

UMOWA NAJMU

Nr/2016

zawarta w dniu20.... r. w Warszawie, pomiędzy:

Skarbem Państwa Prezydentem m.st. Warszawy, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, reprezentowany przez :

..... - Dyrektora działającego na podstawie Pełnomocnictwa
.....f.

zwanym dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”,

a,

.....
..... reprezentowanym przez:

zwanym dalej „**NAJEMCĄ**”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy usytuowany
budynku położonym przy ul. na terenie Dzielnicy m. st.
Warszawy (dz. ew. nr obręb , o pow..... m²) o powierzchni
użytkowej m². Strony oświadczają, że podane wyżej wyliczenie
powierzchni lokalu zostało przyjęte przez strony wyłącznie dla potrzeb niniejszej umowy, a
zmiana wyliczeń tych powierzchni na cele inne niż niniejszy najem lokalu nie stanowi
podstawy do zmian umowy najmu lub jakichkolwiek innych roszczeń stron.
2. Najemca będzie wykorzystywał wyżej wymieniony lokal z przeznaczeniem na:
.....
3. Zmiana przeznaczenia wyżej wymienionego lokalu, rodzaju prowadzonej w nim działalności
gospodarczej i branży wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 2 i 3, bez pisemnej zgody
Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania
terminów wypowiedzenia.

§ 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości:
..... zł netto (słownie:) za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
Ogółem czynsz najmu będzie wynosił miesięcznie zł netto
(słownie:)
powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług.
2. Czynsz najmu płatny jest od dniaf.
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać
Wynajmującemu jednocześnie z czynszem miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet opłat
niezależnych od Wynajmującego tj. opłaty za świadczenia związane z eksploatacją lokalu,
takie jak:
a) centralne ogrzewanie,

- b) centralna ciepła woda,
 - c) zimna woda i odprowadzenie ścieków,
 - d) wywóz nieczystości,
4. Opłaty za świadczenia związane z eksploatacją lokalu określone w ust. 3 będą ustalone zaliczkowo w następujący sposób:
- a) za dostawę c.o., – proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) za dostawę c.c.w., wod. – kan. – w oparciu o odpowiednie normy (z.w.), ilość osób pracujących i korzystających z lokalu oraz faktyczne ich zużycie,
 - c) za wywóz nieczystości – zgodnie z deklaracją.
- Zestawienie aktualnych comiesięcznych kosztów zaliczek na poczet opłat niezależnych od Wynajmującego stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
5. Ostateczne rozliczenie opłat niezależnych od Wynajmującego określonych w ust. 4 następuje po zakończeniu roku rachunkowego zgodnie z faktycznie poniesionymi określonymi kosztami w roku poprzednim.
6. W przypadku zmiany opłat jednostkowych i kosztów faktycznych opłat niezależnych od Wynajmującego w trakcie trwania umowy najmu, Wynajmujący ma prawo na bieżąco korygować przedmiotowe opłaty zaliczkowe, a Najemca wyraża na to zgodę. Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek lub kosztów, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego. Zmiana wysokości tych opłat nie stanowi zmiany warunków umowy najmu.
7. Opłaty niezależne od Wynajmującego określone w ust. 4 będą płatne od dniar.
8. Czynsz najmu i zaliczki za opłaty niezależne od Wynajmującego płatne są z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego:

65 1030 1508 0000 0005 5004 0018

Za datę dokonania wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.

9. Wynajmujący oświadcza, że sprzedawcą jest Miasto Stołeczne Warszawa z siedzibą Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 252-22-48-481, a wystawcą faktur jest Zarząd Mienia Skarbu Państwa z siedzibą Pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa.
10. W przypadku nie uiszczenia przez Najemcę czynszu i opłat należnych Wynajmującemu w terminie określonym w ust. 8, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.
11. Opóźnienie w zapłacie czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

§ 3

1. Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 2 ust. 1 nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy najmu, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.
2. Strony umowy uzgadniają, że zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 może następować raz w roku.
3. Zmiana stawki czynszu przewyższająca wskaźnik określony w ust. 1 może nastąpić za zgodą stron.

