

**UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO
NA CZAS OZNACZONY Nr**

zawarta w dniu, w Warszawie pomiędzy miastem stołecznym Warszawą – z siedzibą przy Placu Bankowym 3/5 w Warszawie NIP 525-22-48-481 - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 23, zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez Bożenę Salich – Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m. st. Warszawy, działającego na podstawie Pełnomocnictwa Nr GP-0158/3814/2008 z dnia 22 października 2008 r. udzielonego przez Prezydenta m. st. Warszawy

a

.....
.....

zwaną /ym w treści umowy „**Najemcą**”,
o następującej treści:

I Przedmiot umowy

§1

1.Wynajmujący oświadcza, że **pomieszczenie gospodarcze** znajdują się w budynku przy **ul. nr** w Warszawie, usytuowane o powierzchni ogólnej**m²**.

2.Protokół pomiaru powierzchni pomieszczenia wraz z planem pomieszczenia stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.

§2

Wynajmujący oddaje Najemcy pomieszczenie gospodarcze do używania, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

II Obowiązki stron

§3

1. Wynajmujący wydaje pomieszczenie gospodarcze Najemcy do użytkowania.
2. Stan techniczny pomieszczenia gospodarczego oraz jej wyposażenie określa

protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystać pomieszczenie gospodarcze do przechowywania
2. Najemca zobowiązuje się do nie przechowywania w pomieszczeniu gospodarczym rozpuszczalników, farb, benzyny oraz innych materiałów toksycznych i łatwopalnych. Zakazuje się składowania i magazynowania materiałów łatwopalnych oraz butli z gazami technicznymi. Nie przestrzeganie tego warunku może stanowić podstawę do wypowiedzenia

§ 5

1. Najemca pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do:
 - używania pomieszczenia gospodarczego zgodnie z jej przeznaczeniem
 - nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób stały substancję pomieszczenia gospodarczego ani jakichkolwiek ulepszeń
 - nie oddawania na rzecz innych osób, w podnajem, do bezpłatnego używania pomieszczenia gospodarczego lub jej części, bez pisemnej zgody Wynajmującego
 - nie użytkowania pomieszczenia gospodarczego w celu prowadzenia działalności gospodarczej
 - udostępniania pomieszczenia gospodarczego Wynajmującemu w celu dokonania oceny prawidłowości jej wykorzystania.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest ponosić drobne nakłady na utrzymanie pomieszczenia gospodarczego
2. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę należą:
 - naprawy posadzek oraz tynków wewnętrznych
 - naprawy i konserwacja drzwi oraz naprawa i wymiana zamków
 - naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego z wyłączeniem wymiany przewodów elektrycznych
 - utrzymanie pomieszczenia gospodarczego w należytej estetyce, czystości i we właściwym stanie technicznym.
2. Najemca jest obowiązany udostępnić pomieszczenie gospodarcze na zasadach i w terminie uzgodnionym z Wynajmującym w celu dokonania koniecznych napraw

obciążających Wynajmującego.

3. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest udostępnić pomieszczenie gospodarcze niezwłocznie.

§7

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego. W tych przypadkach skutki szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§8

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenie gospodarcze w stanie nie pogorszonym bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu wartości poniesionych nakładów.
2. Zwrot pomieszczenia gospodarczego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. Jeżeli Najemca zaprzestanie używania pomieszczenia gospodarczego i pozostawi w nim rzeczy przez niego zgromadzone, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w pomieszczeniu gospodarczym rzeczy traktowane będą jako porzucone, co będzie upoważniało Wynajmującego do zadysponowania nimi według własnego uznania.

III Czynsz

§9

1. Z tytułu najmu pomieszczenia gospodarczego Najemca zobowiązany jest płacić czynsz według stawki czynszu nettozł/m²za najem pomieszczenia plus 23 % podatku VAT tj.
czynsz brutto: zł (.....00/100).
2. Oprócz czynszu Najemca jest obowiązany do uiszczenia opłat zgodnie z załącznikiem Nr 3.
3. Czynsz i opłaty o których mowa w ust. 1 obowiązują od
i płatne są z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca, na konto Wynajmującego w Citibank Handlowy Nr konta
4. Stawki czynszu zwiększa się raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany wysokości stawki czynszu określonej w ust. 4, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu - bez konieczności wypowiedzania warunków umowy.
6. W przypadku opóźnienia się Najemcy z zapłatą czynszu i opłat, o których mowa w ust.2 Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia .

IV Czas trwania umowy i jej wypowiedzenie

§ 10

1. Umowę zawiera się na oznaczony do
2. Przed upływem terminu na jaki została zawarta niniejsza umowa, Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.
3. Strony zgodnie ustalają, że każda ze stron może rozwiązać umowę po jej uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniu na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

Strony umowy zgodnie ustalają, że:

- a) w razie wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem,
- b) podnajmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
- c) wykorzystania przedmiotu najmu w sposób zagrażający naruszeniem przepisów przeciwpożarowych lub zagrażający bezpieczeństwu pozostałych użytkowników budynku, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowy, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 12

W przypadku korzystania z pomieszczenia bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120% do 200 % kwoty ostatniego czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) wraz z opłatami, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu i płatne w terminie do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc. 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% kwoty ostatniego czynszu brutto wraz z opłatami niezależnymi od Wynajmującego. Wynagrodzenie naliczane i pobierane

będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

V Inne postanowienia

§ 13

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, obejmującego czynsz brutto i opłaty z tytułu świadczeń, tj. w wysokościzł.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **67 1030 1508 0000 0005 5087 2048** w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. Wpłata kaucji w terminie 10 dni od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niezłożenie kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
4. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w pomieszczeniu gospodarczym, pogorszenia stanu technicznego, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia gospodarczego oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
5. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 4, 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- w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
7. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
8. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, jak wkłady płatne 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 pomieszczenia gospodarczego, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty

obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu pomieszczenia gospodarczego lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

§ 14

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ Administracja Obsługi Mieszkańców Nr, -..... Warszawa, ul., zaś do Najemcy na adres:

2. W okresie trwania najmu strony niniejszej umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 15

Najemca pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r., o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.) w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady m.st. Warszawy, w sposób w niej określony.

§ 16

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Najemcy dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY