

## UMOWA NAJMU NR .....

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

**Miastem Stołecznym Warszawa**, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-22-48-481, w ramach którego działa **Ośrodek Sportu i Rekreacji w Dzielnicy Bemowo** z siedzibą w Warszawie (kod 01-494) przy ul. Oławskiej 3a, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

..... - p.o. Dyrektora działającego na podstawie pełnomocnictwa nr ..... z dnia ..... roku wydanym przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy

a

..... zamieszkałym/łą w ..... przy ul. ...., prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą ....., z siedzibą przy ul. ...., na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (załącznik nr 3), REGON: ....., NIP: .....zwanym/ną w treści umowy „**Najemcą**”,

lub

..... z siedzibą w Warszawie (kod: .....) przy ul. ...., wpisaną do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd ..... pod numerem KRS:....., (załącznik nr 3), REGON : ....., NIP: ....., o kapitale zakładowym .....PLN (*dotyczy sp. z o.o. i s.a.*), w tym kapitale wpłaconym ..... (*dotyczy s.a.*), zwanym/ą w treści umowy „**Najemcą**”, reprezentowanym przez:

o następującej treści:

### Przedmiot umowy

#### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania wydzieloną powierzchnię 8 m<sup>2</sup>, której plan graficzny stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, znajdującą się na parterze w budynku Pływalni „Pingwin”, przy ul. Oławskiej 3A w Warszawie, znajdującą się na działce ew. Nr 10/4, obręb 6-08-07, w celu prowadzenia sklepu z akcesoriami sportowymi.
2. Przedmiot umowy zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis jego stanu technicznego. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie lokalu przez Najemcę.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji użytkowanej powierzchni, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej jej eksploatacji, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów.

## **§ 2**

Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia sklepiku z akcesoriami sportowymi do pływania, otwartego dla klientów pływalni w godzinach ustalonych z Wynajmującym.

## **§ 3**

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w niej wyłącznie działalności określonej w § 2 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) zapewnienia otwarcia sklepiku z akcesoriami sportowymi do pływania w godzinach ustalonych z Wynajmującym,
- 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny, utrzymania przedmiotu najmu w porządku i czystości,
- 4) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje,
- 5) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 6) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 7) przestrzegania regulaminu pływalni,
- 8) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 9) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

## **§ 4**

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich napraw przedmiotu najmu wynikających z jego użytkowania.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu przedmiotu najmu wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

## **§ 5**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości.

2. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się na terenie przedmiotu najmu, jej zabezpieczenie przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w sklepie od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

## § 6

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz wraz z opłatami eksploatacyjnymi (z wyłączeniem podatku od nieruchomości), w wysokości netto ..... zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> wydzielonej powierzchni tj. ogółem netto: ..... zł. (słownie: ..... ), powiększonej o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług.
2. Podatek od nieru
3. W przypadku wyłączenia Pływalni „Pingwin” z użytkowania, Najemcy przysługuje zniżka w wysokości 1/30 kwoty miesięcznego czynszu za każdy dzień, w którym okres wyłączenia Pływalni z użytkowania przekroczył 4 godziny. Zniżka ta nie może jednak przekroczyć całości kwoty należnego czynszu.
4. Wpłat z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony pod numerem ..... w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, niezależnie od terminu doręczenia faktury.
5. Na cele wystawiania faktur Najemca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT i posiada NIP ..... / oświadcza, że nie jest podatnikiem podatku VAT.
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.
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia.
8. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w ust. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
9. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz zaległy, a dopiero w ostatniej kolejności - na czynsz bieżący.

## § 7

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony **od dnia** ..... r. **do dnia** .....r.

## § 8

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez

zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach, gdy Najemca:

- 1) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jej 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) nie wywiązuje się z obowiązku otwarcia sklepiu w godzinach uzgodnionych z Wynajmującym, lub
  - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu regulaminowi pływalni, lub
  - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z budynku uciążliwym, lub
  - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu i zachodzą przesłanki z § 6 ust. 6 niniejszej umowy, lub
  - 6) oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
  - 7) nie wniósł kaucji w terminie wskazanym w § 11 ust. 2, lub
  - 8) nie uzupełnił kaucji w terminie oznaczonym w § 11 ust. 5, lub
  - 9) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy.
2. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
3. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

## **§ 9**

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jej zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 3
3. 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.
4. 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 zawiadomienia go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione na terenie przedmiotu najmu rzeczy

traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

5. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu 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 zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów 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 zostały zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej umowy.

## § 10

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
  - 1) Wynajmujący: .....
  - 2) Najemca: ....., adres mailowy do przesyłania faktur: .....
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.

## § 11

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu, roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód, pogorszenia stanu wynajętej powierzchni, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z powierzchni oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej miesięcznemu czynszowi brutto określone w § 6 ust. 1, tj. .... zł.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: ..... w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku nie złożenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 1 na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 1, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.

6. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Wynajmującemu wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku w terminie 14 dni od daty dokonania zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym – po zakończeniu umowy.

## **§ 12**

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do na teren przedmiotu najmu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nie uiszczenia 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 stawił się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

## **§ 13**

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.(Dz. U. z 2018 r. poz. 1330 ze zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.

## **§ 14**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności, z wyłączeniem formy elektronicznej.

## **§ 15**

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

## **§ 16**

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

## **§ 17**

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

## **§ 18**

Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:

Załącznik nr 1 - Klauzula informacyjna

Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo odbiorczy (pomiaru powierzchni)

Załącznik nr 3 - Odpis z KRS lub CEIDG

**Wynajmujący:**

**Najemca:**

Załącznik nr 1 do umowy najmu nr .....

z dnia.....



#### Klauzula informacyjna

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Ośrodek Sportu i Rekreacji m.st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo, ul. Oławska 3a, 01-494 Warszawa;
2. W celu uzyskania informacji, na temat przetwarzanych danych osobowych, można skontaktować się pod adresem e-mail: sekretariat@osirbemowo.pl;
3. Podane przez Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji niniejszej umowy. Przetwarzanie danych odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a, b i c 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 (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1), zwanego dalej rozporządzeniem.
4. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuje Państwu prawo do:
  - dostępu do treści danych,
  - żądania sprostowania danych,
  - żądania usunięcia danych,
  - ograniczenia ich przetwarzania,
  - przenoszenia danych,
  - prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych. .
5. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt. 3, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
6. W związku z przetwarzaniem danych w celach o których mowa w pkt. 3 odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być:
  - a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
  - b) inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z m.st. Warszawą przetwarzają dane osobowe dla których Administratorem jest Ośrodek Sportu i Rekreacji m.st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo,
  - c) upoważnieni pracownicy Ośrodka Sportu i Rekreacji m.st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo.
7. Podanie przez Państwa danych osobowych, jest dobrowolne lecz niezbędne do realizacji niniejszej umowy.
8. Państwa dane nie będą profilowane.
9. W przypadku uznania, że przetwarzanie podanych danych osobowych narusza przepisy Ogólnego Rozporządzenia o ochronie danych mają Państwo prawo wnieść skargę do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (PUODO).



Załącznik nr 2 do umowy najmu nr .....  
z dnia.....

Warszawa, dnia .....

### PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Na podstawie umowy najmu nr ..... z dnia .....,

Najemca

.....  
.....

Otrzymuje/wydaje:

Przedmiot najmu o powierzchni 8 m<sup>2</sup>, stanowiące własność Miasta Stołecznego Warszawy, położone w Dzielnicy Bemowo przy ul. Oławskiej 3a z przeznaczeniem pod sklepik z akcesoriami sportowymi, które będzie użytkował od dnia ..... do dnia .....

Z dniem przekazania powierzchni wszystkie obowiązki związane z jej utrzymaniem w należyłym porządku przechodzą na Najemcę/Wynajmującego.

UWAGI:

.....  
.....  
.....  
.....

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

w imieniu Najemcy  
protokół podpisali:

w imieniu Wynajmującego  
protokół podpisali: