenie zużycia energii nastąpi na podstawie wskazań podlicznika, zainstalowanego zgodnie ze wskazaniem Wynajmującego.

### **§ 10**

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 prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości tej szkody, w tym spowodowanej także opóźnieniem w jej zgłoszeniu do towarzystwa ubezpieczeniowego.
4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
6. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu najmu.

### **§ 11**

1. Najemca ma prawo do oznaczenia lokalu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami – wielkość, formę oraz faktyczne usytuowanie nośnika informacyjnego Najemca zobowiązany jest wcześniej uzgodnić, w formie pisemnej, z Wynajmującym. / ze Wspólnotą Mieszkaniową.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego / Wspólnoty Mieszkaniowej instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości poza lokalem.

### **§ 12**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto wg stawki:
  - ..... zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> pow. podstawowej,
  - ..... zł (słownie:..... ) za 1 m<sup>2</sup> pow. piwnic,Ogółem czynsz miesięczny netto wynosi ..... zł (słownie: ..... ) + podatek od towarów i usług (VAT).
2. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w załączniku nr 2a do umowy.
3. Jednocześnie z zapłatą czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty, stosownie do postanowień § 9 ust. 4, zwane opłatami, według stawek określonych w załączniku nr 3 do niniejszej umowy. W przypadku zmiany stawek za opłaty, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości nie stanowi zmiany umowy.
4. Czynsz najmu i opłaty, płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, wskazany na fakturze VAT, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie.
8. 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.
9. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem współnajmu, za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy współnajemcy.

### § 13

Wynajmujący ma prawo corocznie zwaloryzować stawkę czynszu, o której mowa w § 12, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę. Tym samym wolą Stron do powyższej waloryzacji nie stosuje się zapisu § 23 ust. 1.

### § 14

1. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji gospodarczych zawarł z biurem informacji gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej.
2. W przypadku występowania na koncie lokalu, zadłużenia przekraczającego 9 miesięczny czynsz najmu wraz z opłatami, którego łączna wysokość jest wyższa niż 500,00 zł i świadczenie jest wymagalne co najmniej 60 dni, Wynajmujący ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do biura informacji gospodarczej, z którym zawarł umowę, o której mowa w ust 1, celem umieszczenia Najemcy na liście dłużników w krajowym rejestrze długów. Powyższe kryterium czasowe nie dotyczy dłużników, którzy już zwrócili lokal Wynajmującemu.
3. Wynajmujący przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do biura informacji gospodarczej zawiadomi Najemcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji do biura informacji gospodarczej i wezwie go do zapłaty zadłużenia, przy czym odebranie przez Najemcę wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w krajowym rejestrze długów.

### § 15

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony 10 lat od dnia ..... do dnia .....
2. Najemca może złożyć wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu.
3. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy  
00-464 Warszawa, ul. Szwoleżerów 5,  
zaś do Najemcy – na adres:  
.....
4. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 3 uznaje się za doręczone.
5. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 3 awizowane dwukrotnie i nieodebrane, uznaje się za doręczone w terminie 14 dni od daty pierwszego awiza bądź w dacie odmowy przyjęcia pisma.

### § 16

1. Po rozwiązaniu 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. Stan techniczny lokalu w dniu jego zwrotu określa protokół zdawczo - odbiorczy z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości lokalu nastąpi poprzez porównanie protokołu stanowiącego załącznik 2 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 i protokołu zdawczo - odbiorczego z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, o którym mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejścia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy Stronami. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

### § 17

1. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu lokalu w terminie, o którym mowa w § 16 ust. 2, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu

w wysokości od 120% do 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, a także opłaty, o których mowa w § 12 ust. 3.

2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, a także opłaty, o których mowa w § 12 ust. 3 wymagane są do dnia protokolarnego wydania lokalu.