§ 4

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiotowy lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich.
2. Strony załączają do niniejszej umowy rzut pomieszczeń, który stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.
3. Stan techniczny pomieszczeń wynajmowanych jest znany Najemcy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) rozpoczęcia działalności gospodarczej w lokalu w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy najmu.
 - b) ponad jednomiesięczne przedłużenie terminu, o którym mowa w ust. a), z przyczyn leżących po stronie Najemcy bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenia tego terminu, stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego.
 - c) Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać urządzeń, szyldów, reklam, 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 z szyb wynajmowanego lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów oraz pozostawienia czystych szyb, bez żadnych naklejek od wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu.
 - d) 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 umieszczenia 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 tę część wspólną.
 - e) używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 2 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
 - f) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu dostosowany do wymagań właściwych służb nadzoru architektoniczno - budowlanego,
 - g) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego i pozwoleń wymaganych prawem budowlanym 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.
2. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do:
 - a) nie oddawania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - b) 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 jej dokonania, celem uzyskania zgody na przedmiotową zmianę w niniejszej umowie,
 - c) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu, jako aportu lub wkładu do spółki albo innego jego obciążania, jak również nie przenoszenia bez pisemnej zgody Wynajmującego pod jakimkolwiek tytułem tego prawa najmu jako wchodzącego w skład części lub całości jego przedsiębiorstwa.
 - d) ubezpieczenia lokalu we własnym zakresie i na własny koszt od szkód, które mogą wystąpić w substancji lokalu, a w szczególności od zalania, dewastacji i pożaru.
 - e) przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości, na której usytuowany jest lokal.
 - f) uzyskania wymaganych prawem zezwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 ust. 1 lit. e, g, oraz w § 5 ust. 2 lit. a, b, c, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw w lokalu i znajdującego się w nim wyposażenia przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i innych przepisów prawem przewidzianych.
3. Remont w trakcie trwania umowy Najemca przeprowadza we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa budowlanego po wcześniejszym powiadomieniu Wynajmującego.
4. Remont polegający na ulepszeniu środka trwałego / modernizacji, wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.
5. Jeżeli ulepszenia zostały dokonane bez pisemnej zgody Wynajmującego, może on w wypadku rozwiązania umowy żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego a Najemca nie ma prawa ubiegać się o zwrot kosztów.

§ 7

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego nie zwinionych. W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt.
2. W wypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego w lokalu lub w budynku Najemca jest obowiązany udostępnić swobodny dostęp do lokalu po uprzednim powiadomieniu go przez Wynajmującego na 7 dni naprzód przed planowanym rozpoczęciem prac.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu.

§ 8

1. Załącznik do umowy stanowi oświadczenie w formie aktu notarialnego – złożone i opłacone przez Najemcę - w którym Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1, pkt 4 kpc w zakresie płatności czynszu i dodatkowych świadczeń wraz z podatkiem VAT co do kwoty stanowiącej równowartość 7 miesięcznego czynszu wraz z dodatkowymi świadczeniami i podatkiem VAT, według stawek w dniu złożenia takiego oświadczenia i wydania nieruchomości po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu oraz do poddania się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1, pkt 5 kpc co do waloryzowanej płatności czynszu, z tym, że wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie 1 roku od daty, w której należność z tytułu czynszu stała się wymagalna, zgodnie z Oświadczeniem zawartym w formie aktu notarialnego stanowiącego integralną część niniejszej umowy, w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
2. Przedmiotowe oświadczenie Najemca zobowiązuje się dostarczyć do Wynajmującego w terminie 14 dni od daty odbioru niniejszej umowy, pod rygorem jej wypowiedzenia.

§ 9

1. W dniuNajemca wpłacił na konto Wynajmującego zwrotną kaucję gwarancyjną w kwocie zł (słownie złotych:).
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w pkt.2, a Najemca wyraża na to zgodę.
4. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. Kaucja podlega takiemu oprocentowaniu, jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z bankowymi odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu.

§ 10

Najemca zobowiązany jest zgodnie z Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r. poz. 849) do uiszczenia kwoty podatku od prowadzonej działalności gospodarczej bezpośrednio do właściwego Urzędu Dzielnicy.

§ 11

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony odr. do r.
2. W razie chęci dalszego najmu najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek na trzy miesiące przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w wypadku sprzedaży nieruchomości lub przejęcia jej własności przez osobę trzecią na innej podstawie prawnej, na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych niniejszą umową oraz w Kodeksie cywilnym.
5. Rozwiązanie umowy następuje :
 - a) w przypadku wypowiedzenia umowy w trybie określonym w ust.3 z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia,
 - b) w przypadku określonym w ust. 4 z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego w wypowiedzeniu umowy, jako dzień rozwiązania umowy.
6. Wypowiedzenie umowy winno być, pod rygorem nieważności, dokonane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
7. Wszelkie pisma kierowane do stron będą doręczane na adres:
Wynajmujący: Zarząd Mienia Skarbu Państwa Pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa
Najemca:
8. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez stronę, do której jest adresowane.
9. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 5 uznaje się za doręczone.
10. Pismo przesłane drugiej stronie w sposób określony w ust. 7 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.
11. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 12

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

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA