

## UMOWA NR

zawarta w dniu .....2019 r. w Warszawie pomiędzy

**Miastem Stołecznym Warszawa**

z siedzibą Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

NIP: 525-22-48-481, REGON: 015259640

reprezentowane przez:

Annę Szymczak-Gałkowską – Dyrektora CRS, na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15.XI.2012 r., nr GP-IX 00524612/2012

**CRS:**

**Centrum Rekreacyjno-Sportowe m.st. Warszawy w Dzielnicy Bielany**

jednostka budżetowa m.st. Warszawy, z siedzibą przy

ul. Conrada 6, 01-922 Warszawa

REGON: 141165683

zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**

a

.....

z siedzibą w .....

będąca podatnikiem podatku od towarów i usług

posługującym się numerem NIP ..... REGON .....

reprezentowanym przez: ..... - Właściciela

zwanym dalej **NAJEMCĄ**

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenie lokalu użytkowego - zwane dalej **lokalem**, znajduje się w Kompleksie Sportowym położonym w Warszawie przy ul. Conrada 6, należącym do Centrum Rekreacyjno-Sportowego m. st. Warszawy w Dzielnicy Bielany.
2. Wynajmujący oświadcza, iż ma uprawnienia do dysponowania lokalem w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, właściciela lokalu.
3. Całkowita powierzchnia lokalu wynosi **35,00 m<sup>2</sup>**.
4. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami, ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
- 5.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca przyjmuje lokal wraz z wyposażeniem do używania, zgodnie z warunkami niniejszej umowy.
2. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz wykaz urządzeń znajdujących się w lokalu, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.
4. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy po dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 10 ust. 1 Umowy.
5. Wynajmujący, bez wcześniejszego powiadomienia Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, a Najemca ma obowiązek umożliwić Wynajmującemu przeprowadzenie tej kontroli.

### § 3

1. Lokal będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na .....
2. Działalność może być prowadzona przez 7 dni w tygodniu, w godzinach uzgodnionych z **Wynajmującym**.
3. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z lokalu, energii elektrycznej, ogrzewania.
2. Najemca korzystać będzie z urządzeń sanitarnych znajdujących się w wynajmowanym przez Najemcę pomieszczeniu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) rozpoczęcia działalności gospodarczej w lokalu nie później niż w dniu ..... 2019 r.
  - 2) używania wynajętego lokalu wraz z wyposażeniem zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 umowy,
  - 3) dbałości o estetykę i wystrój lokalu,
  - 4) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza.
2. Najemca zobowiązuje się do konserwacji i bieżących napraw sprzętów stanowiących wyposażenie lokalu - na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności określonej w § 3 umowy zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i p.poż.
4. 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.

#### § 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
  - 1) konserwacji i naprawy posadzek oraz powierzchni ściennych,
  - 2) napraw okien i drzwi, zamków i zamknięć,
  - 3) naprawy i wymiany urządzeń elektrycznych za wyjątkiem instalacji elektrycznych,
  - 4) uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
  - 5) utrzymania lokalu w należytej czystości,
  - 6) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
  - 7) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie stosownych przepisów w tym zakresie.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani ulepszeń.

#### § 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
  - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
  - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu (w przypadku awarii – niezwłocznie).
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. W przypadku zaniechania lub zwłoki dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca może wykonać je we własnym zakresie na koszt Wynajmującego, na podstawie kosztorysu uzgodnionego z Wynajmującym, a następnie według swego wyboru żądać zapłaty powstałej z tego tytułu należności lub potrącić ją z czynszu.

4. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn określonych w ust.1 oraz za okres przerw w eksploatacji lokalu nie wynikających z winy Najemcy, przysługuje mu zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie, w zależności od czasu i zakresu prac remontowych – za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1.
5. 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

#### § 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz za najem lokalu, w skład którego wchodzi:
  - 1) opłata za czynsz z tytułu najmu lokalu w kwocie ..... (słownie złotych.....00/100), powiększone o należny podatek VAT w wysokości 23%, co stanowi łączną kwotę brutto za najem lokalu w kwocie ..... zł (słownie złotych: ..... 00/100) miesięcznie,
  - 2) ryczałt za ogrzewanie, dostarczanie energii elektrycznej, wywóz śmieci, przegląd techniczny gaśnic, dezynsekcja, przegląd instalacji elektrycznej, - w wysokości ..... zł (słownie złotych: ....., 00/100) powiększone o należny podatek VAT miesięcznie.
2. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 i ust. 2 będzie płatny z góry za okresy miesięczne do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Za termin dotrzymania przez Najemcę ustalonego umową terminu płatności ustala się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. 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.
5. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu 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.
6. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zaliczy w pierwszej kolejności na odsetki z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz.
7. W przypadku nieuregulowania należności w terminie, Wynajmujący będzie naliczał odsetki w wysokości ustawowej za zwłokę.
8. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.
9. Czynsz najmu w ramach 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. O zmianie wysokości stawki czynszu łącznie z ryczałtem Najemca zostanie powiadomiony pisemnie z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy.

#### § 9

1. Opłaty czynszowe będą wnoszone przez Najemcę na Konto Wynajmującego w: **Citibank Handlowy w Warszawie Nr 96 1030 1508 0000 0005 5016 1001**

#### § 10

1. Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca złoży w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni licząc od dnia podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca. Wynajmujący zwraca najemcy połowę wydatków, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w formie zaliczenia na poczet czynszu.
4. W przypadku zmiany osoby Najemcy dokonanej na wniosek dotychczasowego Najemcy, koszty zawarcia kolejnego aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, obciążają w całości Najemcę lokalu.
5. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim).

#### § 11

Przy zawarciu umowy Najemca wpłaca kaucję, o której mowa w § 14 Umowy w gotówce lub w formie poręczenia bankowego w wysokości trzymiesięcznego czynszu łącznie z ryczałtem i podatkiem VAT.

#### § 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. na okres od ..... r. .... r. (maksymalnie 3 lata) z możliwością jej przedłużenia.
2. Najemca ma prawo wskazać następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu na dotychczasowych warunkach, na wypadek swojej śmierci.
3. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy za 1-miesięcznym wypowiedzeniem, przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 13

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w przypadku:
  - 1) rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy, w szczególności:
    - a) przedłużenia terminu rozpoczęcia działalności bez zgody Wynajmującego,
    - b) zwłoki za dwa okresy płatności czynszu i świadczeń dodatkowych, i bezskutecznego upływu terminu na uregulowanie zaległych należności, wskazanego na wezwaniu adresowanym do Najemcy,
    - c) dopuszczenia się samowoli budowlanej naruszającej w sposób trwały substancję lokalu,
    - d) oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
    - e) używania lokalu będącego przedmiotem umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3,
  - 2) złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
  - 3) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 1 może nastąpić po udzieleniu miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia umowy.

#### § 14

1. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, w szczególności z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych w następującej kolejności: odsetki, koszty postępowania, należność główna.
2. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w niniejszej Umowie, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

3. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
4. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, 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 oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

#### § 15

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu lokalu obciąża Najemcę. Podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
2. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu i opróżnienia lokalu w terminie 7 dni od rozwiązania umowy najmu.
4. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 16

1. Wszelkie pisma (korespondencja) wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony oświadczają, że adresy podane na wstępie niniejszej umowy są ich adresami korespondencyjnymi.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w niniejszej Umowie uznaje się za doręczone.
5. Korespondencję właściwie zaadresowaną a nie podjętą w terminie uznaje się za skutecznie doręczoną.
6. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.
7. W przypadku, gdy w momencie zawierania umowy Najemca nie został jeszcze wpisany do odpowiedniego rejestru lub ewidencji, zobowiązany jest on do dostarczenia dokumentu potwierdzającego prowadzenie działalności gospodarczej w terminie najpóźniej 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem jej rozwiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia. Dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej będzie stanowił załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wydanie lokalu nastąpi po dostarczeniu przez Najemcę dokumentów, o których mowa w ust. 7.

#### § 17

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001r. Nr 112, poz.1198 z późn.zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Najemca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych, w zakresie obejmującym imię i nazwisko.

#### § 18

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w polskiej wersji językowej w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**