

Zarządzenie Nr 7/2025
Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy
z 9 lipca 2025 roku

w sprawie: przyjęcia do stosowania wzorów umów najmu lokali użytkowych, mieszkalnych oraz dzierżawy gruntów będących w gospodarowaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy

Na podstawie:

- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. z późn. zmianami,
 - Zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych z późn. zmianami,
 - Zarządzenia nr 811/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m.st. Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, zmienionego Zarządzeniem nr 1621/2022 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z 26 października 2022 r.
- zarządzam co następuje:

§1

1. Wprowadza się wzory umów najmu lokali użytkowych, mieszkalnych oraz dzierżaw gruntów będących w gospodarowaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy
2. Wyżej wymienione wzory umów najmu lokali użytkowych, mieszkalnych oraz dzierżaw gruntów, o których mowa w ust. 1 stanowią załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 do niniejszego Zarządzenia.

§2

Jednocześnie traci moc Zarządzenie Nr 4/2016 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st Warszawy z dn. 02.05.2016 r. oraz Zarządzenie Nr 4/2023 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dn. 22.02.2023 r.

§3

Zobowiązuje się Kierowników i pracowników DGL oraz DGT do zapoznania się oraz stosowania nowych wzorów umów.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Dyrektor
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy

Agata Kapłon

KIEROWNIK
Dział Gospodarowania Terenami

Edyta Rogucka

Renata Kosmal
Główny specjalista
Dział Gospodarowania Terenami

ZAŁĄCZNIK NR 1 -WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO 2025 – NOWA UMOWA

Przykładowy wzór umowy najmu na czas oznaczony / nie dłuższy niż 10 lat

Umowa nr

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481,
reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy przez Panią Agatę
Kapłon - Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy,
ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa, zwanym/ą w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....
z siedzibą w przy ul., nr NIP,
nr PESEL/REGON, prowadzącym/-cą działalność na podstawie / wpisanym/-ną
do,
reprezentowanym/-ną przez:

.....
zwanym/-ną w treści umowy „Najemcą”,

Na podstawie Uchwały Nr Zarządu Dzielnicy Ochota z dnia r., zostaje zawarta
umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy nr
w budynku przy ul. w Warszawie znajdującym się na działce ew. nr
....., obręb, usytuowany o powierzchni
całkowitej m², w tym :
 - a) powierzchnia podstawowa m²,
 - b) powierzchnia piwnic m²,
 - c) pozostała powierzchnia m²,zwany dalej lokalem.
2. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oraz lokal, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej
umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich/ Wynajmujący oświadcza,
że w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy wszczęte zostało
postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego
odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu. / (niepotrzebne skreślić).
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego
załącznik do niniejszej umowy po wpłaceniu kaucji lub po zawarciu umowy poręczenia kaucji

i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 17. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie lokalu przez Najemcę. W przypadku wykonania w trakcie trwania niniejszej umowy prac remontowych trwale podnoszących wartość lokalu, podstawą do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przez Najemcę lokalu, będzie zawarte Porozumienie remontowe oraz Protokół odbioru prac remontowych.

3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji budynku, w którym znajduje się lokal.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności
2. Każdorazowa zmiana rodzaju działalności prowadzonej w lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć w lokalu działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie najpóźniej do dnia
4. Ponad dwumiesięczne przedłużenie terminu, o którym mowa w ust. 3, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego za wypowiedzeniem.
5. W lokalach, w których prowadzona jest sprzedaż alkoholu, Najemca ponosi odpowiedzialność za zachowania klientów lokalu tak, aby były one jak najmniej uciążliwe dla okolicznych mieszkańców.
6. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, 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 wszystkich nośników reklamowych, reklam, szyldów oraz do usunięcia z szyb wynajmowanego lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów oraz pozostawienia czystych szyb bez żadnych naklejek od wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu. Jakiegokolwiek koszty związane z umieszczeniem szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy, w tym również opłata reklamowa, będą ponoszone przez Najemcę.
7. W przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, umieszczanie przez najemcę szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości wymaga pozytywnej opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków, a w przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. W przypadku umieszczania 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 tą część wspólną.

8. Najemca ma obowiązek wstrzymania prac i niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego i Stołecznego Konserwatora Zabytków o nowych okolicznościach m.in. odkrycie elementów historycznego wystroju, ujawnionych w trakcie prowadzenia prac remontowych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4

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 wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania;
- 3) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego 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;
- 4) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz pozytywnej opinii Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków zmian, jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe lub budynek wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków (GEZ);
- 5) uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami prawa, których wymaga działalność prowadzona w lokalu;
- 6) nieoddawania lokalu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
- 7) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana podmiotowa Najemcy w terminie 7 dni od ich dokonania;
- 8) przestrzegania regulaminu porządku domowego, dobrosąsiedzkich stosunków oraz zachowania ciszy w porze nocnej oraz *ograniczeń akustycznych określonych w załączniku do umowy (opcjonalnie jeżeli zostały określone w przetargu lub konkursie)*;
- 9) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne;
- 10) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, w tym wymagań techniczno-budowlanych instalacyjnych i technologicznych, wyposażenie lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, oraz zapewnienie ich konserwacji i naprawy w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie, a także zapoznanie pracowników i podnajemców z przepisami przeciwpożarowymi;
- 11) przestrzegania przepisów BHP;
- 12) ponoszenie wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z lokalem, w tym uiszczanie podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach, z wyłączeniem opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi;

13) uczestnictwa przez cały okres najmu w programie Warszawska Karta Rodziny (opcjonalnie w przypadku warunku w przetargu lub konkursie).

2. Najemca zobowiązuje się pomiędzy godz. 22.00 a godz. 6.00 do:

- 1) nieorganizowania okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających;
- 2) nieprzeprowadzania pokazów pirotechnicznych na terenie nieruchomości, stanowiącej przedmiot umowy.

3. Najemca zobowiązuje się pomiędzy godz. 22.00 a godz. 6.00 do nieprzeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją wydarzeń, o których mowa w ust. 2, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzenia prac wynika z postanowień decyzji administracyjnych lub innego aktu prawnego - w zakresie niezbędnym do ich realizacji.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:

- 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
- 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
- 3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;
- 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych;
- 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu;
- 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
- 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych;
- 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
- 9) innych urządzeń będących na wyposażeniu lokalu.

2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.

3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani ulepszeń, a w szczególności: (do uzupełnienia w zależności od sytuacji).

4. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu/programu prac celem otrzymania zgody Wynajmującego,

C-11-9

a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem dokumentów tj. pozwolenia właściwego konserwatora zabytków w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

5. Najemca ma obowiązek zamieścić w widocznym miejscu informację, że dany lokal został wynajęty na preferencyjnych warunkach, zgodnie z przekazanymi mu przez Wynajmującego wskazówkami odnośnie oznakowania *(dotyczy lokali wynajętych na preferencyjnych warunkach)*.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w lokalu, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego odprowadzanie ścieków *(do wyboru w zależności od wyposażenia budynku)*. Ponadto odpowiedzialny jest za wywóz odpadów komunalnych, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zainstalowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt albo gdy szkoda wynika z działań Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
3. 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.

§ 7

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 w/w prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. 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. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego przez Strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty na jego rzecz należności powstałej z tego tytułu lub zaliczyć ją na poczet opłat czynszowych. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę następuje na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie

z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” z kwartału w którym usunięto awarię, ale nie wyższych niż rzeczywiste.

3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
4. Za czas wyłączenia lokalu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat dodatkowych. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto:zł (słownie:) za 1 m² powierzchni podstawowej, zł (słownie:) za 1 m² powierzchni piwnic, zł (słownie:) za 1 m² powierzchni pozostałej, tj. ogółem netto: zł (słownie:), powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT. Czynsz jest płatny od dnia protokolarnego przekazania lokalu, jednak nie później niż od dnia skutecznego zawarcia niniejszej umowy (tj. po wpłacie kaucji, o której mowa w § 15 ust. 1 oraz po dostarczeniu aktu notarialnego o którym mowa w § 17 ust. 1).
2. Z zastrzeżeniem ust. 4, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu - według stawek określonych w tym załączniku.
3. W przypadku zmiany stawek opłat, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.
4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty, o których mowa w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
5. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w ust. 2, płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca za który przypada należność, za wyjątkiem pierwszej należności udokumentowanej fakturą z terminem płatności wskazanym na tej fakturze obejmującej okres od daty protokolarnego przekazania lokalu do ostatniego dnia miesiąca, w którym lokal został protokolarnie przekazany. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego wskazanego na fakturze. Opłaty należy wnosić w terminie, niezależnie od daty otrzymania faktury.
6. 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. / Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie

elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy
(do wyboru w zależności od faktury).

7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust. 2, 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.
8. W przypadku nieuiszczenia czynszu lub opłat, o których mowa w ust. 2 w terminie określonym w ust. 5 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
9. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 8 przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwot:
 - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000 złotych;
 - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000 złotych, ale niższa niż 50.000 złotych;
 - 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50.000 złotych.Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.
10. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
11. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120 % do 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120 %, następnie przez kolejne 3 miesiące 150 %, a po upływie tego okresu 200 %, niezależnie od obowiązku uiszczania opłat, o których mowa w ust. 2.
12. W przypadku wystąpienia przez Najemcę z wnioskiem o rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem Stron, za datę rozwiązania umowy uznaje się termin ustalony przez strony we wzajemnym pisemnym porozumieniu. W przypadku braku protokolarnego zdania lokalu w ustalonym wcześniej przez Strony terminie, naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 11 niniejszej umowy najmu.

§ 9

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 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.
2. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku wzrostu cen.

§ 10

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony od dnia r. do dnia r.
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.
3. Wynajmujący na 90 dni przed wygaśnięciem umowy najmu zawiadomi Najemcę o możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal.
4. W przypadku, gdy Najemca wywiązuje się ze zobowiązań dotyczących lokalu, wynikających m.in. z umowy najmu oraz z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności z terminowego uiszczania zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres, złożenie przez Najemcę wniosku, o którym mowa w ust. 2 jest wiążące dla Wynajmującego, a nie zawarcie nowej umowy wymaga uzasadnienia. Wniosek należy złożyć najpóźniej na 30 dni przed wygaśnięciem umowy najmu. Z uprawnienia tego Najemca może skorzystać kilkakrotnie.
5. Przepis ust. 4 nie znajduje zastosowania w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z polityki lokalowej m.st. Warszawy, w szczególności, gdy budynek zostanie przeznaczony do sprzedaży lub do rozbiórki albo też, gdy zgłoszono do niego roszczenia. O zaistnieniu szczególnie uzasadnionych przypadków Wynajmujący powinien zawiadomić Najemcę bez zbędnej zwłoki.

