

4  
7

# UMOWA NAJMU

x3

Nr II/1908/92

Zawarta w dniu **26 października** ... 1992 r. w Warszawie pomiędzy:  
Zarządem Domów Komunalnych, mieszczącym się w Warszawie przy ulicy  
Wesołej nr 47/49, reprezentowanym przez .....

Dyrektora mgr. inż. **Krzysztofa Orsika** .....

Zastępcę Dyrektora mgr. **Halinę Orszewską** .....

zwanymi dalej Wynajmującym,  
firmę **GEBLER Broska & Co. z siedzibą w W-wie, ul. Senatorska 37**

a **reprezentowaną przez p. Adama Gesslera s.c. w-wie,**  
**ul. Smolajewskiego 23 m. 21** .....

zwanymi dalej Najemcą, o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najem... w najem na czas nieokreślony lokal  
użytkowy przy ul. **Senatorska** ..... nr **37** w Warszawie,  
składający się z ..... pomieszczeń o łącznej powierzchni ogólnej  
**500,25** m<sup>2</sup>.

2. Lokal wyposażony jest w instalacje i urządzenia wymienione w  
protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy  
i szczegółowo określającym usytuowanie lokalu.

3. Najemca będzie wykorzystywał lokal na następujące cele:  
- **restaurecja** .....

Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego -  
w formie aneksu do Umowy parafowanego przez Zarząd Dzielnicy.

4. Najemca lokalu zobowiązany jest do:

- a) prowadzenia działalności (obsługi klientów) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- b) estetycznego wyposażenia lokalu na własny koszt i zgodnie z jego przeznaczeniem oraz dostosowania wystroju zewnętrznego lokalu do wymagań właściwych służb architektonicznych Dzielnicy,
- c) przeprowadzania bieżących napraw, modernizacji i adaptacji lokalu na własny koszt, w zakresie i terminie uzgodnionym z Wynajmującym oraz właściwymi służbami gospodarczymi Dzielnicy,
- d) nie oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania lokalu w całości lub jego części innym użytkownikom bez pisemnej zgody Wynajmującego - w formie aneksu do Umowy parafowanego przez Zarząd Dzielnicy,
- e) stosowania się do zarządzeń Zarządu Dzielnicy odnoszących się do lokali użytkowych.

5. Ponadto Najemca zobowiązuje się do: .....

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu opłaty najmu w wysokości:
- a) 110.000,- ..... zł. za m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej lokalu miesięcznie - czyli ogółem: 61.707,500,- ..... zł.
- b) ..... zł. za m<sup>2</sup> powierzchni reklam miesięcznie, czyli ogółem: ..... zł.
- Łączne opłaty najmu wyniosą 61.707,500,- ..... zł.

(słownie: ~~sroćdziesięć i osiem milionów siedemset siedem tysiące pięćset zł.~~)

2. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczne świadczenia eksploatacyjne z tytułu:

a) centralnego ogrzewania:	212,24	po	19,870	zł. =	4.217,208	zł.
b) dostawy ciepłej wody:	192 m <sup>3</sup>	po	7,950	zł. =	1.526,400	zł.
c) dostawy zimnej wody:	580,25	po	699	zł. =	408,833	zł.
d) wywózka śmieci:	.....	po	.....	zł. =	.....	zł.

ogółem świadczenia w sezonie grzewczym = 6.152,441,- ..... zł.  
ogółem świadczenia poza sezonem grzewczym = 1.935,233,- ..... zł.

3. W wypadku zmiany stawek eksploatacyjnych Wynajmujący zastrzega sobie prawo wprowadzenia aneksem do nin. Umowy, bez jej wypowiedzenia, miesięcznych stawek świadczeń za usługi wymienione w ust. 2.

4. Opłaty najmu i świadczenia płatne są z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca na konto Wynajmującego:  
Nr PPK IX O/W-wa 370031 - 798574.

5. Opóźnienie uiszczenia opłat najmu i świadczeń przekraczające 60 dni lub uchybienie w terminie ich uiszczenia przez kolejne 3 miesiące stanowi podstawę do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia po uprzednim udzieleniu najemcy na piśmie dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległości.

6. W przypadku nieuiszczenia opłat i świadczeń w terminie wymienionym w ust. 4. Wynajmującemu przysługuje prawo zadania odsetek ustawowych za opóźnienie.

**5. 3.**

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie przez każdą ze stron za wypowiedzeniem w terminie trzech miesięcy, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym upływa okres wypowiedzenia.

2. Uporczywe naruszanie warunków Umowy stanowi podstawę do jej wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.

3. Za zgodą Zarządu Dzielnicy strony mogą zgodnie ustalić aneksem w każdym czasie nowe warunki Umowy, w tym także przedłużyć termin jej wypowiedzenia w celu uwzględnienia interesów Najemcy, który poczyni istotne nakłady w lokalu.

**5. 4.**

Najemca zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt następujących napraw lokalu:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, drzwi, okien, mebli wbudowanych, zamków i zamknięć,
- 2) naprawy wyposażenia wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, polegającej na usuwaniu uszkodzeń i wymianie zużytych części.

- 3) naprawy i wymiany urządzeń grzejnych, gazowych, elektrycznych, polegającej na usuwaniu uszkodzeń i wymianie zużytych części - za wyjątkiem grzejników centralnego ogrzewania,
- 4) uzupełnianiu oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu,
- 5) naprawy i wymiany urządzeń sanitarnych oraz usuwania niedrożności wewnętrznych przewodów odpływowych od tych urządzeń - na odcinkach od pionów instalacyjnych do podłączenia urządzeń,
- 6) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej lokalu poczynając od licznika energii elektrycznej,
- 7) malowania sufitów i ścian, wraz z drobnymi naprawami tynku,
- 8) malowania drzwi, okien, grzejników, rur, zlewozmywaków itp.
- 9) naprawy i wymiany urządzeń wentylacyjnych.

#### § 5.

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

#### § 6.

1. Jeśli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić go o tym bezzwłocznie.

2. W przypadku zaniechania obowiązku, o którym mowa w ust.1, Wynajmującemu przysługuje prawo do zadania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy, oraz do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym.

3. Najemca ma obowiązek udostępnić lokal na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego.

4. W przypadku konieczności udostępnienia lokalu do napraw, o których mowa w ust.1, lub remontu budynku, Wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia lokalu zastępczego na czas tego remontu, zaś o terminie remontu Najemca zostanie powiadomiony na piśmie z wyprzedzeniem miesięcznym - za wyjątkiem wypadków nagłych.

#### § 7.

1. Przebudowa lub przeróbki lokalu mogą nastąpić tylko po uprzednim powiadomieniu Wynajmującego i za jego zgodą.

2. Dokonanie przeróbek lokalu wymaga przedstawienia Wynajmującemu projektu budowlanego, wykonanego zgodnie z przepisami prawa budowlanego i zatwierdzonego przez Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Dzielnicy.

#### § 8.

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym.

2. Koszt remontu po zakończeniu najmu obciąża Najemcę.

3. Przekazanie lokalu Wynajmującemu bądź Najemcy i ustalenie jego stanu technicznego wymaga protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego stan lokalu z dnia jego oddania w najem lub zwrotu.