

**Umowa nr /OSIR/ /2017/A**

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

**Miastem Stołecznym Warszawa**, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-22-48-481 reprezentowanym przez Prezydenta m.st. Warszawy, w imieniu którego działa:

**Michał Szpakiewicz** – p.o. Dyrektora **Ośrodka Sportu i Rekreacji m. st. Warszawy w Dzielnicy Żoliborz**, ul. Potocka 1, 01-652 Warszawa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy, ..... z dnia ....., zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

.....,  
zwanym w dalszej części umowy dalej **NAJEMCĄ**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenie lokalu gastronomicznego wraz z zapleczem socjalnym - zwane dalej lokalem, znajduje się na piętrze budynku położonego w Warszawie przy ul. Potockiej 1, należącego do Ośrodka Sportu i Rekreacji m. st. Warszawy w Dzielnicy Żoliborz. Całkowita powierzchnia lokalu wynosi 258,90 m<sup>2</sup>.
2. Wynajmujący oświadcza, iż ma uprawnienia do dysponowania lokalem w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, właściciela lokalu.
3. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami, ani ograniczeniami w rozporządzaniu.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca przyjmuje lokal wraz z wyposażeniem do używania, zgodnie z warunkami niniejszej umowy.
2. Przekazanie lokalu, po opuszczeniu go przez dotychczasowego Najemcę, nastąpi nie później niż .....
3. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz wykaz urządzeń znajdujących się w lokalu. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik Nr 2 do umowy.
4. Stan lokalu opisany w protokole zdawczo-odbiorczym będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

**§ 3**

1. Lokal będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu lokalu gastronomicznego - opis działalności stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Działalność może być prowadzona w godzinach otwarcia Obiektu.



#### § 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z lokalu, energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, ogrzewania, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.

#### § 5

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

#### § 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
  - 1) konserwacji i naprawy posadzek oraz powierzchni ściennych,
  - 2) napraw okien i drzwi, zamków i zamknięć,
  - 3) naprawy i wymiany urządzeń elektrycznych za wyjątkiem instalacji elektrycznych,
  - 4) uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
  - 5) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, urządzeń płuczących, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
  - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - 7) utrzymania lokalu w należytej czystości.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie stosownych przepisów w tym zakresie.

#### § 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
  - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
  - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu (w przypadku awarii – niezwłocznie).
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wynajmujący może żądać od Najemcy naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. Za czas wyłączenia lokalu z używania z przyczyn określonych w ust.1 oraz za okres przerw w eksploatacji obiektu nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Najemcy,



przysługuje mu zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie, w zależności od czasu i zakresu prac remontowych – za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1.

### § 8

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu następujące opłaty:
  - 1) opłata za czynsz z tytułu najmu lokalu w kwocie ..... zł (słownie złotych: .....), powiększona o należny podatek VAT w wysokości 23%, co stanowi łączną kwotę brutto za najem lokalu w kwocie ..... zł (słownie złotych: .....) miesięcznie, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT wysokość wynagrodzenia zostanie odpowiednio zmieniona;
  - 2) ryczałt za ogrzewanie, całodobową ochronę fizyczną, dostarczanie ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków, oczyszczanie separatora tłuszczów, jedno miejsce parkingowe w garażu podziemnym, przegląd techniczny gaśnic, dezynsekcji, przegląd instalacji elektrycznej, konserwację dźwigu towarowego, przegląd dźwigu przez UDT - w wysokości **1 500 zł (słownie złotych: tysiąc pięćset złotych)** miesięcznie powiększony o należny podatek VAT;
  - 3) opłatę za dostarczanie energii elektrycznej do lokalu;
2. Czynsz oraz opłata ryczałtowa, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 będą płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca. W przypadku nieuregulowania należności w terminie, Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Dostarczanie energii elektrycznej będzie rozliczane na podstawie zainstalowanego dla lokalu licznika, z dołu - do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano odczytu.
4. Zmiana stawki za energię elektryczną w oparciu o nową „Taryfę dla energii elektrycznej” ustalaną przez operatora nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej, nie później jednak niż w terminie 14 dni od otrzymania stosownej informacji od operatora.
5. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości Najemca będzie wносił bezpośrednio do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, po uprzednim złożeniu stosownej deklaracji w Wydziale Budżetowo - Księgowym Urzędu Dzielnicy Żoliborz i otrzymaniu decyzji o wysokości opłaty na wskazany w decyzji numer rachunku bankowego.
6. Wysokość opłat ustalana jest Uchwałą Rady m.st. Warszawy.
7. Oświadczenie Najemcy o poinformowaniu go o konieczności uiszczenia podatku od nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, stanowi załącznik Nr 3 do umowy.
8. Wynajmujący gwarantuje Najemcy nieodpłatnie umieszczanie informacji o działalności Najemcy na stronie internetowej Wynajmującego oraz możliwość reklamowania swojej działalności na terenie Ośrodka w sposób uzgodniony z Wynajmującym.