§ 11

1. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 7 niniejszej umowy, lub
 - 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 15 (ust. 6) niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
 - 7) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 13 oraz § 5 ust. 4 niniejszej umowy, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) nie dochował obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 pkt 7 niniejszej umowy,
 - 2) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
 - 3) korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
 - 4) nie rozpoczął działalności w lokalu w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4,
 - 5) nie dochował obowiązków określonych w § 4 pkt 1-4 niniejszej umowy,
 - 6) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 2, a w szczególności rozpoczął prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych, bez stosownego zezwolenia.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący, w czasie trwania umowy, przeniesie prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia./ W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem, do bezpłatnego używania, lub udostępnił bez wymaganej zgody Wynajmującego, albo udostępnił lokal bez wymaganego zgłoszenia Wynajmującemu, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia. *(opcjonalnie w przypadku umowy z organizacją pozarządową)*
5. W przypadku, gdy Najemca prowadzi działalność handlową, polegającą na obrocie, promocji i informowaniu o produktach powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami” nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia lub działalność polegającą na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
7. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-6 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, zgodnie z § 14 ust. 3.

§ 12

1. Najemca, personel Najemcy, a także wszelkie podmioty i osoby świadczące niezależnie usługi lub sprzedające towary w lokalu Najemcy nie mogą dopuszczać się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.

3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uporczywego lub niedbałego naruszenia postanowień ust. 1, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu lub powtarzającymi się skargami, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Przypadki naruszenia postanowień ust. 1 mogą być potwierdzone przez organizacje pozarządowe, działające w tym zakresie w porozumieniu z Wynajmującym.
5. Wynajmujący ma prawo do zbierania oraz przekazywania Najemcy skarg i uwag mieszkańców m.st. Warszawy, jak również innych osób, które uważają, że w lokalu Najemcy doszło lub dochodzi do przypadków dyskryminacji. Najemca dołoży wszelkich starań, w celu udzielenia odpowiedzi na przekazane skargi.
6. Ponadto, Najemca dołoży wszelkich starań w celu:
 - 1) przeszkolenia personelu w zakresie znajomości klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej umowie najmu lokalu użytkowego, a także pojęcia dyskryminacji bezpośredniej oraz pośredniej i ich zastosowania w sytuacjach sprzedaży towarów oraz oferowaniu usług,
 - 2) zapoznania osób niezależnie świadczących usługi lub sprzedających towary w lokalu Najemcy z podstawowymi zasadami klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej umowie.
7. Najemca zobowiązuje się do umieszczenia w regulaminie (w przypadku gdy najemca posiada regulamin), na głównej stronie internetowej Najemcy (w przypadku gdy Najemca posiada stronę internetową) oraz w widocznym miejscu w lokalu deklaracji niedyskryminacji następującej treści:
„Niniejszym, _____ (nazwa firmy) deklarujemy, że nasza firma przyjmuje i stosuje przyjęte przez m.st. Warszawa zasady równego traktowania, ma świadomość odpowiedzialności prawnej za nieprzestrzeganie przepisów zakazujących dyskryminacji i prowadzi działalność wolną od dyskryminacji, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa (kolor skóry), pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną, mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia z punktu widzenia prowadzonej przez nas działalności.”

§ 13

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy 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. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Jeżeli Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

4. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący w braku odmiennej umowy może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lokalu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w lokalu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste, pomniejszone o stopień zużycia.
5. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie zostały zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy, jak też „Porozumieniem remontowym”, o którym mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy.
6. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązuje się do rozwiązania kompleksowej umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej (gazowej) z dotychczasowym dostawcą oraz do demontażu licznika do dnia przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego. W przypadku niezdemontowania licznika przez dotychczasowego Najemcę, Wynajmujący może odmówić odbioru lokalu i obciążyć Najemcę kosztami z tytułu bezumownego korzystania. Najemca będzie obciążony kosztami w wysokości opłat dystrybucyjnych jakimi Dystrybutor energii elektrycznej obciąży m.st. Warszawę.
7. Najemca niniejszym oświadcza, iż w przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, 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 m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. /lub:
- 7a. Najemca niniejszym oświadcza, iż z uwagi na prowadzone postępowanie o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych*

z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. (niepotrzebne skreślić zgodnie § 2 ust. 1).

§ 14

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
ZGN w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy, 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11
zaś do Najemcy – na adres:
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 15

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu brutto oraz trzymiesięcznych opłat brutto, o których mowa w § 8 ust. 2, tj. w wysokości.....zł lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji w tej wysokości.
2. Kaucja zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego 90 1030 1508 0000 0005 5087 7066 lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku braku wpłaty kaucji lub nie zawarcia umowy poręczenia kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy umowę uważa się za niezawartą.
4. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
5. Wynajmujący może dokonać pokrycia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 4, lub zaspokoić się z poręczenia kaucji, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
6. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 4, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji do pełnej wysokości kaucji - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego.
7. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
8. Kaucja wpłacona na rachunek bankowy podlega oprocentowaniu w wysokości równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.

W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wpłacona na rachunek bankowy wraz z odsetkami naliczonymi przez bank pomniejszonymi o koszty obsługi tego rachunku, podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu po wcześniejszej pisemnej dyspozycji Najemcy określającej nr rachunku banku, na który kaucja

ma być zwrócona. Na koncie Najemcy pozostawiona zostanie część kaucji, stanowiąca zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego, wynikających z rozliczenia mediów za ostatni okres użytkowania lokalu. Zabezpieczona kwota będzie wynikiem analizy z ostatnich dwóch rozliczeń mediów.

§ 16

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat, o których mowa w § 8 ust. 2 lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.
3. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 17

1. Najemca zobowiązuje się do poddania się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z oświadczeniem, którego przykładowy wzór stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemcałoży w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni roboczych licząc od daty podpisania umowy co stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. W przypadku niedostarczenia oświadczenia w podanym terminie umowę uważa się za niezawartą.
3. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca. Wynajmujący zwraca najemcy połowę kosztów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym oraz jednego wypisu, w formie zaliczenia na poczet czynszu po dostarczeniu przez Najemcę faktury VAT lub rachunku wystawionego na Wynajmującego.
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)*.

§ 18

Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek wynajmującego kaucji lub zawarciu umowy poręczenia kaucji, o której mowa w § 15 ust. 1 i dostarczeniu oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w § 17 ust. 1.

§ 19

1. Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz. U. z 2024 r. poz. 928) w ZGN Ochota obowiązuje Procedura zgłoszeń wewnętrznych wprowadzona zarządzeniem nr 18/2024 w sprawie wprowadzenia Procedury zgłoszeń wewnętrznych z dnia 16.09.2024 r. Procedura zgłoszeń wewnętrznych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej: zgnochota.bip.warszawa.pl w zakładce: Sygnalista.

2. W związku z Procedurą, Najemca ma prawo zgłoszenia naruszenia prawa polegającego na działaniu lub zaniechaniu niezgodnym z prawem lub mającym na celu obejście prawa, we wszystkich dziedzinach wskazanych w art. 3 ust. 1 ustawy: Zgłoszeń można dokonywać za pomocą następujących środków komunikacji:

- 1) W formie elektronicznej, na adres e-mail: sygnalista@zgnochota.waw.pl
- 2) Pisemnie, zgłoszenie kierowane do Dyrektora ZGN ochota lub osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie zgłoszeń, na adres ZGN Ochota z dopiskiem : "do rąk własnych".

§ 20

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2019 poz. 1429).

§ 21

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, 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 umowy, rozwiązania umowy i przekazania lokalu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie czynności dokonywane na podstawie niniejszej umowy wymagają występowania po stronie Najemcy wszystkich współnajemców.

§ 22

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 23

1. Przedmiot niniejszej umowy nie wiąże się z powierzeniem przetwarzania danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne

rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem danych osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem zawartym w zdaniu drugim.

2. Strony udostępniają sobie wzajemnie dane osobowe osób, które zostały umocowane do zawarcia niniejszej umowy oraz wskazanych do jej realizacji. Od chwili pozyskania tych danych, każda ze stron staje się ich odrębnym Administratorem.
3. Strony oświadczają, że realizują obowiązki Administratora, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych osób, wymienionych w ust. 2.

§ 24

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 25

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 26

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

Wynajmujący

Najemca

załącznik
do Umowy najmu lokalu
użytkowego
nr z dnia

MIESIĘCZNE OPŁATY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH

do Umowy Nr/202..../Uż z dnia202.... r. najmu lokalu użytkowego nr ewid.
w budynku przy ul. w Warszawie.

I. Miesięczne zaliczki z tytułu świadczeń dodatkowych od dnia 2023 r. wynoszą:

- | | |
|---|---------|
| 1. centralne ogrzewaniem ² xzł/m ² + VAT 23% |zł |
| 2. zimna wodam ³ xzł/m ³ + VAT 8%* |zł |
| 3. odprowadzenie ściekówm ³ xzł/m ³ + VAT 8%* |zł |
| 4. podgrzanie wody m ³ x zł/m ³ + VAT 23% * |zł |
| 5. inne | |

Razem : zł

II . Miesięczna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi:

.....

* stawkę VAT wyznaczają przepisy aktualne na dzień wystawienia faktury

załącznik
do Umowy najmu lokalu
użytkowego
nr z dnia

(Treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego
o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc)

§1. Stawający oświadcza, że w dniu zawarł z **miastem stołecznym Warszawa** umowę najmu nr..... w treści, której zobowiązał się zwrócić **miastu stołecznemu Warszawa** lokal nr w budynku przy ul.....znajdującym się na działce ew. nr.....obręb usytuowany.....o powierzchni ogólnej.....m², położoną w Warszawie przy ulicy - po wygaśnięciu lub rozwiązaniu najmu w dniur.

§2. Pan/Pani oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania lokalu opisanego w § 1, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest rozwiązanie umowy najmu lub jej wygaśnięcie wskutek upływu czasu na jaki została zawarta.

§3. Pan/Pani oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m. st. Warszawy czynszu brutto oraz opłat brutto za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz za korzystanie z dźwigu osobowego, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, rekompensatą za koszty odzyskiwania należności zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości miesięcznie stanowiącej od 120% do 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150% a po upływie tego okresu 200% wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność sumy: czynszu brutto (który w dniu złożenia niniejszego oświadczenia wynosi ... zł) i ww. opłat brutto (razem słownie:.....zł), stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub ww. opłat lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Miasto stołeczne Warszawa będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.

ZAŁĄCZNIK NR 2 -WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO 2025 – PRZEDŁUŻENIE UMOWY

Przykładowy wzór umowy najmu na czas oznaczony / nie dłuższy niż 10 lat

Umowa nr

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481,
reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy przez Panią Agatę
Kapłon - Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy,
ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa, zwanym/ą w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....
z siedzibą w przy ul., nr NIP
nr PESEL/REGON ,prowadzącym/-cą działalność na podstawie / wpisanym/-ną
do
zwanym/-ną w treści umowy „Najemcą”,
reprezentowanym/-ną przez:

.....
zwanym/ą w treści umowy „Najemcą”

Na podstawie Uchwały Nr Zarządu Dzielnicy Ochota z dnia r., zostaje zawarta
umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy nr
w budynku przy ul. w Warszawie znajdującym się na działce ew. nr
....., obręb, usytuowany o powierzchni
całkowitej m², w tym :
 - a) powierzchnia podstawowa m²,
 - b) powierzchnia piwnic m²,
 - c) pozostała powierzchnia m²,zwany dalej lokalem.
2. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oraz lokal, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich/ Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy wszczęte zostało postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu. / *(niepotrzebne skreślić)*.

2. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji budynku, w którym znajduje się lokal.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności.....
2. Każdorazowa zmiana rodzaju działalności prowadzonej w lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W lokalach, w których prowadzona jest sprzedaż alkoholu, Najemca ponosi odpowiedzialność za zachowania klientów lokalu tak, aby były one jak najmniej uciążliwe dla okolicznych mieszkańców.
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, 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 wszystkich nośników reklamowych, reklam, szyldów oraz do usunięcia z szyb wynajmowanego lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów oraz pozostawienia czystych szyb bez żadnych naklejek od wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu. Jakiegokolwiek koszty związane z umieszczeniem szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy, w tym również opłata reklamowa, będą ponoszone przez Najemcę.
5. W przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, umieszczanie przez najemcę szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości wymaga pozytywnej opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków, a w przypadku lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. W przypadku umieszczania 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 tą część wspólną.
6. Najemca ma obowiązek wstrzymania prac i niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego i Stołecznego Konserwatora Zabytków o nowych okolicznościach m.in. odkrycie elementów historycznego wystroju, ujawnionych w trakcie prowadzenia prac remontowych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4

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 wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
 - 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania;

- C.1/9
- 3) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego 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;
 - 4) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz pozytywnej opinii Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków zmian, jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe lub budynek wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków (GEZ);
 - 5) uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami prawa, których wymaga działalność prowadzona w lokalu;
 - 6) nieoddawania lokalu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 7) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana podmiotowa Najemcy w terminie 7 dni od ich dokonania;
 - 8) przestrzegania regulaminu porządku domowego, dobrosąsiedzkich stosunków oraz zachowania ciszy w porze nocnej *oraz ograniczeń akustycznych określonych w załączniku do umowy (opcjonalnie jeżeli zostały określone w przetargu lub konkursie)*;
 - 9) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne;
 - 10) przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, w tym wymagań techniczno-budowlanych instalacyjnych i technologicznych, wyposażenie lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, oraz zapewnienie ich konserwacji i naprawy w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie, a także zapoznanie pracowników i podnajemców z przepisami przeciwpożarowymi;
 - 11) przestrzegania przepisów BHP;
 - 12) ponoszenie wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z lokalem, w tym uiszczanie podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach, z wyłączeniem opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi;
 - 13) *uczestnictwa przez cały okres najmu w programie Warszawska Karta Rodziny (opcjonalnie w przypadku warunku w przetargu lub konkursie).*

2. Najemca zobowiązuje się pomiędzy godz. 22.00 a godz. 6.00 do:

- 1) nieorganizowania okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających;
- 2) nieprzeprowadzania pokazów pirotechnicznych na terenie nieruchomości, stanowiącej przedmiot umowy.

3. Najemca zobowiązuje się pomiędzy godz. 22.00 a godz. 6.00 do nieprzeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją wydarzeń, o których mowa w ust. 2, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzenia prac wynika z postanowień decyzji administracyjnych lub innego aktu prawnego - w zakresie niezbędnym do ich realizacji.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
 - 3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;
 - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych;
 - 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu;
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych;
 - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
 - 9) innych urządzeń będących na wyposażeniu lokalu.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani ulepszeń, a w szczególności: *(do uzupełnienia w zależności od sytuacji)*.
4. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu/programu prac celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem dokumentów tj. pozwolenia właściwego konserwatora zabytków w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
5. Najemca ma obowiązek zamieścić w widocznym miejscu informację, że dany lokal został wynajęty na preferencyjnych warunkach, zgodnie z przekazanymi mu przez Wynajmującego wskazówkami odnośnie oznakowania *(dotyczy lokali wynajętych na preferencyjnych warunkach)*.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w lokalu, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego odprowadzanie ścieków *(do wyboru w zależności od wyposażenia budynku)*. Ponadto odpowiedzialny jest za wywóz odpadów komunalnych, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zainstalowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt

albo gdy szkoda wynika z działań Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
3. 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.

§ 7

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 w/w prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. 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. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego przez Strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty na jego rzecz należności powstałej z tego tytułu lub zaliczyć ją na poczet opłat czynszowych. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę następuje na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” z kwartału w którym usunięto awarię, ale nie wyższych niż rzeczywiste.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
4. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat dodatkowych. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosk

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto:zł (słownie:) za 1 m² powierzchni podstawowej, zł (słownie:) za 1 m² powierzchni piwnic, zł (słownie:) za 1 m² powierzchni pozostałej, tj. ogółem netto: zł (słownie:), powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT. Czynsz jest płatny od dnia202...r.
2. Z zastrzeżeniem ust. 4, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu - według stawek określonych w tym załączniku.
3. W przypadku zmiany stawek opłat, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.
4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty, o których mowa w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
5. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w ust. 2, płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca za który przypada należność, za wyjątkiem pierwszej należności udokumentowanej fakturą z terminem płatności wskazanym na tej fakturze. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego wskazanego na fakturze. Opłaty należy wносить w terminie, niezależnie od daty otrzymania faktury.
6. 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. / Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy (do wyboru w zależności od faktury).
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust. 2, 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.
8. W przypadku nieuiszczenia czynszu lub opłat, o których mowa w ust. 2 w terminie określonym w ust. 5 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
9. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 8 przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwot:
 - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000 złotych;
 - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000 złotych, ale niższa niż 50.000 złotych;
 - 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50.000 złotych.

Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.

10. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
11. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120 % do 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120 %, następnie przez kolejne 3 miesiące 150 %, a po upływie tego okresu 200 %, niezależnie od obowiązku uiszczania opłat, o których mowa w ust. 2.
12. W przypadku wystąpienia przez Najemcę z wnioskiem o rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem Stron, za datę rozwiązania umowy uznaje się termin ustalony przez strony we wzajemnym pisemnym porozumieniu. W przypadku braku protokolarnego zdania lokalu w ustalonym wcześniej przez Strony terminie, naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 11 niniejszej umowy najmu.

§ 9

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 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.
2. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku wzrostu cen.

§ 10

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony od dnia r. do dnia r.
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.
3. Wynajmujący na 90 dni przed wygaśnięciem umowy najmu zawiadomi Najemcę o możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal.
4. W przypadku, gdy Najemca wywiązuje się ze zobowiązań dotyczących lokalu, wynikających m.in. z umowy najmu oraz z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności z terminowego uiszczania zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres, złożenie przez Najemcę wniosku, o którym mowa w ust. 2 jest wiążące dla Wynajmującego, a niezawarcie nowej umowy wymaga uzasadnienia. Wniosek należy złożyć najpóźniej na 30 dni przed wygaśnięciem umowy najmu. Z uprawnienia tego Najemca może skorzystać kilkakrotnie.

5. Przepis ust. 4 nie znajduje zastosowania w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z polityki lokalowej m.st. Warszawy, w szczególności, gdy budynek zostanie przeznaczony do sprzedaży lub do rozbioru albo też, gdy zgłoszono do niego roszczenia. O zaistnieniu szczególnie uzasadnionych przypadków Wynajmujący powinien zawiadomić Najemcę bez zbędnej zwłoki.

§ 11

1. W przypadkach, gdy Najemca:

- 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób, lub
- 2) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
- 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
- 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
- 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 7 niniejszej umowy, lub
- 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 15 (ust. 6) niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
- 7) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 13 oraz § 5 ust. 4 niniejszej umowy, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.

2. Wynajmujący może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) nie dochował obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 pkt 7 niniejszej umowy,
- 2) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
- 3) korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
- 4) nie rozpoczął działalności w lokalu w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4,
- 5) nie dochował obowiązków określonych w § 4 pkt 1-4 niniejszej umowy,
- 6) nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 2, a w szczególności rozpoczął prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych, bez stosownego zezwolenia.

3. W przypadku, gdy Wynajmujący, w czasie trwania umowy, przeniesie prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

4. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia./ W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem, do bezpłatnego używania, lub udostępnił bez wymaganej zgody Wynajmującego, albo udostępnił lokal bez wymaganego zgłoszenia Wynajmującemu, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia. *(opcjonalnie w przypadku umowy z organizacją pozarządową)*
5. W przypadku, gdy Najemca prowadzi działalność handlową, polegającą na obrocie, promocji i informowaniu o produktach powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami” nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia lub działalność polegającą na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
7. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-6 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, zgodnie z § 14 ust. 3.

§ 12

1. Najemca, personel Najemcy, a także wszelkie podmioty i osoby świadczące niezależnie usługi lub sprzedające towary w lokalu Najemcy nie mogą dopuszczać się działań lub zaniechań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.
3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uporczywego lub niedbałego naruszenia postanowień ust. 1, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu lub powtarzającymi się skargami, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Przypadki naruszenia postanowień ust. 1 mogą być potwierdzone przez organizacje pozarządowe, działające w tym zakresie w porozumieniu z Wynajmującym.
5. Wynajmujący ma prawo do zbierania oraz przekazywania Najemcy skarg i uwag mieszkańców m.st. Warszawy, jak również innych osób, które uważają, że w lokalu Najemcy doszło lub dochodzi do przypadków dyskryminacji. Najemca dołoży wszelkich starań, w celu udzielenia odpowiedzi na przekazane skargi.
6. Ponadto, Najemca dołoży wszelkich starań w celu:
 - 1) przeszkolenia personelu w zakresie znajomości klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej umowie najmu lokalu użytkowego, a także pojęcia dyskryminacji bezpośredniej oraz pośredniej i ich zastosowania w sytuacjach sprzedaży towarów oraz oferowaniu usług,

- 2) zapoznania osób niezależnie świadczących usługi lub sprzedających towary w lokalu Najemcy z podstawowymi zasadami klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej umowie.
7. Najemca zobowiązuje się do umieszczenia w regulaminie (w przypadku gdy najemca posiada regulamin), na głównej stronie internetowej Najemcy (w przypadku gdy Najemca posiada stronę internetową) oraz w widocznym miejscu w lokalu deklaracji niedyskryminacji następującej treści:
„Niniejszym, _____ (nazwa firmy) deklarujemy, że nasza firma przyjmuje i stosuje przyjęte przez m.st. Warszawa zasady równego traktowania, ma świadomość odpowiedzialności prawnej za nieprzestrzeganie przepisów zakazujących dyskryminacji i prowadzi działalność wolną od dyskryminacji, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa (kolor skóry), pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną, mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia z punktu widzenia prowadzonej przez nas działalności.”

§ 13

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy 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. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony umowy przy odbiorze niniejszego lokalu przez Najemcę oraz protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Jeżeli Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
4. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący w braku odmiennej umowy może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lokalu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w lokalu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste, pomniejszone o stopień zużycia.
5. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi

na stopień ich zużycia nie zostały zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy, jak też „Porozumieniem remontowym”, o którym mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy.

6. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązuje się do rozwiązania kompleksowej umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej (gazowej) z dotychczasowym dostawcą oraz do demontażu licznika do dnia przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego. W przypadku niezdemontowania licznika przez dotychczasowego Najemcę, Wynajmujący może odmówić odbioru lokalu i obciążyć Najemcę kosztami z tytułu bezumownego korzystania oraz będzie obciążony kosztami w wysokości opłat dystrybucyjnych jakimi Dystrybutor energii elektrycznej obciąży m.st. Warszawę.
7. Najemca niniejszym oświadcza, iż w przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, 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 m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. /lub:
7a. Najemca niniejszym oświadcza, iż z uwagi na prowadzone postępowanie o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. *(niepotrzebne skreślić zgodnie § 2 ust. 1).*

§ 14

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
ZGN w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy, 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11
zaś do Najemcy – na adres:
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 15

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu brutto oraz trzymiesięcznych opłat brutto, o których mowa w § 8 ust. 2, tj. w wysokości.....zł lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji w tej wysokości.
2. W związku z wyrażoną zgodą przez Najmcę, zalicza się dotychczasową kaucję w wysokości zł na poczet kaucji należnej przy zawieraniu nowej umowy najmu.
3. Różnica kaucji w wysokości zł zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego 90 1030 1508 0000 0005 5087 7066 lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy, co stanowi warunek skutecznego zawarcia niniejszej umowy.
4. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
5. Wynajmujący może dokonać pokrycia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 4, lub zaspokoić się z poręczenia kaucji, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
6. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 4, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji do pełnej wysokości kaucji - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego.
7. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
8. Kaucja wpłacona na rachunek bankowy podlega oprocentowaniu w wysokości równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
9. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wpłacona na rachunek bankowy wraz z odsetkami naliczonymi przez bank pomniejszonymi o koszty obsługi tego rachunku, podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu po wcześniejszej pisemnej dyspozycji Najemcy określającej nr rachunku banku, na który kaucja ma być zwrócona. Na koncie Najemcy pozostawiona zostanie część kaucji, stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego, wynikających z rozliczenia mediów za ostatni okres użytkowania lokalu. Zabezpieczona kwota będzie wynikiem analizy z ostatnich dwóch rozliczeń mediów.

§ 16

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat, o których mowa w § 8 ust. 2 lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w

posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.

3. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 17

1. Najemca zobowiązuje się do poddania się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z oświadczeniem, którego przykładowy wzór stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca złoży w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni roboczych licząc od daty podpisania umowy co stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. W przypadku niedostarczenia oświadczenia w podanym terminie umowę uważa się za niezawartą.
3. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca. Wynajmujący zwraca najemcy połowę kosztów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym oraz jednego wypisu, w formie zaliczenia na poczet czynszu po dostarczeniu przez Najemcę faktury VAT lub rachunku wystawionego na Wynajmującego.
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)*.

§ 18

Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek wynajmującego kaucji lub zawarciu umowy poręczenia kaucji, o której mowa w § 15 ust. 1 i dostarczeniu oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w § 17 ust. 1.

§ 19

1. Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz. U. z 2024 r. poz. 928) w ZGN Ochota obowiązuje Procedura zgłoszeń wewnętrznych wprowadzona zarządzeniem nr 18/2024 w sprawie wprowadzenia Procedury zgłoszeń wewnętrznych z dnia 16.09.2024 r. W związku z Procedurą, Pan/Pani ma prawo zgłoszenia naruszenia prawa polegającego na działaniu lub zaniechaniu niezgodnym z prawem lub mającym na celu obejście prawa, we wszystkich dziedzinach wskazanych w art. 3 ust. 1 ustawy: Zgłoszeń można dokonywać za pomocą następujących środków komunikacji:

- 1) W formie elektronicznej, na adres e-mail: sygnalista@zgnochota.waw.pl
- 2) Pisemnie, zgłoszenie kierowane do Dyrektora ZGN ochota lub osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie zgłoszeń, na adres ZGN Ochota z dopiskiem: "do rąk własnych".

2. Pani/Pana dane osobowe przekazane w związku ze zgłoszeniem sygnalistycznym nie podlegają ujawnieniu nieupoważnionym osobom, chyba że ujawnienie takie następuje za wyraźną zgodą sygnalisty, bądź ich ujawnienie jest koniecznym i proporcjonalnym obowiązkiem wynikającym z przepisów prawa. Procedura zgłoszeń wewnętrznych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej: zgnochota.bip.warszawa.pl w zakładce: Sygnalista.

§ 20

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2019 poz. 1429).

§ 21

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, 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 umowy, rozwiązania umowy i przekazania lokalu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie czynności dokonywane na podstawie niniejszej umowy wymagają występowania po stronie Najemcy wszystkich współnajemców.

§ 22

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 23

1. Przedmiot niniejszej umowy nie wiąże się z powierzeniem przetwarzania danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., dalej: RODO). dla których Administratorem danych osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem zawartym w zdaniu drugim.
2. Strony udostępniają sobie wzajemnie dane osobowe osób, które zostały umocowane do zawarcia niniejszej umowy oraz wskazanych do jej realizacji. Od chwili pozyskania tych danych, każda ze stron staje się ich odrębnym Administratorem.

3. Strony oświadczają, że realizują obowiązki Administratora, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych osób, wymienionych w ust. 2.

§ 24

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 25

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 26

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

Wynajmujący

Najemca

załącznik
do Umowy najmu lokalu
użytkowego
nr z dnia

MIESIĘCZNE OPŁATY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH

do Umowy Nr/202...../Uż z dnia202.... r. najmu lokalu użytkowego nr ewid.
w budynku przy ul. w Warszawie.

I. Miesięczne zaliczki z tytułu świadczeń dodatkowych od dnia 2023 r. wynoszą:

- | | |
|---|---------|
| 1. centralne ogrzewaniem ² xzł/m ² + VAT 23% |zł |
| 2. zimna wodam ³ xzł/m ³ + VAT 8%* |zł |
| 3. odprowadzenie ściekówm ³ xzł/m ³ + VAT 8%* |zł |
| 4. podgrzanie wody m ³ x zł/m ³ + VAT 23% * |zł |
| 5. inne | |

Razem : zł

II . Miesięczna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi:

.....

* stawkę VAT wyznaczają przepisy aktualne na dzień wystawienia faktury

załącznik
do Umowy najmu lokalu
użytkowego
nr z dnia

(Treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego
o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc)

§1. Stawający oświadcza, że w dniu zawarł z **miastem stołecznym Warszawa** umowę najmu nr..... w treści, której zobowiązał się zwrócić **miastu stołecznemu Warszawa** lokal nr w budynku przy ul.....znajdującym się na działce ew. nr.....obręb usytuowany.....o powierzchni ogólnej.....m², położoną w Warszawie przy ulicy - po wygaśnięciu lub rozwiązaniu najmu w dniur.

§2. Pan/Pani oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania lokalu opisanego w § 1, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest rozwiązanie umowy najmu lub jej wygaśnięcie wskutek upływu czasu na jaki została zawarta.

§3. Pan/Pani oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m. st. Warszawy czynszu brutto oraz opłat brutto za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz za korzystanie z dźwigu osobowego, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, rekompensatą za koszty odzyskiwania należności zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości miesięcznie stanowiącej od 120% do 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150% a po upływie tego okresu 200% wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność sumy: czynszu brutto (który w dniu złożenia niniejszego oświadczenia wynosi ... zł) i ww. opłat brutto (razem słownie:.....zł), stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub ww. opłat lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Miasto stołeczne Warszawa będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.

Umowa Nr

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy przez Panią Agatę Kapłon - Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa,

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....
zamieszkałym/z siedzibą w przy ul., nr NIP,
nr PESEL/REGON, prowadzącym/-cą działalność na podstawie /wpisanym/-
ną do,
reprezentowanym/- ną przez:

.....
zwanym/-ną w treści umowy „Najemcą”,

Na podstawie Uchwały Nr Zarządu Dzielnicy Ochota z dnia r., zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do używania, garaż zwany dalej „przedmiotem najmu”, nr, położony przy ul., dz. ew. nr obręb ... – – w Warszawie, o powierzchni całkowitej m².
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania pojazdu mechanicznego/urządzenia transportowego.
3. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 3, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza przedmiotem najmu), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 2

1. Strony załączają do niniejszej umowy protokół pomiaru powierzchni przedmiotu najmu wraz z planem, stanowiące załącznik do niniejszej umowy.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu, w tym rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przedmiotu najmu przez Najemcę. W przypadku wykonania w trakcie trwania niniejszej umowy prac remontowych trwale podnoszących wartość

lokalu, podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przez Najemcę lokalu, będzie Protokół odbioru prac remontowych.

3. Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej jego eksploatacji.
4. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu.

§ 3

Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oraz przedmiot najmu, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich. Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy wszczęte zostało postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu. *(niepotrzebne skreślić)*

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także regulaminu porządku domowego,
- 4) nieutrudniania dostępu do garaży innym najemcom,
- 5) nieprzechowywania w przedmiocie najmu paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych,
- 6) nieoddawania przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 7) przedłożenia do wglądu na wniosek Wynajmującego aktualnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego lub dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z urządzenia transportowego przechowywanego w przedmiocie najmu,
- 8) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu, w szczególności wymiany drzwi, okien, przebudowy otworów,
- 9) udostępniania na wniosek Wynajmującego przedmiotu najmu w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotu najmu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) uzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 14 ust. 7,
- 11) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana podmiotowa Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 12) uiszczania podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach.

2. Najemca oświadcza, że przechowywany w przedmiocie najmu pojazd nie jest napędzany gazem i zobowiązuje się do nieprzechowywania pojazdu napędzanego gazem w przedmiocie najmu. *(tylko jeżeli zostało to określone w warunkach konkursu)*
3. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 i 2 Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek oraz tynków wewnętrznych,
 - 2) dokonywania napraw okien, drzwi i zamków,
 - 3) konserwacji i naprawy urządzeń technicznych zapewniających korzystanie między innymi z energii elektrycznej, ogrzewania, dopływu i odpływu wody,
 - 4) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 5) okresowego czyszczenia, naprawy rynien i rur spustowych,
 - 6) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym;
 - 7) innych urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu najmu *(do uzupełnienia w zależności od sytuacji)*.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu przedmiotu najmu wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
4. Na każde planowane prace remontowe w przedmiocie najmu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu/programu prac celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem dokumentów tj. pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z *energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania przedmiotu najmu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków (do wyboru w zależności od wyposażenia garażu)*. Ponadto odpowiedzialny jest za wywóz odpadów komunalnych, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji, doprowadzających media do przedmiotu najmu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

1. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu lub w budynku, w którym jest on usytuowany, napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po

powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu najmu.

2. 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. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego przez Strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji, Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty na jego rzecz należności powstałej z tego tytułu lub zaliczyć ją na poczet opłat czynszowych. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w przedmiocie najmu będzie zakres zmian (roboty konieczne i trwale podnoszące wartość przedmiotu najmu) i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste.
3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt pojazd mechaniczny/urządzenie transportowe na czas trwania tych prac.
5. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości netto zł (słownie:) za 1 m² powierzchni ogólnej, co miesięcznie stanowi kwotę netto zł (słownie :), powiększoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT. Czynsz płatny jest od dnia
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni przedmiotu najmu - według stawek określonych w tym załączniku.
3. W przypadku zmiany stawek opłat, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane.
5. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w ust. 2, płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach. W przypadku dokonywania płatności przelewem, za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. 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. / Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy
..... (do wyboru w zależności od faktury)
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust.2 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.
8. W przypadku nieuiszczenia czynszu lub opłat, o których mowa w ust. 2, w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
9. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 9 przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwot:
- 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000 złotych;
 - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000 złotych, ale niższa niż 50.000 złotych;
 - 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50.000 złotych.
- Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.
10. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
11. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości stanowiącej od 120 % do 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta będzie wynosić 120 %, następnie przez kolejne 3 miesiące 150 %, a po upływie tego okresu 200 % do dnia wydania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, niezależnie od obowiązku uiszczania opłat, o których mowa w ust. 2.

§ 9

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 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.

2. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku jego wzrostu.

§ 10

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
ZGN w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy: 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11
.....
zaś do Najemcy – na adres *zamieszkania lub odrębnie wskazany adres do korespondencji*
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 11

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony od dnia do dnia
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.

§ 12

1. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać przedmiot najmu w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 6 niniejszej umowy, lub
 - 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 14 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lubWynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca nie posiada zarejestrowanego pojazdu mechanicznego lub nie posiada prawa korzystania z urządzenia transportowego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy,
 - 2) została rozwiązana umowa leasingowa z winy leasingobiorcy,

- 3) Najemca nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 7.
3. W przypadku, gdy Najemca oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
 4. W przypadku, gdy Wynajmujący, w czasie trwania umowy, przeniesie prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
 5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
 6. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-4 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 7. Wynajmujący może wypowiedzieć najem za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w szczególności w przypadku podjęcia decyzji o przeprowadzeniu inwestycji budowlanej na nieruchomości na której usytuowany jest garaż; o rozbiórce garażu (w szczególności ze względu na zły stan techniczny budynku lub ze względu na niezgodność obiektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego/warunkami zabudowy) lub o sprzedaży nieruchomości na której usytuowany jest garaż.

§ 13

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego przedmiotu najmu stanowić będzie porównanie jego stanu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 oraz z protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu bez wymaganej zgody, Wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu najmu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w przedmiocie najmu będzie zakres i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste, pomniejszone o stopień zużycia.
4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, a mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów,

- które z uwagi na stopień ich zużycia nie były zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 2 ust. 2, jak też „Porozumieniem remontowym”, o którym mowa w § 5 ust. 2.
5. W przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości, z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, albo 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 przedmiotu najmu, o których mowa w § 5 ust. 4 a które nie zostały pisemnie uzgodnione z Wynajmującym, i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego i jego następców prawnych.
 6. Zwracany przedmiot najmu winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z przedmiotu najmu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 14

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu brutto oraz trzymiesięcznych opłat brutto, o których mowa w § 8 ust.2 tj. w wysokości.....zł lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji w tej wysokości.
2. Kaucja zostanie wpłacona w gotówce lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **90 1030 1508 0000 0005 5087 7066** lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji w terminie 10 roboczych dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku braku wpłaty kaucji lub nie zawarcia umowy poręczenia kaucji w tym terminie umowę uważa się za niezawartą.
4. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek Wynajmującego kaucji, o której mowa w ust. 1 lub po zawarciu umowy poręczenia kaucji.
5. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
6. Wynajmujący może dokonać pokrycia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 5 lub zaspokoić się z poręczenia kaucji, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
7. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 5, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji do pełnej wysokości kaucji - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
8. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. Kaucja wpłacona na rachunek bankowy podlega oprocentowaniu w wysokości, równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
10. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego

poniejszym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

§ 15

W przypadku, gdy Najemcą jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych, ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego wskazać w trakcie trwania najmu małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub współnajmu na dotychczasowych warunkach.

§ 16

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.
3. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 17

1. Załącznikiem do niniejszej umowy jest oświadczenie małżonka najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (*dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim*).
2. Załącznikiem do niniejszej umowy jest oświadczenie najemcy o zrzeczeniu się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w przedmiocie najmu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym (*dotyczy przypadków określonych w § 3 ust. 2 uchwały*).

§ 18

1. Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz. U. z 2024 r. poz. 928) w ZGN Ochota obowiązuje Procedura zgłoszeń wewnętrznych wprowadzona zarządzeniem nr 18/2024 w sprawie wprowadzenia Procedury zgłoszeń wewnętrznych z dnia 16.09.2024 r. W związku z Procedurą, Pan/Pani ma prawo zgłoszenia naruszenia prawa polegającego na działaniu lub zaniechaniu niezgodnym z prawem lub mającym na celu obejście prawa, we wszystkich dziedzinach wskazanych w art. 3 ust. 1 ustawy: Zgłoszeń można dokonywać za pomocą następujących środków komunikacji:

- 1) W formie elektronicznej, na adres e-mail: sygnalista@zgnochota.waw.pl
 - 3) Pisemnie, zgłoszenie kierowane do Dyrektora ZGN ochota lub osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie zgłoszeń, na adres ZGN Ochota z dopiskiem: "do rąk własnych".
2. Pani/Pana dane osobowe przekazane w związku ze zgłoszeniem sygnalistycznym nie podlegają ujawnieniu nieupoważnionym osobom, chyba że ujawnienie takie następuje za wyraźną zgodą

sygnalisty, bądź ich ujawnienie jest koniecznym i proporcjonalnym obowiązkiem wynikającym z przepisów prawa. Procedura zgłoszeń wewnętrznych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej: zgnochota.bip.warszawa.pl w zakładce: Sygnalista.

§ 19

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2019 poz. 1429).

§ 20

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 21

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 22

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 23

W przypadku, gdy w momencie zawierania umowy Najemca nie doręczył ważnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego/dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z urządzenia transportowego, który to pojazd/które to urządzenie ma być garażowany/garażowane w przedmiocie najmu, zobowiązuje się on do dostarczenia tego dokumentu w terminie 60 dni od daty zawarcia niniejszej umowy pod rygorem jej rozwiązania przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia. W/w dowód rejestracyjny pojazdu mechanicznego/dokument potwierdzający prawo Najemcy do korzystania z urządzenia transportowego będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy. *(niepotrzebne skreślić)*.

§ 24

1. Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem danych osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem zawartym w zdaniu drugim.
2. Wynajmujący oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych Najemcy, w sytuacji, w której jest on osobą fizyczną (w tym osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą), a

także danych osobowych osób, które Najemca wskazał ze swojej strony do realizacji niniejszej umowy/niniejszego porozumienia.

§ 25

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

Wynajmujący

Najemca

Umowa Nr

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481,
reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy przez Panią Agatę
Kapłon - Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy,
ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa,

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....
zamieszkałym/z siedzibą w przy ul., nr NIP,
nr PESEL/REGON, prowadzącym/-cą działalność na podstawie /wpisanym/-
ną do,
reprezentowanym/- ną przez:

.....
zwanym/-ną w treści umowy „Najemcą”,

Na podstawie Uchwały Nr Zarządu Dzielnicy Ochota z dnia r., zostaje zawarta
umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do używania, garaż zwany dalej „przedmiotem najmu”, nr, położony przy ul., dz. ew. nr obręb ... – – w Warszawie, o powierzchni całkowitej m².
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania pojazdu mechanicznego/urządzenia transportowego.
3. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 3, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza przedmiotem najmu), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 2

1. Strony załączają do niniejszej umowy protokół pomiaru powierzchni przedmiotu najmu stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
2. Przedmiot najmu został wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu, w tym rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przedmiotu najmu przez Najemcę. W przypadku wykonania w trakcie trwania niniejszej umowy prac remontowych trwale podnoszących wartość

lokalu, podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przez Najemcę lokalu, będzie Protokół odbioru prac remontowych.

3. Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej jego eksploatacji.
4. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu.

§ 3

Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oraz przedmiot najmu, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich. Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy wszczęte zostało postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu. *(niepotrzebne skreślić)*

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - 2) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu oraz jego okresowego odnawiania,
 - 3) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także regulaminu porządku domowego,
 - 4) nieutrudniania dostępu do garaży innym najemcom,
 - 5) nieprzechowywania w przedmiocie najmu paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych,
 - 6) nieoddawania przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 7) przedłożenia do wglądu na wniosek Wynajmującego aktualnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego lub dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z urządzenia transportowego przechowywanego w przedmiocie najmu,
 - 8) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu, w szczególności wymiany drzwi, okien, przebudowy otworów,
 - 9) udostępniania na wniosek Wynajmującego przedmiotu najmu w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotu najmu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 10) uzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 14 ust. 7,
 - 11) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana podmiotowa Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
 - 12) uiszczania podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach.
2. Najemca oświadcza, że przechowywany w przedmiocie najmu pojazd nie jest napędzany gazem i zobowiązuje się do nieprzechowywania pojazdu napędzanego gazem w przedmiocie najmu. *(tylko jeżeli zostało to określone w warunkach konkursu)*
3. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 i 2 Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek oraz tynków wewnętrznych,
 - 2) dokonywania napraw okien, drzwi i zamków,
 - 3) konserwacji i naprawy urządzeń technicznych zapewniających korzystanie między innymi z energii elektrycznej, ogrzewania, dopływu i odpływu wody,
 - 4) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 5) okresowego czyszczenia, naprawy rynien i rur spustowych,
 - 6) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym;
 - 7) innych urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu najmu *(do uzupełnienia w zależności od sytuacji)*.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu przedmiotu najmu wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
4. Na każde planowane prace remontowe w przedmiocie najmu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu/programu prac celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem dokumentów tj. pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z *energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania przedmiotu najmu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków (do wyboru w zależności od wyposażenia garażu)*. Ponadto odpowiedzialny jest za wywóz odpadów komunalnych, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji, doprowadzających media do przedmiotu najmu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

1. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu lub w budynku, w którym jest on usytuowany, napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po

powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu najmu.

2. 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. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego przez Strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji, Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty na jego rzecz należności powstałej z tego tytułu lub zaliczyć ją na poczet opłat czynszowych. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w przedmiocie najmu będzie zakres zmian (roboty konieczne i trwale podnoszące wartość przedmiotu najmu) i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste.
3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt pojazd mechaniczny/urządzenie transportowe na czas trwania tych prac.
5. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości netto zł (słownie:) za 1 m² powierzchni ogólnej, co miesięcznie stanowi kwotę netto zł (słownie :), powiększoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT. Czynsz płatny jest od dnia
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni przedmiotu najmu - według stawek określonych w tym załączniku.
3. W przypadku zmiany stawek opłat, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane.
5. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w ust. 2, płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach. W przypadku dokonywania płatności przelewem, za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. 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. / Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy
..... (do wyboru w zależności od faktury)
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust.2 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.
8. W przypadku nieuiszczenia czynszu lub opłat, o których mowa w ust. 2, w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
9. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 9 przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwot:
 - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000 złotych;
 - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000 złotych, ale niższa niż 50.000 złotych;
 - 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50.000 złotych.Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.
10. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
11. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości stanowiącej od 120 % do 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta będzie wynosić 120 %, następnie przez kolejne 3 miesiące 150 %, a po upływie tego okresu 200 % do dnia wydania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, niezależnie od obowiązku uiszczania opłat, o których mowa w ust. 2.

§ 9

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 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.
2. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku jego wzrostu.

§ 10

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
ZGN w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy: 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11
.....
zaś do Najemcy – na adres *zamieszkania lub odrębnie wskazany adres do korespondencji*
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 11

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony od dnia do dnia
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.

§ 12

1. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać przedmiot najmu w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 6 niniejszej umowy, lub
 - 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 14 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lubWynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca nie posiada zarejestrowanego pojazdu mechanicznego lub nie posiada prawa korzystania z urządzenia transportowego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy,
 - 2) została rozwiązana umowa leasingowa z winy leasingobiorcy,
 - 3) Najemca nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 7.
3. W przypadku, gdy Najemca oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4. W przypadku, gdy Wynajmujący, w czasie trwania umowy, przeniesie prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
6. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-4 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
7. Wynajmujący może wypowiedzieć najem za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w szczególności w przypadku podjęcia decyzji o przeprowadzeniu inwestycji budowlanej na nieruchomości na której usytuowany jest garaż; o rozbiórce garażu (w szczególności ze względu na zły stan techniczny budynku lub ze względu na niezgodność obiektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego/warunkami zabudowy) lub o sprzedaży nieruchomości na której usytuowany jest garaż.

§ 13

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego przedmiotu najmu stanowić będzie porównanie jego stanu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 oraz z protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu bez wymaganej zgody, Wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu najmu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w przedmiocie najmu będzie zakres i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste, pomniejszone o stopień zużycia.
4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, a mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie były zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 2 ust. 2, jak też „Porozumieniem remontowym”, o którym mowa w § 5 ust. 2.
5. W przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości, z wniosku byłych właścicieli lub ich następców

prawnych, albo 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 przedmiotu najmu, o których mowa w § 5 ust. 4 a które nie zostały pisemnie uzgodnione z Wynajmującym, i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego i jego następców prawnych.

6. Zwracany przedmiot najmu winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z przedmiotu najmu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 14

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu brutto oraz trzymiesięcznych opłat brutto, o których mowa w § 8 ust.2 tj. w wysokości.....zł lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji w tej wysokości.
2. W związku z wyrażoną zgodą przez Najmcę, zalicza się dotychczasową kaucję w wysokości zł na poczet kaucji należnej przy zawieraniu nowej umowy najmu.
3. Różnica kaucji w wysokości zł zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego 90 1030 1508 0000 0005 5087 7066 lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy.
4. W przypadku braku wpłaty kaucji lub nie zawarcia umowy poręczenia kaucji w tym terminie umowę uważa się za niezawartą.
5. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
6. Wynajmujący może dokonać pokrycia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 5 lub zaspokoić się z poręczenia kaucji, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
7. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 5, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji do pełnej wysokości kaucji - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
8. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. Kaucja wpłacona na rachunek bankowy podlega oprocentowaniu w wysokości, równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
10. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

§ 15

W przypadku, gdy Najemcą jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych, ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego wskazać w trakcie trwania najmu małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub współnajmu na dotychczasowych warunkach.

§ 16

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.
3. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 17

1. Załącznikiem do niniejszej umowy jest oświadczenie małżonka najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (*dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim*).
2. Załącznikiem do niniejszej umowy jest oświadczenie najemcy o zrzeczeniu się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w przedmiocie najmu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym (*dotyczy przypadków określonych w § 3 ust. 2 uchwały*).

§ 18

1. Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz. U. z 2024 r. poz. 928) w ZGN Ochota obowiązuje Procedura zgłoszeń wewnętrznych wprowadzona zarządzeniem nr 18/2024 w sprawie wprowadzenia Procedury zgłoszeń wewnętrznych z dnia 16.09.2024 r. W związku z Procedurą, Pan/Pani ma prawo zgłoszenia naruszenia prawa polegającego na działaniu lub zaniechaniu niezgodnym z prawem lub mającym na celu obejście prawa, we wszystkich dziedzinach wskazanych w art. 3 ust. 1 ustawy: Zgłoszeń można dokonywać za pomocą następujących środków komunikacji:
 - 1) W formie elektronicznej, na adres e-mail: sygnalista@zgnochota.waw.pl
 - 3) Pisemnie, zgłoszenie kierowane do Dyrektora ZGN ochota lub osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie zgłoszeń, na adres ZGN Ochota z dopiskiem: "do rąk własnych".
2. Pani/Pana dane osobowe przekazane w związku ze zgłoszeniem sygnalistycznym nie podlegają ujawnieniu nieupoważnionym osobom, chyba że ujawnienie takie następuje za wyraźną zgodą sygnalisty, bądź ich ujawnienie jest koniecznym i proporcjonalnym obowiązkiem wynikającym z

przepisów prawa. Procedura zgłoszeń wewnętrznych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej: zgnochota.bip.warszawa.pl w zakładce: Sygnalista.

§ 19

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2019 poz. 1429).

§ 20

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 21

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 22

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 23

W przypadku, gdy w momencie zawierania umowy Najemca nie doręczył ważnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego/dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z urządzenia transportowego, który to pojazd/które to urządzenie ma być garażowany/garażowane w przedmiocie najmu, zobowiązuje się on do dostarczenia tego dokumentu w terminie 60 dni od daty zawarcia niniejszej umowy pod rygorem jej rozwiązania przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia. W/w dowód rejestracyjny pojazdu mechanicznego/dokument potwierdzający prawo Najemcy do korzystania z urządzenia transportowego będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy. *(niepotrzebne skreślić)*.

§ 24

1. Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem danych osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem zawartym w zdaniu drugim.
2. Wynajmujący oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych Najemcy, w sytuacji, w której jest on osobą fizyczną (w tym osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą), a także danych osobowych osób, które Najemca wskazał ze swojej strony do realizacji niniejszej umowy/niniejszego porozumienia.

§ 25

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

Wynajmujący

Najemca

C
✓
K

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Nr/202...

zawarta w Warszawie, dnia 202.... roku pomiędzy:

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481,
reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy przez Panią Agatę
Kapłon- Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy,
ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa, zwanym w treści umowy **Wynajmującym**

a

Panem/Panią..... legitymującym/ą się dokumentem tożsamości

..... PESEL

Zwanym/ą dalej **Najemcą** na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest **lokal mieszkalny oznaczony nr** położony w Warszawie przy ul.
..... składający się z o powierzchni
użytkowejm², w tym powierzchni mieszkalnejm², wyposażony w następujące
instalacje:
 - elektryczna, gazowa, centralnego ogrzewania, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłej wody,
według stanu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym integralną część
niniejszej umowy, określającym w szczególności jego stan techniczny oraz rodzaj i stopień
zużycia instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.
- 2.Najemcy przysługuje/ nie przysługuje prawo używania pomieszczenia piwnicznego lub innego
pomieszczenia wskazanego przez zarządcę budynku.***
- 3.Zgodnie ze skierowaniem Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z
dniar. do zamieszkiwania w ww. lokalu wraz z Najemcą uprawnione są
następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa
1.		

§ 2

Niniejsza umowa najmu zawarta jest na czas nie oznaczony i wiąże strony od dnia
202.... roku

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca jest obowiązany uiszczać Wynajmującemu następujące opłaty i zaliczki:

Lp.	Składnik	j.m.	Ilość	Stawka netto	Wartość netto	Stawka VAT	Kwota VAT	Kwota brutto
a	czynsz	m ²						
b	centralne ogrzewanie- zaliczka	m ²						
c	zimna woda -licznik (zaliczka)	m ³						
d	odprowadzanie ścieków- licznik (zaliczka)	m ³						
e	podgrzanie wody-licznik (zaliczka)	m ³						
f	Podgrzanie wody-opłata stała (zaliczka)							
g	Opłata za selektywne gosp. odpadami		-					
	RAZEM							

2. Rozliczenie zaliczek za dostawę mediów określonych w ust. 1 pkt b – f (tabeli) następuje raz w roku na podstawie:

- odczytów wodomierza/y zainstalowanego/y w budynku;
- odczytów wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalu a w przypadku ich braku wg regulaminów rozliczania mediów;
- na podstawie kosztów za dostawę mediów poniesionych przez Wynajmującego.

§ 4

1. Zmiany opłat, o których mowa w paragrafie 3 ust. 1 pkt b, c, d, e, f, g tabeli nie wymagają zmiany niniejszej umowy i obowiązują Najemców od dnia ich wprowadzenia. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do poinformowania Najemcy o zmianie tych opłat na piśmie.
2. Zmian wysokości stawki czynszu najmu określonych w paragrafie 3 ust. 1 pkt a, Wynajmujący dokonuje po uprzednim wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu.
3. Najemca obowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Wynajmującego o okolicznościach, które mają wpływ na wymiar opłat w paragrafie 3 ust. 1 pkt c, d, e, f, g tabeli niniejszej umowy.
4. Na pisemne żądanie gminy- Urzędu Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy, Najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji

o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

§ 5

1. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Pozostałe opłaty i zaliczek, o których mowa w paragrafie 3 płatne są również miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. W przypadku nie uiszczania czynszu, opłat i zaliczek w terminie wymienionym w ust. 1 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę oraz obciążenia Najemcę kosztami postępowania upominawczego, sądowego i egzekucyjnego.

§ 6

Najemca zobowiązany jest do:

1. przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w danej nieruchomości.
2. zajmowania i używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem, zmiana przeznaczenia lub podnajem całości lub części lokalu wymaga zgody Wynajmującego.
3. dbania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonej do wspólnego korzystania, jak winda, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

§ 7

Najemca lokalu, na własny koszt, zobowiązany jest do napraw i konserwacji:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
2. okien i drzwi,
3. wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
4. trzonów kuchennych, kuchni i przepływowych grzejników wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, misek klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
6. pieców węglowych i akumulacyjnych łącznie z wymianą zużytych elementów,

7. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także do jego wymiany,
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 -) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 -) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych

§ 8

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia podnoszące standard wynajętego mieszkania tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 9

Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających ich napraw na własny koszt.

§ 10

Wynajmujący może wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
2. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia jego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
4. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31 z 2005 r. poz.266 z późn. zm.).

§ 11

Wynajmujący, w lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może wypowiedzieć stosunek najmu:

1. z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
2. z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokatorzy mogą używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§ 12

1. W dniu 2025 roku Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości zł (słownie złotych:złotych .../100).
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 i innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań wobec Wynajmującego z wpłaconej kaucji.
4. Po rozwiązaniu stosunku najmu i zwrocie lokalu Wynajmujący może potrącić z kaucji swoje należności od Najemcy z tytułów wymienionych w ust.2.
5. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dniu zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę.
6. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

§ 13

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu

objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d ustawy wymienionej w pkt. 1 powyżej zgodnie z którym „Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu”, i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 14

Zmiana niniejszej umowy bądź jej wypowiedzenie muszą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności.

§ 15

1. Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz. U. z 2024 r. poz. 928) w ZGN Ochota obowiązuje Procedura zgłoszeń wewnętrznych wprowadzona zarządzeniem nr 18/2024 w sprawie wprowadzenia Procedury zgłoszeń wewnętrznych z dnia 16.09.2024 r. Procedura zgłoszeń wewnętrznych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej: zgnochota.bip.warszawa.pl w zakładce: Sygnalista.

2. W związku z Procedurą, Najemca ma prawo zgłoszenia naruszenia prawa polegającego na działaniu lub zaniechaniu niezgodnym z prawem lub mającym na celu obejście prawa, we wszystkich dziedzinach wskazanych w art. 3 ust. 1 ustawy: Zgłoszeń można dokonywać za pomocą następujących środków komunikacji:

-) W formie elektronicznej, na adres e-mail: sygnalista@zgnochota.waw.pl
-) Pisemnie, zgłoszenie kierowane do Dyrektora ZGN ochota lub osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie zgłoszeń, na adres ZGN Ochota z dopiskiem :”do rąk własnych”.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy

1. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 17

W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”). Wynajmujący informuje, że nowe przepisy przede wszystkim w sposób jednolity określają, kiedy Pani/Pana dane osobowe mogą być przetwarzane, jakie ma Pani/Pan prawa oraz jakie obowiązki ma Zakład Gospodarowania Nieruchomościami jako administrator Pani/Pana danych.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami jest: Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami z siedzibą w Warszawie przy ul. Białobrzeskiej 11, zwany w dalszej części "ZGN Ochota".
2. Można się z nami skontaktować: telefonicznie pod numerem: 22 658 19 03, fax 22 658 09 13; pod adresem e-mail: sekretariat@zgnochota.waw.pl, pisemnie, przysyłając korespondencję na adres: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11.
3. Pragniemy poinformować, że Dyrektor ZGN Ochota, wyznaczył osobę odpowiedzialną za ochronę danych osobowych, tj. inspektora ochrony danych osobowych, z którym będzie się można skontaktować pod adresem e-mail: iod@zgnochota.waw.pl, pisemnie przysyłając korespondencję na adres: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11, z dopiskiem: „Inspektor ochrony danych osobowych”.
Z inspektorem ochrony danych można się kontaktować we wszystkich sprawach związanych z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych oraz z korzystaniem przez Panią/Pana z praw związanych z przetwarzaniem danych.
4. Administrator danych osobowych - Dyrektor ZGN Ochota, przetwarza Pani/Pana dane osobowe na potrzeby zawarcia i wykonywania umowy najmu, naliczeń opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości, prowadzenia ewidencji zajmowanych lokali, nieruchomości, dokonywania wzajemnych rozliczeń, przysyłania korespondencji, informowania o zmianie opłat, dochodzenia i egzekucji należności, na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy o dodatkach mieszkaniowych, ustawy o samorządzie gminnym art.30 ust. 1,2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane przez ZGN Ochota następującym kategoriom podmiotów:
- podmiotom współpracującym z ZGN Ochota w zakresie administrowania powierzonym zasobem tj. Urząd m.st. Warszawy, GGKO- Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.;
 - podmiotom współpracującym z ZGN Ochota w zakresie obsługi prawnej (Kancelarie Prawne, radca prawny, adwokat);
 - podmiotom współpracującym z ZGN Ochota w zakresie dochodzenia należności, wnoszenia powództw o opróżnienie i wydanie przedmiotu będącego w posiadaniu osoby trzeciej (Komornicy);
 - podmiotom współpracującym z ZGN Ochota w zakresie obsługi informatycznej;

- e. podmiotom, którym dane udostępniane są na podstawie odrębnych przepisów prawa;
 - f. podmiotom zewnętrznym świadczącym usługi pocztowe.
1. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia należności i egzekucji związanych z korzystaniem z przedmiotu umowy, korzystaniem bez tytułu prawnego z przedmiotu, którego zarządcą jest ZGN Ochota, w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności ze względu na cele archiwalne w interesie publicznym lub cele statystyczne.
 2. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych, prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych w przypadku, gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne, prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych w przypadku gdy osoba, której dane dotyczą kwestionuje prawidłowość danych osobowych, przetwarzanie danych jest niezgodne z prawem, a osoba, której dane dotyczą, sprzeciwia się usunięciu danych, żądając w zamian ich ograniczenia.
 3. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu Pani/Pana danych osobowych, przez ZGN Ochota, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych.
 4. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, gdyż przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa.
 5. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

§ 18.

Umowa zostaje sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i Administratora oraz dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

*** niepotrzebne skreślić

Umowa najmu socjalnego lokalu

Nr202...

zawarta w Warszawie, dnia 202... roku pomiędzy:

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481,
reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy przez Panią Agatę
Kapłon - Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy,
ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa, zwanym/ą dalej **Wynajmującym**

a

Panią/Panem legitymującą się dowodem osobistym nr

.....PESEL

Zwanym/ą dalej **Najemcą** na podstawie wydanego skierowania do zawarcia umowy najmu.

§ 1

1. Przedmiotem najmu socjalnego jest lokal nr ... położony w Warszawie przy ul.
składający się zo powierzchni użytkowej m², w tym
powierzchni mieszkalnej m² wyposażony w następujące instalacje:
 - *elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłej wody, centralne ogrzewanie,*
według stanu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym integralną część
niniejszej umowy, określającym w szczególności jego stan techniczny oraz rodzaj i stopień
zużycia instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.
2. Najemcy przysługuje/ nie przysługuje*** prawo używania pomieszczenia piwnicznego lub
innego pomieszczenia wskazanego przez zarządcę budynku.***
3. Zgodnie ze skierowaniem Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ochota m.st.
Warszawy z dniar. do zamieszkiwania w ww. lokalu wraz z Najemcą
uprawnione są następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa
1.		

§ 2

Niniejsza umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony 3 lat i wiąże strony od dnia202... r.
do dnia202... r.

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu Najemcy są obowiązani uiszczać Wynajmującemu następujące opłaty i zaliczki:

Lp.	Składnik	j.m.	Ilość	Stawka netto	Wartość netto	Stawka VAT	Kwota brutto
a	czynsz	m ²				N.P.	
74	centralne ogrzewanie- zaliczka	m ²				ZW	
c	zimna woda -licznik (zaliczka)	m ³				ZW	
d	odprowadzanie ścieków- licznik (zaliczka)	m ³				ZW	
e	Podgrzanie wody -licznik (zaliczka)	m ³				ZW	
f	Opłata za selektywne gospodarowanie odpadami					ZW	
	RAZEM						

2. Rozliczenie zaliczek za dostawę mediów określonych w ust. 1 pkt b – e tabeli następuje raz w roku na podstawie:

- odczytów wodomierza/y zainstalowanego/yh w budynku;
- odczytów wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalu a w przypadku ich braku wg regulaminów rozliczania mediów;
- na podstawie kosztów za dostawę mediów poniesionych przez Wynajmującego.

§ 4

1. Zmiany opłat, o których mowa w paragrafie 3 ust. 1 pkt b, c, d, e, f (tabeli) nie wymagają zmiany niniejszej umowy i obowiązują Najemcę od dnia ich wprowadzenia. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do poinformowania Najemcy o zmianie tych opłat na piśmie.
2. Zmian wysokości stawki czynszu najmu określonych w paragrafie 3 ust. 1 pkt a, Wynajmujący dokonuje po uprzednim wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu.
3. Najemca obowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Wynajmującego o okolicznościach, które mają wpływ na wymiar opłat w paragrafie 3 ust. 1 pkt c, d, e, f (tabeli) niniejszej umowy.

§ 5

1. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Pozostałe opłaty i zaliczki, o których mowa w paragrafie 3 płatne są również miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. W przypadku nie uiszczania czynszu, opłat i zaliczek w terminie wymienionym w ust. 1 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę oraz obciążenia Najemcę kosztami postępowania upominawczego, sądowego i egzekucyjnego.

§ 6

Najemca zobowiązany jest do:

1. przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w danej nieruchomości.
2. zajmowania i używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem, zmiana przeznaczenia lub podnajem całości lub części lokalu wymaga zgody Wynajmującego.
3. dbania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonej do wspólnego korzystania, jak winda, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

§ 7

Najemca lokalu, na własny koszt, zobowiązany jest do napraw i konserwacji:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
2. okien i drzwi,
3. wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
4. trzonów kuchennych, kuchni i przepływowych grzejników wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, misek klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpialnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
6. pieców węglowych i akumulacyjnych łącznie z wymianą zużytych elementów,
7. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także do jego wymiany,
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych

§ 8

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia podnoszące standard wynajętego mieszkania tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 9

Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających ich napraw na własny koszt.

§ 10

Wynajmujący może wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
2. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia jego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
4. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 11

Wynajmujący, w lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może wypowiedzieć stosunek najmu:

1. z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
2. z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokatorzy mogą używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

C-1/19

§ 12

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d ustawy wymienionej w pkt. 1 powyżej zgodnie z którym „Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu”, i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 13

Zmiana niniejszej umowy bądź jej wypowiedzenie muszą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności.

§ 14

1. Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz. U. z 2024 r. poz. 928) w ZGN Ochota obowiązuje Procedura zgłoszeń wewnętrznych wprowadzona zarządzeniem nr 18/2024 w sprawie wprowadzenia Procedury zgłoszeń wewnętrznych z dnia 16.09.2024 r. Procedura zgłoszeń wewnętrznych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej: zgnochota.bip.warszawa.pl w zakładce: Sygnalista.
2. W związku z Procedurą, Najemca ma prawo zgłoszenia naruszenia prawa polegającego na działaniu lub zaniechaniu niezgodnym z prawem lub mającym na celu obejście prawa, we wszystkich dziedzinach wskazanych w art. 3 ust. 1 ustawy: Zgłoszeń można dokonywać za pomocą następujących środków komunikacji:
 - 1) W formie elektronicznej, na adres e-mail: sygnalista@zgnochota.waw.pl
 - 2) Pisemnie, zgłoszenie kierowane do Dyrektora ZGN ochota lub osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie zgłoszeń, na adres ZGN Ochota z dopiskiem : "do rąk własnych".

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy

1. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego .
2. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 16

W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”). Wynajmujący informuje, że nowe przepisy przede wszystkim w sposób jednolity określają, kiedy Pani/Pana dane osobowe mogą być przetwarzane, jakie ma Pani/Pan prawa oraz jakie obowiązki ma Zakład Gospodarowania Nieruchomościami jako administrator Pani/Pana danych.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami jest: Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami z siedzibą w Warszawie przy ul. Białobrzeskiej 11, zwany w dalszej części „ZGN Ochota”.
2. Można się z nami skontaktować: telefonicznie pod numerem: 22 658 19 03, fax 22 658 09 13; pod adresem e-mail: sekretariat@zgnochota.waw.pl, pisemnie, przysyłając korespondencję na adres: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11.
3. Pragniemy poinformować, że Dyrektor ZGN Ochota, wyznaczył osobę odpowiedzialną za ochronę danych osobowych, tj. inspektora ochrony danych osobowych, z którym będzie się można skontaktować pod adresem e-mail: iod@zgnochota.waw.pl, pisemnie przysyłając korespondencję na adres: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11, z dopiskiem: „Inspektor ochrony danych osobowych”. Z inspektorem ochrony danych można się kontaktować we wszystkich sprawach związanych z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych oraz z korzystaniem przez Panią/Pana z praw związanych z przetwarzaniem danych.
4. Administrator danych osobowych - Dyrektor ZGN Ochota, przetwarza Pani/Pana dane osobowe na potrzeby zawarcia i wykonywania umowy najmu, naliczeń opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości, prowadzenia ewidencji zajmowanych lokali, nieruchomości, dokonywania wzajemnych rozliczeń, przysyłania korespondencji, informowania o zmianie opłat, dochodzenia i egzekucji należności, na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy o dodatkach mieszkaniowych, ustawy o samorządzie gminnym art.30 ust. 1,2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane przez ZGN Ochota następującym kategoriom podmiotów:

- a. podmiotom współpracującym z ZGN Ochota w zakresie administrowania powierzonym zasobem tj. Urząd m.st. Warszawy, GGKO- Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.;
- b. podmiotom współpracującym z ZGN Ochota w zakresie obsługi prawnej (Kancelarie Prawne, radca prawny, adwokat);
- c. podmiotom współpracującym z ZGN Ochota w zakresie dochodzenia należności, wnoszenia powództw o opróżnienie i wydanie przedmiotu będącego w posiadaniu osoby trzeciej (Komornicy);
- d. podmiotom współpracującym z ZGN Ochota w zakresie obsługi informatycznej;
- e. podmiotom, którym dane udostępniane są na podstawie odrębnych przepisów prawa;
- f. podmiotom zewnętrznym świadczącym usługi pocztowe.

6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia należności i egzekucji związanych z korzystaniem z przedmiotu umowy, korzystaniem bez tytułu prawnego z przedmiotu, którego zarządcą jest ZGN Ochota, w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności ze względu na cele archiwalne w interesie publicznym lub cele statystyczne.

7. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych, prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych w przypadku, gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne, prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych w przypadku gdy osoba, której dane dotyczą kwestionuje prawidłowość danych osobowych, przetwarzanie danych jest niezgodne z prawem, a osoba, której dane dotyczą, sprzeciwia się usunięciu danych, żądając w zamian ich ograniczenia.

8. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu Pani/Pana danych osobowych, przez ZGN Ochota, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych.

9. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, gdyż przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa.

10. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

§ 17

Umowa zostaje sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i Administratora, oraz dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

*** niepotrzebne skreślić

UMOWA DZIERŻAWY Nr/202...

Zawarta w dniu 202... r. pomiędzy:

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomości w Dzielnicy przez Pana Tomasza Zakrzewskiego – Zastępcę Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa, zwanym dalej **"Wydzierżawiającym"**,

a

..... zwaną dalej **„Dzierżawcą”** reprezentowaną przez:

.....
.....
zwanym/zwaną dalej **„Dzierżawcą”**

§1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt o łącznej powierzchnim² stanowiący własność Miasta Stołecznego Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Ochota przy ul. oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr z obrębu, zwany dalej „nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych literami na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.
2. Nieruchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się na czas określony **od dnia do dnia**
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość, objęta dotychczasową umową dzierżawy, Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek w terminie 3 miesięcy przed datą zakończenia dzierżawy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Rozbudowa lub przebudowa istniejącego na nieruchomości budynku oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. Zgoda Wydierżawiającego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do

1
1
C

zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.
5. Po zakończeniu prac remontowych Dzierżawca jest zobowiązany do przywrócenia terenu do stanu przed rozpoczęciem ww. prac.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie **netto** zł (słownie: zł 00/100), co odpowiada stawce **netto** zł (słownie: złote 00/100) zł za 1m² dzierżawionego gruntu miesięcznie. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek VAT. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi zł (słownie: zł 00/100).
2. Wpłat z tytułu czynszu należy dokonywać z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, za który przypada należność, za wyjątkiem pierwszej należności udokumentowanej fakturą wystawioną w ciągu 21 dni od daty podpisania umowy z terminem płatności wskazanym na fakturze obejmującej okres od daty obowiązywania umowy do ostatniego dnia miesiąca, w którym umowa została podpisana. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego wskazanego na fakturze. Opłaty należy wносить w terminie, niezależnie od daty otrzymania faktury.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z § 5 i § 11 ust. 5, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego trzymiesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu, zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy lub podwyższonego zgodnie z § 11 ust. 5 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy za okres od dnia zakończenia

umowy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności.

4. W razie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy i nie poinformowania na piśmie przez Wydierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.
5. W przypadku poinformowania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego, po zakończeniu niniejszej umowy, o odmowie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od upływu terminu, o którym mowa w § 14 ust. 1, do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości lub eksmisji, będzie naliczane zgodnie z ust.3.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem m.st. Warszawy. Powyższe nie dotyczy dzierżawców będących konsumentami, w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 5

1. Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
2. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Dzierżawca nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu brutto, określone w § 3 ust.1, tj. zł.

2. Kaucja w wysokości zł zostanie uiszczona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wyzdierzawiajacego: 90 1030 1508 0000 0005 5087 7066 w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku nie uiszczenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wyzdierzawiajacemu przysluguje prawo rozwiazania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 - 3a. Wyzdierzawiajacy moze w kazdym czasie dokonac pokrycia z kaucji naleznosci z tytulu zaleglosci w uiszczaniu czynszu i innych roszczen Wyzdierzawiajacego wynikajacych z niniejszej umowy, na co Dzierzawca wyrazza zgode.
 - 3b. W przypadku wykorzystania przez Wyzdierzawiajacego czesci lub calosci kaucji z tytulow, o ktorzych mowa w ust. 1, Dzierzawca zobowiazuje sie uzupelnic kaucje do wysokosci okreslonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wyzdierzawiajacego.
 - 3c. W czasie trwania dzierzawy Dzierzawca nie moze ziadac pokrycia swoich zobowiazan z wpłacanej kaucji.
4. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierzawcy wraz z oprocentowaniem wynikajacym z umowy o prowadzenie rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty prowadzenia tego rachunku, po zakonczeniu umowy i po dokonaniu protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierzawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym. Zwrot kaucji nastapi w terminie 14 dni od dnia zlozenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.

§ 7

1. Dzierzawca zobowiazuje sie do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postepowania cywilnego, co do obowiazku zaplaty czynszu, obowiazku zwrotu nieruchomosci w razie rozwiazania lub wygaśnięcia niniejszej umowy oraz co do obowiazku zaplaty wynagrodzenia, o ktorzym mowa w § 4 ust. 3, 4 i 5 – zgodnie z oświadczeniem, ktorogo wzor stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie zlozone w formie aktu notarialnego i doręczone Wyzdierzawiajacemu w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone w podanym terminie oznacza to, że umowa nie została zawarta.

§ 8

1. Wyzdierzawiajacy moze rozwiazac niniejsza umowe bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2, § 6 ust. 3 oraz § 9 w związku z art. 667 Kodeksu

C-11

cywilnego) lub w przypadkach realizacji inwestycji celu publicznego lub przekroczenia granic dzierżawionego terenu.

2. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczona zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku naruszenia postanowień § 10 i § 11 umowy, przeznaczenia nieruchomości do zbycia, realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacji inwestycji publicznych, w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.
3. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących dzierżawionej nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.

§ 9

Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 10

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa;
- 2) zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy;
- 3) ubezpieczenia przedmiotu umowy na własny koszt (*dotyczy nieruchomości zabudowanych*);
- 4) przestrzegania przepisów prawa, a w szczególności: prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- 5) utrzymania w należyтым stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie nie pogorszonym oraz zabezpieczenie istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia;

- 6) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń;
- 7) uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego na rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu i na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek obiektów budowlanych i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym
- 8) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie;
- 9) wykonywania obowiązków obciążających właściciela nieruchomości dzierżawionej wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym utrzymania czystości i porządku przez: uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości dzierżawionej, przy czym za chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości dzierżawionej. Obowiązek ten nie dotyczy chodników, na których jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych.
- 10) Zgodnie z art. 6 ust. 6 i 9 pkt 1 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016r., poz. 716 ze zm.) osoby fizyczne są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru (IN), w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie lub wygaśnięcie obowiązku podatkowego a osoby prawne deklarację na podatek od nieruchomości sporządzoną na formularzu wg. określonego wzoru (DN) w terminie do dnia 31 stycznia danego roku lub w ciągu 14 dni od zaistnienia okoliczności mających wpływ na powstanie lub wygaśnięcie obowiązku podatkowego oraz wpłacać obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości – bez wezwania- na rachunek właściwej gminy (tu Urzędu Dzielnicy Ochota) w ratach w terminie do dnia 15 każdego miesiąca, a za styczeń do 31 stycznia danego roku. Druk informacji IN i deklaracji DN dostępne są na stronie internetowej Miasta: www.podatki.um.warszawa.pl. Informację IN (osoby fizyczne) oraz deklarację DN (osoby prawne) należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, ul. Grójecka 17a lub przesłać pocztą. Niedopełnienie tego obowiązku może skutkować pociągnięciem podatnika do odpowiedzialności karnej skarbowej (art. 54 Kodeksu karnego skarbowego).

§ 11

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również

rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona nieruchomość.

2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, w odniesieniu do której Wydzierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy oraz na cel inny niż określony w umowie dzierżawy.
3. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydzierżawiającego, o której mowa w ust. 1.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydzierżawiającego, zapisu zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta.
5. W przypadku uzyskania zgody Wydzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50%.
6. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 5 nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydzierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania dzierżawionej nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
5. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

§ 13

Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości oraz do utrwalania w formie fotograficznej stanu nieruchomości.

§ 14

1. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia, rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływu okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3 oraz poinformowania przez Wydierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, po zakończeniu niniejszej umowy, zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w terminie, o którym mowa w ust. 1. W przypadku, gdy termin wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy przypada na dzień wolny od pracy, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego w pierwszym dniu roboczym po dniu wolnym od pracy.
3. W przypadku nie dokonania zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3.

§ 15

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wydierżawiający – Warszawa 02-379, ul. Białobrzaska 11.
Dzierżawca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.
3. Korespondencja będzie wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru.

§ 16

Jakiegolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 11 ust. 5 niniejszej umowy.

C-11-9

§ 17

1. Dzierżawca 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 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1764), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.
3. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnianiu, o którym mowa w ust. 1, nie będą podlegały informacje zawarte w §....., załączniku nr do niniejszej umowy stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą (wyłącznie w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą).

§ 18

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 19

Umowa została zawarta w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 3 egzemplarze Wydzierżawiający.

Dzierżawca

Wydzierżawiający

C 1/19

*treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego
o poddaniu się egzekucji stosownie do art.777 §1 pkt 4 i 5 kpc*

- §1. Stawiający oświadcza, że w dniu2025 r. zawarł z **miastem stołecznym Warszawa** umowę dzierżawy nr/2025 w treści, której zobowiązał się do zapłaty na rzecz m. st. Warszawy czynszu dzierżawnego, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności, ----- zwrotu **miastu stołecznemu Warszawa** części działki nr z obrębu..... o łącznej powierzchni m² położonej w Warszawie przy ulicy po wygaśnięciu dzierżawy w dniu2028 r.
- §2. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m. st. Warszawy czynszu dzierżawnego, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności – i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność czynszu dzierżawnego brutto obowiązującego w dniu złożenia wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest bezskuteczne wezwanie do zapłaty wysłane przez m.st. Warszawy wobec upływu wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub upływu terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Miasto st. Warszawa będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.-
- §3. Dzierżawca oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania terenu opisanego w §1 po zakończeniu dzierżawy. -----