

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 z dniemroku lokal użytkowy o powierzchni 120m² położony w obiekcie pływalni OSiR Ochota, w Warszawie przy ul. Rokosowskiej 10.
2. Lokal będący przedmiotem niniejszej Umowy wykorzystywany będzie przez Najemcę do prowadzenia działalności sportowej, rekreacyjnej, rehabilitacyjnej.
3. Zmiana przeznaczenia ww. lokalu, rodzaju prowadzonej działalności lub branży wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego zał. nr 1 do niniejszej Umowy. Stan lokalu opisany w powyższym protokole będzie stanowić podstawę przy rozliczaniu stron po zakończeniu Umowy.

§2.

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięczny czynsz za powierzchnię podstawową 120 m² w kwocie **zł netto** (słownie:) **+ obowiązująca stawka podatku VAT.**
2. Najemca pokrywa należność z tytułu Umowy najmu na konto: Citi Handlowy 29 1030 1508 0000 0005 5047 6002 w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
3. W przypadku nie uiszczenia opłat w terminie, Wynajmujący ma prawo naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie oraz obciążenia Najemcę kosztami postępowania windykacyjnego.

4. Niezależnie od czynszu Najemca jest zobowiązany wносить na rzecz Wynajmującego opłaty z tytułu refakturowanych świadczeń dodatkowych tj. energia elektryczna – zgodnie ze wskazaniami licznika na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Obowiązek wnoszenia opłat z tytułu świadczeń dodatkowych powstaje **od dnia**
5. Wysokość stawki czynszu, o którym mowa w §2 ust 1 będzie polegać waloryzacji nie częściej niż 1 raz w roku – nie więcej niż to wynika ze wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanego przez GUS za okres ubiegły.
6. Zmiana czynszu dokonywana będzie na drodze jednostronnego zawiadomienia ze strony Wynajmującego i nie wymaga wypowiedzenia Umowy najmu.

§3.

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) używania lokalu, będącego przedmiotem Umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w §1 ust. 2, zgodnie z przepisami prawa;
 - b) dbania o estetykę i wystrój wewnętrzny lokalu;
 - c) utrzymania lokalu w należytej czystości;
 - d) 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;
 - e) przestrzegania przepisów BHP, ppoż. i sanitarnych;
 - f) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki ani nie podnajmowania lokalu osobom trzecim.

§4.

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt i we własnym zakresie:
 - a) konserwacji i drobnych napraw, połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy:
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i innych;
 - drzwi;
 - wszelkich urządzeń sanitarnych;
 - naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej;
 - innych elementów wyposażenia wnętrza lokalu poprzez:
 - b) malowania lub tapetowania oraz naprawy uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - c) malowania drzwi, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

§5.

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko za zgodą Wynajmującego.
2. W przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy z powodu określonego w §12 ust.2 Wynajmujący nie zwraca nie zamortyzowanej części nakładów poniesionych przez Najemcę.

§6.

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

§7.

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

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

§8.

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.

§9.

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.

§10.

Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres

§11.

1. 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 rażący 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 ust. 1 lit. a,c,d,e,f;

f) narusza przepisy §8.

2. Rozwiązanie Umowy następuje:

a/ w przypadku określonym w ust.1 z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego jako dzień rozwiązania Umowy. Strony uzgodnią ostateczny termin wywiezienia ruchomości będących własnością Najemcy, nie dłuższy niż 14 dni.

3. Wypowiedzenie Umowy powinno być dokonane na piśmie i doręczone drugiej stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§12.

1. Wszelkie pisma kierowane do stron będą doręczane na adres:

a/ Wynajmujący – ul. Rokosowska 10, 02-348 Warszawa

b/

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.

§13.

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.

§14.

1. Najemca wpłaci na konto Wynajmującego nr **54 1030 1508 0000 0005 5047 6037** kaucję w wysokości zł /słownie: złotych/ przed podpisaniem niniejszej Umowy.

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.
3. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań wobec Wynajmującego z wpłaconej kaucji.
4. Kaucja podlega oprocentowaniu jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
5. Po rozwiązaniu stosunku najmu i zwrocie lokalu Wynajmujący może potrącić z kaucji swoje należności od Najemcy z tytułów wymienionych w §2 ust.1 -2.

§15.

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.

§16.

1. Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące wynikać z tytułu niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

Wynajmujący

Najemca

Załącznik:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu

