

## UMOWA NAJMU Nr .....

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

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

a

.....  
zwanym w umowie „**Najemcą**”,

strony zawarły umowę o następującej treści:

### §1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni **52 m<sup>2</sup>**, zlokalizowany w obiekcie pływalni OSiR Ochota, w Warszawie przy ul. Rokosowskiej 10 z dniem wydania lokalu przez Wynajmującego stwierdzonego w protokole zdawczo - odbiorczym o którym mowa w§ 1 ust. 3.
2. Zmiana aranżacji ww. lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. Stan lokalu opisany w powyższym protokole będzie stanowić podstawę przy rozliczaniu stron po zakończeniu Umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu lokalu w razie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 ust. 1,2, 7 i 9.
5. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wynajmującemu 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.

### §2

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięczny czynsz za powierzchnię podstawową w kwocie ..... **zł netto** (słownie .....), powiększony o należny podatek VAT.
2. Najemca, dodatkowo oprócz czynszu, obciążony będzie opłatami z tytułu zużycia mediów według wskazań podliczników.
3. Najemca pokrywa należność z tytułu Umowy najmu na konto: Citi Handlowy 29 1030 1508 0000 0005 5047 6002 z góry, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
4. Faktura VAT zostanie wystawiona przez Wynajmującego w następujący sposób:  
Sprzedawca: Miasto Stołeczne Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa NIP 525-22-48-481  
Wystawca: Ośrodek Sportu i Rekreacji m.st. Warszawy w Dzielnicy Ochota, ul. Nowowiejska 37b, 02-010 Warszawa

5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
6. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą mailową na adres email:.....
7. W przypadku nie uiszczenia opłat w terminie, Wynajmujący ma prawo naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie oraz obciążenia Najemcę kosztami postępowania windykacyjnego.
8. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonywane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za opóźnienie, następnie na czynsz zaległy, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz bieżący.
9. Za nieterminowe regulowanie należności wynikających z niniejszej umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych w wysokości:
  - a) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
  - b) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 zł;
  - c) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 zł.Równowartość kwoty rekompensaty, o której mowa w ust. 3, 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. Wynajmujący 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 Najemca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wynajmującego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Najemca nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
11. Wynajmujący oświadcza, iż jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.
12. Wynajmujący oświadcza, iż wyraża zgodę na dokonywanie płatności w split payment.
13. W związku z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 118 z późniejszymi zmianami) Miasto st. Warszawa oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy.

### §3

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - a) używania lokalu, będącego przedmiotem Umowy, zgodnie z przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 zgodnie z przepisami prawa;
  - b) dbania o estetykę i wystrój wewnętrzny lokali;
  - c) utrzymania lokali w należytej czystości;
  - d) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy wnętrza;
  - e) przestrzegania przepisów BHP, ppoż. i sanitarnych;

- f) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki ani nie podnajmowania lokali osobom trzecim.
- g) udostępniania lokalu Wynajmującemu m.in. w celu dokonania odczytów liczników, przeprowadzania kontroli stanu technicznego itp.

#### **§4**

Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt i we własnym zakresie:

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

#### **§5**

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

#### **§6**

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

#### **§7**

Najemca nie może przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności:

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

#### **§8**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy powstałe w wyniku włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych.
2. Do usunięcia szkód w przedmiocie najmu i skutków zdarzeń określonych w ust. 1 zobowiązany jest Najemca we własnym zakresie.

#### **§9**

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

## §10

Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres **od dnia .....** **do dnia .....**

## §11

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli najemca:
  - a) używa przedmiotu najmu niezgodnie z treścią niniejszej Umowy i mimo upomnień nie przestaje go używać w taki sposób;
  - b) swoim niewłaściwym postępowaniem w sposób rażąco i uporczywy czyni korzystanie z innych lokali w budynku lub sąsiedztwie uciążliwym;
  - c) przerywa prowadzenie działalności na okres powyżej 7 dni bez zgody Wynajmującego;
  - d) zalega z zapłatą czynszu lub opłat za dwa pełne okresy płatności i po upływie terminu wyznaczonego do zapłaty zaległości nie uregulował zaległego czynszu wraz z odsetkami;
  - e) narusza obowiązki Najemcy określone w §4 lit. a, b, c;
  - f) narusza przepisy § 8 ust. 2 lub § 15 ust. 3;
2. W przypadku określonym w ust. 1 Rozwiązanie Umowy następuje z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego jako dzień rozwiązania Umowy. Strony uzgodnią ostateczny termin opróżnienia lokalu z ruchomości będących własnością Najemcy, nie dłuższy niż 14 dni.
3. Wypowiedzenie Umowy może być dokonane jedynie w formie pisemnej ze szczegółowym wskazaniem okoliczności będących przyczyną jego dokonania.

## § 12

1. Umowa niniejsza może zostać rozwiązana przez Najemcę z ważnych przyczyn bez zachowania okresu wypowiedzenia, a w szczególności:
  - a) w sytuacji uporczywego utrudniania przez Wynajmującego, korzystania Najemcy z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - b) przerwania przez Wynajmującego prowadzenia działalności na okres powyżej 7 dni bez uzgodnienia z Najemcą;
2. W przypadku określonym w ust. 1 rozwiązanie Umowy następuje z ostatnim dniem wskazanym przez Najemcę jako dzień rozwiązania Umowy. Strony uzgodnią ostateczny termin opróżnienia lokalu z ruchomości będących własnością Najemcy, nie dłuższy niż 14 dni.
3. Wypowiedzenie Umowy może być dokonane jedynie w formie pisemnej ze wskazaniem okoliczności będących przyczyną jego dokonania

## §13

1. Wszelkie pisma kierowane do stron będą doręczane na adres:
  - a) Wynajmujący – ul. Rokosowska 10, 02-348 Warszawa
  - b) Najemca – .....
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili otrzymania go przez stronę, do której jest adresowane.
3. Zaniechanie powyższego obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysłane na adres podany w ust. 1 uznaje się za doręczone.

#### §14

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, czystym i ze sprawnymi urządzeniami technicznymi i sanitarnymi.
2. Jeżeli Najemca dokonał zmian w lokalu bez zgody Wynajmującego, która wymagana jest w § 7 oraz w § 5 ust. 1 Umowy, Wynajmujący może żądać przywrócenia lokali do stanu poprzedniego.
3. Jeżeli po opuszczeniu lokali przez Najemcę, w lokalu tym pozostaną jakiegokolwiek ruchomości wniesione przez Najemcę i po upływie uzgodnionego terminu na wywóz tychże ruchomości, Wynajmujący po pisemnym powiadomieniu ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

#### §15

1. Najemca wpłaci na konto Wynajmującego nr 54 1030 1508 0000 0005 5047 6037 **kaucję w kwocie .....zł. (słownie: ..... 00/100) w terminie 3 dni** od dnia podpisania niniejszej umowy.
2. W przypadku nie uiszczenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, itp.
4. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań wobec Wynajmującego z wpłaconej kaucji.
5. Po rozwiązaniu stosunku najmu i zwrocie lokali, Wynajmujący może potrącić z kaucji swoje należności od Najemcy z tytułów wymienionych w § 2 ust.1 i ust. 4.

#### §16

1. Najemca ma obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i posiadany majątek na kwotę minimum 100.000 zł ( słownie: sto tysięcy złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia.
2. Wyżej wymienione ubezpieczenia winne pozostawać w mocy w całym okresie obowiązywania niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, iż posiada świadomość ciężącego na nim obowiązku podatkowego wynikającego z art. 3 ust. 1 pkt. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12.01.1991 (Dz. U. z 2016r., poz. 716 z późn.zm.).

#### §17

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej Umowy, a w szczególności dane go identyfikujące, 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 2001 r. nr 112 poz.1198 z późn.zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy z zastrzeżeniem ust.2.
2. Najemca 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, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej- również w zakresie firmy.

#### §18

W związku z nawiązaną współpracą, informujemy, że Administratorem danych osobowych Najemcy przetwarzanych u Wynajmującego jest Ośrodek Sportu i Rekreacji m. ST. Warszawy w dzielnicy Ochota, ul. Nowowiejska 37B, 02-010 Warszawa reprezentowany przez Dyrektora.

W sprawach związanych z danymi osobowymi można skontaktować się z powołanym Inspektorem ochrony danych: mailowo na adres: dane.osobowe@osirochota.waw.pl, bądź w formie tradycyjnej na adres korespondencyjny wskazany w umowie.

Najemca ma prawo dostępu do swoich danych osobowych, ich poprawiania oraz ograniczenia przetwarzania Twoich danych – w określonych sytuacjach. Jeżeli Najemca uzna, że dane osobowe są przetwarzane niezgodnie z wymogami prawa, ma prawo wnieść skargę do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane w kilku różnych celach tj. dla prawidłowej realizacji umowy, dla celów podatkowych, a także mogą być przetwarzane dla dochodzenia roszczeń wynikających z przepisów prawa cywilnego, jeśli takie się pojawią.

Podanie przez Najemcę danych jest dobrowolne, lecz konieczne do zawarcia i wykonania umowy.

Podstawą prawną przetwarzania danych Najemcy jest art. 6 ust. 1 lit. b rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) - dalej RODO, (tzn. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której Najemca jest stroną lub do podjęcia działań na żądanie Najemcy przed zawarciem umowy), art. 6 ust. 1 lit. c RODO (tzn. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego, który na nas ciąży takiego jak np. obowiązek archiwizacyjny). Odbiorcami danych osobowych będą te podmioty, którym mamy obowiązek przekazywania dane na gruncie obowiązujących przepisów prawa, w tym Urząd Skarbowy, a także podmioty świadczące na naszą rzecz usługi takie jak: dostarczanie przesyłek kurierskich, poczty i hosting. Dane osobowe będą przez nas przetwarzane przez cały czas, przez który umowa będzie wykonywana, a także później tj. do czasu upływu terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy i w związku z realizacją obowiązku archiwizacyjnego.

Wykonanie umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu art. 28 RODO, dla których Administratorem Danych jest Ośrodek Sportu i Rekreacji m. ST. Warszawy w dzielnicy Ochota, ul. Nowowiejska 37B, 02-010 Warszawa reprezentowany przez Dyrektora.

### **§19**

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

**Wynajmujący**

**Najemca**

ZAŁĄCZNIKI:

1. protokół zdawczo – odbiorczy .....