### § 9

1. Zapłata należności za czynsz, ryczałt i energię elektryczną nastąpi na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
2. Wpłaty należy dokonywać przelewem na konto bankowe Wynajmującego o numerze 52 1030 1508 0000 0005 5047 5006.

### § 10

3. Określona w § 8 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 stawka czynszu łącznie ze stawką ryczałtu może zwiększyć się raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa GUS.



2. O zmianie wysokości stawki czynszu łącznie z ryczałtem Najemca zostanie powiadomiony pisemnie z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, bez konieczności wypowiedzania i zmieniania warunków umowy.

#### § 11

1. Przy zawarciu umowy Najemca wpłaca kaucję w gotówce lub w formie poręczenia bankowego w wysokości dwumiesięcznego czynszu łącznie z ryczałtem i podatkiem VAT.
2. Kaucja ma służyć zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy. Najemca wyraża zgodę na potrącanie z kaucji nieuregulowanych przez niego należności wynikających z umowy.
3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy po podpisaniu przez obie strony protokołu wydania lokalu stwierdzającego oddanie lokalu po zakończeniu umowy w stanie niepogorszonym oraz po stwierdzeniu braku po stronie Najemcy zaległości w zakresie opłat i innych należności wynikających z umowy.

#### § 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1.01.2018 r. do dnia 31.12.2018r.
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 13

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy w przypadku:
  - 1) rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy, w szczególności:
    - a) opóźnienia bez zgody Wynajmującego- o okres dłuższy niż 7 dni kalendarzowych, określonego w § 5 ust. 1 pkt 1 terminu rozpoczęcia działalności,
    - b) opóźnienia w zapłacie za dwa okresy płatności czynszu oraz świadczeń dodatkowych i bezskutecznego upływu terminu na uregulowanie zaległych należności, wskazanego na wezwaniu adresowanym do Najemcy,
    - c) zaleganie z zapłatą należności, których łączna wartość przekracza wysokość kaucji, o której mowa w § 11,
    - d) dopuszczenia się samowoli budowlanej naruszającej w sposób trwały substancję lokalu,
    - e) oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
    - f) używania lokalu będącego przedmiotem umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3 i w załączniku nr 1 do umowy;
  - 2) złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
  - 3) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 1 lit. d, e, f może nastąpić po udzieleniu miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia umowy.

#### § 14

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym w terminie 14 dni od zakończenia lub rozwiązania umowy.

2. W przypadku rozwiązania umowy Najemcy przysługuje zwrot udokumentowanych nakładów na remont i modernizację lokalu przeprowadzonych w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym.
3. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

#### § 15

1. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu w stanie nie pogorszonym. Z czynności tej sporządza się protokół wydania lokalu. Koszt remontu lokalu obciąża Najemcę. Podstawę do ustalenia stanu lokalu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w 2 ust. 3, a także podpisany przez obie strony protokół wydania lokalu.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty takiego przywrócenia pokrywa Najemca.

#### § 16

1. Wszelkie pisma (korespondencja) wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony oświadczają, że adresy podane na wstępie niniejszej umowy są ich adresami korespondencyjnymi.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane i nie wymagają zmiany umowy.
4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
5. Korespondencję właściwie zaadresowaną a nie podjętą w terminie uznaje się za skutecznie doręczoną.

#### § 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 oraz § 16 ust. 3.
4. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

- 1) Opis działalności prowadzonej w lokalu
- 2) Oświadczenie o podatku od nieruchomości
- 3) Wzór protokołu zdawczo - odbiorczego

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**





### Oświadczenie

Oświadczam, że zostałem/am poinformowany/a o nałożonym na Najemców lokali użytkowych obowiązku podatkowym opłacania podatku od nieruchomości, wynikającym z ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 716).

.....  
(podpis Najemcy)

Warszawa, dnia .....



*Wzór*

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

Na podstawie umowy najmu nr ...../OSIR/...../2017/A z dnia .....2017r.

**Najemca:** .....

otrzymuje od Wynajmującego - ..... :

lokal o powierzchni .....m<sup>2</sup> stanowiący własność miasta stołecznego Warszawy, położony w Dzielnicy Żoliborz przy ul. Potockiej 1 w budynku Ośrodka Sportu i Rekreacji Dzielnicy Żoliborz na pierwszym piętrze, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej zgodnej z opisem przedstawionym przy składaniu ofert, na okres od dnia ..... do dnia ..... r.

Z dniem przekazania lokalu wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem lokalu w należyтым porządku przechodzą na Najemcę.

Stan techniczny lokalu:

.....  
.....

Rodzaj i stan techniczny instalacji znajdujących się w lokalu:

.....  
.....

W skład wyposażenia lokalu wchodzi:

- 1) .....
- 2).....
- 3).....
- 4) .....

UWAGI: .....

.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Najemca i 1 egzemplarz Wynajmujący.

**w imieniu Najemcy**

**w imieniu Wynajmującego**

**protokół podpisali:**

**protokół podpisali:**

