

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... w Warszawie pomiędzy:

**Miastem Stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa**, NIP: 525-22-48-481, reprezentowanym przez Pana Jacka Kubaczyka - Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji m.st. Warszawy w Dzielnicy Ochota działającego na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 października 2012r. nr GP –IX.0052.4491.2012 roku zwanym dalej „Wynajmującym”

a

..... **prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą** ..... **z siedzibą przy** ....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, **REGON:** ....., **NIP:** .....,

zwanym dalej "**Najemcą**"

o następującej treści:

### §1.

1. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem lokal o pow. 76 m<sup>2</sup> zlokalizowany na poziomie -1 w Ośrodku Sportu i Rekreacji przy ul. Nowowiejskiej 37B w Warszawie.
2. Lokal będący przedmiotem niniejszej Umowy wykorzystywany będzie przez Najemcę do prowadzenia ogólnodostępnej sauny.
3. Zmiana przeznaczenia ww. lokalu, rodzaju prowadzonej działalności lub branży wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Lokal może być użytkowany przez Najemcę całodobowo.

### §2.

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięczny czynsz za powierzchnię podstawową 76 m<sup>2</sup> w wysokości ..... **netto** (słownie: .....) powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług.
2. Niezależnie od czynszu Najemca jest zobowiązany wносить na rzecz Wynajmującego stałą opłatę miesięczną z tytułu świadczeń dodatkowych tj. energia elektryczna, w wysokości **100,00 zł netto** (słownie: *sto złotych*) powiększoną o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług.

### §3.

1. Najemca zobowiązany jest wносить opłaty określone w §2 oraz podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki, z góry, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, za który przypada należność.
2. Najemca pokrywa należności z tytułu umowy najmu na konto: **Citi Bank Handlowy O/Warszawa nr rachunku 29 1030 1508 0000 0005 5047 6002**
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT w ramach kwot określonych w §2 bez podpisu Najemcy.
4. W przypadku nie uiszczenia opłat w terminie wymienionym w ust. 1 Wynajmującemu przysługuje

prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę oraz obciążenia Najemcę kosztami postępowania windykacyjnego.

5. Wysokość stawki czynszu, o którym mowa w §2 ust. 1 będzie podlegać waloryzacji nie częściej niż 1 raz w roku – nie więcej niż to wynika za wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanego przez GUS za okres ubiegły.
6. Zmiana wysokości czynszu dokonana będzie w drodze jednostronnego zawiadomienia ze strony Wynajmującego i nie wymaga wypowiedzenia Umowy najmu.

#### **§4.**

1. Najemca zobowiązany jest do:

- a) używania lokalu, będącego przedmiotem najmu, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 2, zgodnie z przepisami prawa
- b) dbałość o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu
- c) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy wnętrza
- d) przestrzegania przepisów BHP, ppoż. I sanitarnych
- e) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki ani nie podnajmowania lokalu osobom trzecim
- f) utrzymania lokalu w należytej czystości
- g) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza
- h) przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych
- i) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki ani nie podnajmowania lokalu osobom trzecim.

#### **§5.**

Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania na własny koszt i we własnym zakresie konserwacji i drobnych napraw, połączonych ze zwykłym używaniem rzeczy, a w szczególności:

- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i innych w lokalu
- b) drzwi
- c) wszelkich urządzeń sanitarnych
- d) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej
- e) innych elementów wyposażenia wnętrza lokalu poprzez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian, sufitów
  - b) malowanie drzwi, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją

#### **§6.**

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko za zgodą Wynajmującego.
2. W przypadku wypowiedzenia rozwiązania oraz wygaśnięcia niniejszej umowy Wynajmujący nie zwraca nakładów poniesionych przez Najemcę.

#### **§7.**

Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii, oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody.

#### **§8.**

Najemca nie może przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej:

- a) podnając
- b) oddać osobie trzeciej w całości lub części do bezpłatnego używania
- c) zmienić jego dotychczasowego przeznaczenia

#### **§9.**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy powstałe w wyniku włamania, kradzieży, i innych zdarzeń losowych.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 szkody i skutki usuwa Najemca we własnym zakresie.

#### **§10.**

1. Instalowanie na zewnątrz budynku, w którym znajduje się przedmiot umowy lub na samym przedmiocie umowy oraz na terenie przyległym wszelkiego rodzaju reklam, napisów informacyjnych, anten satelitarnych itp. wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
2. Najemca ma prawo do umieszczenia bezpłatnej reklamy z podaniem informacji o działalności prowadzonej w lokalu

#### **§ 11.**

1. Najemca oświadcza, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, 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 póź. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust.2 (ew. i ust.3).
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, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – również w zakresie firmy.

#### **§12.**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres .....
2. Po upływie okresu czasu, na jaki umowa została zawarta, istnieje możliwość jej przedłużenia na kolejne 36 miesięcy.

#### **§13.**

1. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu

wypowiedzenia dokonanego na koniec poprzedzającego miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli Najemca:
  - a) używa przedmiotu najmu nie zgodnie z treścią niniejszej umowy i mimo upomnień nie przestaje go używać w taki sposób
  - b) swoim niewłaściwym postępowaniem w sposób rażąco i uporczywy czyni korzystanie z innych lokali w budynku lub sąsiedztwie uciążliwym
  - c) przerywa prowadzenie działalności na okres powyżej 7 dni bez zgody Wynajmującego
  - d) zalega z zapłatą czynszu lub opłat za dwa pełne okresy płatności i po upływie terminu wyznaczonego do zapłaty zaległości nie uregulował zaległego czynszu wraz z odsetkami
  - e) narusza obowiązki Najemcy określone w § 4 lit. a,c,d,e,f
  - f) narusza przepisy § 8
3. Rozwiązanie umowy następuje:
  - a) w przypadku wypowiedzenia umowy w trybie określonym w ust. 1 z upływem ostatniego dnia miesiąca kończącego okres wypowiedzenia
  - b) w przypadku określonym w ust. 2 z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego, jako dzień rozwiązania umowy. Strony uzgodnią ostateczny termin wywiezienia ruchomości będących własnością Najemcy nie dłuższy niż 14 dni.
4. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane na piśmie i doręczone drugiej stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

#### **§14.**

1. Najemca wpłaci na konto Wynajmującego nr **54 1030 1508 0000 0005 5047 6037** kaucję w wysokości dwukrotnego czynszu brutto tj. w kwocie ..... (słownie: .....)  
brutto do .....
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalach, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i innych świadczeń.
3. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań wobec Wynajmującego z wpłaconej kaucji.
4. Po rozwiązaniu stosunku najmu i zwrocie lokali, Wynajmujący może potrącić z kaucji swoje należności od najemcy z tytułów wymienionych w § 2 ust.1 i ust. 4.

#### **§15.**

1. Wszelkie pisma kierowane do stron będą doręczane na adres:
  - Wynajmujący – 02-010 Warszawa, ul. Nowowiejska 37B
  - Najemca – .....
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili otrzymania go przez stronę, do której jest adresowane.
3. Zaniechanie powyższego obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysłane na adres podany w ust. 1 uznaje się za doręczone.

#### **§16.**

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, czystym i ze sprawnymi urządzeniami technicznymi.
2. Jeżeli Najemca dokonał zmian w lokalu bez zgody Wynajmującego, która wymagana jest w § 8 ust. 3, Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
3. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, w lokalu tym pozostaną jakiegokolwiek ruchomości wniesione przez Najemcę i po upływie uzgodnionego terminu na wywóz tychże ruchomości, Wynajmujący po pisemnym powiadomieniu ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

#### **§17.**

1. Najemca ma obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i posiadany mieniem na kwotę minimum 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia
2. Wyżej wymienione ubezpieczenie winne pozostawać w mocy w całym okresie obowiązywania niniejszej Umowy.
3. Najemca w terminie 7 dni od podpisania niniejszej Umowy przestawi Wynajmującemu dowód zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1.

#### **§18.**

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### **§19.**

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**