### **§18**

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń lokalu.
2. Najemcy przysługuje zwrot poniesionych przez niego nakładów, w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym, podwyższających trwale wartość lokalu bądź poniesionych na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych. Załącznik nr 5 do niniejszej umowy stanowią jednolite zasady uznawania robót trwale podwyższających wartość lokalu poniesionych przez Najemcę w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym, zakwalifikowanych do wymiany protokołem zdawczo - odbiorczym bądź protokołem typowania.
3. Jeżeli Najemca poniósł nakłady na remont, ulepszenia lub modernizację lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, ani te nakłady ani ich wartość nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego po ustaniu stosunku najmu. Wynajmujący ma przy tym prawo żądać od Najemcy przywrócenia lokalu na koszt Najemcy do stanu poprzedniego zgodnego z protokołem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.
4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb lub w przypadku wymiany elementów, które stosownie do protokołu typowania bądź protokołu stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, nie zostały zakwalifikowane do wymiany. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
5. W przypadku wszczęcia postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub 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 i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego, z wyłączeniem nakładów na wymianę elementów trwale podnoszących wartość lokalu, zakwalifikowanych do wymiany protokołem typowania sporządzonym przez Wynajmującego. / W związku z wszczęciem postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli Najemca na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego, z wyłączeniem nakładów na wymianę elementów trwale podnoszących wartość lokalu, zakwalifikowanych do wymiany protokołem typowania sporządzonym przez Wynajmującego.
6. Podstawą obliczenia wartości nakładów, o których mowa w ust. 2 i 5, będzie zakres zmian i wartość tych nakładów opartych na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu. Najemca zobowiązuje się na własny koszt sporządzić kosztorys, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym i dostarczyć go Wynajmującemu na jego żądanie.
7. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Stronę, a w braku takiego uzgodnienia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

### **§ 19**

1. Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję w wysokości łącznej .....zł (słownie: .....), z tym że w dniu ..... zostało wpłacone wadium w przetargu nr .../2014 w wysokości .....zł (słownie: .....) zaliczone w poczet kaucji, a pozostała kwota w wysokości .....zł (słownie: .....) została wpłacona w dniu ..... na konto .....  
W przypadku wzrostu stawki czynszu lub wysokości opłat Wynajmujący ma prawo wezwać Najemcę do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami. Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej

stosownie do treści ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających, z tytułu czynszu i opłat, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, a także odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie tych należności Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych przez Najemcę do lokalu.

## **§ 20**

1. Wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach gdy Najemca:
  - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub
  - 2) prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w § 3 ust. 1, bądź działalność niezgodną z przepisami prawa, lub
  - 3) wbrew postanowieniu § 3 ust. 4 zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub
  - 4) nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
  - 5) nie dochował obowiązków określonych w § 8 ust. 1, a w szczególności rozpoczął lub wykonał roboty budowlane z naruszeniem ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami, lub
  - 6) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
  - 7) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
  - 8) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
  - 9) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat i zachodzą przesłanki określone w § 12 ust. 6, lub
  - 10) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
  - 11) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 19, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
  - 12) naruszył postanowienia § 22 ust. 1.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku konieczności realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego.
3. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy:
  - 1) lokal posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1, lub
  - 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1, lub
  - 3) Najemca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 bądź zaprzestał prowadzenia działalności w lokalu, bez pisemnego powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, lub
  - 4) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na potrzeby własne m.st. Warszawy, lub
  - 5) zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
  - 6) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 10 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby, lub
  - 7) Najemca korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, lub
  - 8) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3-5 lub § 22 ust. 2 i 3.
4. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 – 3, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
5. Oświadczenie w kwestii rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 – 3, jest pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym albo inną przesyłką rejestrowaną za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
6. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

### § 21

1. Załącznikiem nr 4 do niniejszej umowy jest oświadczenie złożone przez Najemcę w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., zgodnie z treścią oświadczenia, która stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy. Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 12 miesięcy od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się dostarczyć do Wynajmującego w terminie **10 dni** roboczych od daty podpisania umowy. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt zawarcia aktu, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca i Wynajmujący po połowie, z tym że Wynajmujący zwraca Najemcy połowę kosztów zawarcia aktu, w formie zaliczenia na poczet czynszu.
4. W przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu na wniosek Najemcy, koszty zawarcia kolejnego aktu, o którym mowa w ust. 1, obciążają w całości Najemcę lokalu.

### § 22

1. W lokalu nie może być prowadzona działalność w zakresie gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych oraz działalność handlowa, promocyjna i informacyjna produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami”, nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia - pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Najemca nie może ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji”) pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
3. Najemca, a w przypadku podnajmu lokalu, także podnajemca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

### § 23

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.
2. W przypadku współnajmu, współnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, tj.: ..... do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany warunków umowy, rozwiązywania umowy i przekazania lokalu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie zmiany warunków umowy wymagają pisemnej zgody wszystkich współnajemców.

### § 24

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

### § 25

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego, prawa miejscowego i przepisy szczególne.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

### § 26

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

#### Wynajmujący

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy

#### Najemca

.....