

---

## UMOWA NAJMU

---

zwana dalej "Umową", zawarta w dniu 02 maja 2018 roku, w Warszawie pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową Jana Kazimierza 60, z siedzibą w Warszawie, 01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 60, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 5252453732 oraz numer statystyczny REGON 141825783, reprezentowaną przez:

1. Pana Jacka Burszta – Członka Zarządu,
2. Pana Marcina Jankowskiego – Członka Zarządu,
3. Pana Łukasz Kojara – Członka Zarządu,

zgodnie z *Załącznikiem nr 1* do Umowy,

zwaną dalej „**Wynajmującym**” lub "**WMJK60**",

a

Panem/Panią \_\_\_\_\_, zam. w \_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującą się dowodem osobistym o numerze \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_

zgodnie z kopią dowodu osobistego zamieszczoną w *Załączniku nr 2* do Umowy,

zwanym dalej „**Najemcą**”, zwanymi dalej łącznie "**Stronami**", zaś z osobna „**Stroną**".

### § 1

#### PRZEDMIOT NAJMU

1. Przedmiotem najmu jest pomieszczenie usytuowane w klatce schodowej nr 5, na kondygnacji „0”, budynku położonego w Warszawie, przy ul. Jana Kazimierza 60 („Budynek”), o numerze identyfikacyjnym **L400**.
2. Dostęp do pomieszczenia jest możliwy jedynie z wewnętrznej części osiedla. Przedmiot najmu nie dotyczy zamieszczenia szyldu reklamowego lub informacyjnego przy wejściu na teren osiedla.
3. Przedmiot najmu składa się z pomieszczenia biurowego o powierzchni 7,59m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia magazynowego wraz z toaletą o łącznej powierzchni 4,14m<sup>2</sup>.
4. Pomieszczenie biurowe będące przedmiotem najmu jest ogrzewane, oświetlone i wentylowane. Na jego wyposażeniu znajduje się również instalacja wodociągowa i kanalizacyjna wraz z białym montażem. Witryna pomieszczenia biurowego jest oklejona grafiką współgrającą z sąsiadującym pomieszczeniem Zarządu Wspólnoty (dopuszcza się jej zmianę w uzgodnieniu z Zarządem Wspólnoty).
5. Pomieszczenie jest wyposażone w instalację domofonową oraz wykładzinę. Kwestia wyposażenia pomieszczenia w meble biurowe jest do ustalenia pomiędzy Stronami.

6. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej Umowy.
7. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z Przedmiotem Najmu i akceptuje jego stan, powierzchnię, wyposażenie oraz lokalizację.

## **§ 2**

### **PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU**

1. Pod warunkiem wpłaty przez Najemcę kaucji, w wysokości 400,00 zł (słownie: czterysta złotych, 00/100) brutto, Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Przedmiot Najmu najpóźniej w terminie do dnia \_\_\_\_\_.
2. Najemca otrzyma Przedmiot Najmu w standardzie określonym w §1 (Przedmiot Najmu). Najemca może dokonać we własnym zakresie zmian w Przedmiocie Najmu, pod warunkiem uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego. Jakiegokolwiek zmiany w Przedmiocie Najmu, w tym jego powiększenie, kucie ścian lub też inne prace budowlane nie są możliwe.
3. W dniu przejęcia przez Najemcę Przedmiotu Najmu Strony podpiszą protokół zdawczo – odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia Przedmiotu Najmu i jego wyposażenia, który stanowić będzie załącznik do niniejszej Umowy.

## **§ 3**

### **OBOWIĄZKI STRON**

1. Począwszy od dnia przejęcia Przedmiotu Najmu przez Najemcę, będzie on odpowiedzialny za utrzymywanie Przedmiotu Najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie go o tym zawiadomić.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich przepisów prawa powszechnego związanych z bezpiecznym i właściwym wykorzystywaniem Przedmiotu Najmu, Budynku oraz jego otoczenia oraz innych zarządzeń związanych z korzystaniem z Budynku wydawanych przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie znajdujące się w Przedmiocie Najmu, chyba że szkoda w tym mieniu została wyrządzona z winy Wynajmującego, jego pracowników lub osób działających w jego imieniu.

## **§ 4**

### **OKRES NAJMU ORAZ WYPOWIEDZENIE I ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Umowa najmu zawarta zostaje na czas nieokreślony, od dnia \_\_\_\_\_

2. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca nie wyda Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, stan taki nie będzie uważany za przedłużenie stosunku najmu, a Najemca zapłaci Wynajmującemu za okres od dnia w którym Przedmiot Najmu winien być wydany Wynajmującemu karę umowną za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości **50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych, 00/100) brutto** za każdy dzień bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu. Zapłata przez Najemcę na rzecz Wynajmującego wskazanej wyżej kary umownej nie wyłącza możliwości żądania przez Wynajmującego od Najemcy odszkodowania w pełnej wysokości na zasadach ogólnych oraz ustalonego czynszu.
3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy:
  - a) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej **2 (słownie: dwa)** pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego 1-miesięcznego terminu wyznaczonego na piśmie przez Wynajmującego na uiszczenie należności,
  - b) Najemca nie wpłacił Kaucji w wysokości i terminie zgodnymi z §6 Umowy,
  - c) Najemca używa Przedmiot Najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, niniejszą Umową i pomimo pisemnego upomnienia w ciągu 14 dni od daty otrzymania (słownie: czternaście dni), w którym Wynajmujący przedstawia swoje zastrzeżenia, nie przestaje używać go w taki sposób,
  - d) Najemca używa Przedmiot Najmu w sposób zagrażający konstrukcji Przedmiotu Najmu lub Budynku i pomimo pisemnego upomnienia, w którym Wynajmujący przedstawia swoje zastrzeżenia, w ciągu 24 godzin (słownie: dwadzieścia cztery godziny) nie przestaje używać go w taki sposób,
  - e) Najemca oddał Przedmiotu Najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, po bezskutecznym upływie dodatkowego 14-dniowego terminu wyznaczonego na piśmie przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z umową,
  - f) Najemca zmienił przeznaczenie Przedmiotu Najmu, bez zgody Wynajmującego, po bezskutecznym upływie dodatkowego 14-dniowego terminu wyznaczonego na piśmie przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z Umową.

## § 5

### CZYNSZ NAJMU

1. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
2. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości XXXXX zł (słownie: XXX), przy czym pierwszy czynsz będzie naliczany począwszy od dnia XXXXXXXX roku.
3. Najemca zobowiązuje się również do uiszczania zryczałtowanej opłaty miesięcznej za zużycie energii elektrycznej oraz energii cieplnej w wysokości **50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych, 00/100) brutto** miesięcznie.

4. Pomieszczenie jest wyposażone w liczniki wody ciepłej i wody zimnej. Rozliczenie wody ciepłej i wody zimnej będzie realizowane dwa razy w roku, zgodnie z terminami rozliczenia mediów dla wszystkich mieszkańców. Zaliczki na media nie są pobierane.
5. Stawka miesięczna czynszu oraz zryczałtowanej opłaty za energię elektryczną i ciepłą będzie podlegać corocznej waloryzacji, ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, poczynając od dnia 1 stycznia 2019 roku. Waloryzacja następować będzie przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, publikowanego w Monitorze Polskim, bez konieczności zawierania aneksu do Umowy. Waloryzacja stawki miesięcznej Czynszu w żadnym przypadku nie będzie prowadziła do jej obniżenia.
6. Czynsz jest płatny z góry, do 10-ego dnia każdego miesiąca, przelewem na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy w Banku Pocztowym S.A. Zmiana numeru bankowego będzie następować po uprzednim powiadomieniu pisemnym przez Wynajmującego.
7. W przypadku opóźnienia w płatnościach Czynszu Przedmiotu Najmu, Wynajmujący uprawniony będzie do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej.
8. Wynajmujący ma prawo wyboru kolejności pokrycia należności głównych i/lub należności ubocznych.
9. Czynsz za okresy krótsze niż jeden miesiąc zostanie wyliczony proporcjonalnie do liczby dni w danym miesiącu kalendarzowym.

## § 6

### KAUCJA

1. W celu zabezpieczenia pieniężnych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej umowy, w tym pokrycia ewentualnych szkód, przed zawarciem niniejszej Umowy, ale nie później niż do chwili wydania Najemcy Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję (dalej „**Kaucja**”) w wysokości 400,00 zł (słownie: czterysta złotych, 00/100) brutto. Wynajmujący może potrącić z Kaucji należności wymagalne od Najemcy na podstawie Umowy, jak również pokryć z Kaucji w pełnej wysokości szkody wyrządzone przez Najemcę lub osoby trzecie przebywające w Przedmiocie Najmu za przyzwoleniem Najemcy, a także pokryć koszty związane z przywróceniem Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego używania Przedmiotu Umowy, po zakończeniu stosunku najmu.
2. Kaucja zostanie wpłacona przez Najemcę na rachunek bankowy WMJK60 prowadzony w Banku Pocztowym S.A. o numerze: 85 1320 1104 3034 8679 2000 0002.
3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej, po zakończeniu najmu, oraz po rozliczeniu zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, w terminie do 30 (słownie: trzydzieści) dni od dnia zakończenia stosunku najmu. W przypadku braku

zwrotu kaucji w powyższym terminie Najemca uprawniony jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej.

## **§ 7**

### **ROZBUDOWA, UTRZYMANIE PORZĄDKU I KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU NAJMU**

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Przedmiot Najmu w stanie zdatnym do użytku i zgodnym z opisem zawartym w Przedmiocie Najmu, a Najemca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot Najmu z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego używania.
2. W przypadku, gdy Najemca zamierza dokonać nakładów ulepszających Przedmiot Najmu dla swoich celów, musi uprzednio uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego. Zgoda taka jest również wymagana, gdy Najemca zamierza korzystać w Przedmiocie Najmu ze źródeł ogrzewania, w które pomieszczenie nie jest wyposażone. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek przebudowy, jak również za niezachowanie wymagań wynikających z przepisów prawa budowlanego.
3. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiotu Najmu w należyтым porządku. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu Najmu obciążają Najemcę.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za wszystkie rzeczy, wchodzące w skład Przedmiotu Najmu, jeżeli zostały one uszkodzone przez Najemcę lub osoby za których działanie ponosi on odpowiedzialność. Jeżeli nastąpi zalanie i zniszczenie pomieszczeń lub elementów wyposażenia Budynku, Najemca pokryje wszystkie koszty naprawy i usunięcia skutków ww. zdarzenia, z wyłączeniem sytuacji, gdy do szkody doszło w skutek ukrytej wady konstrukcyjnej Przedmiotu Najmu.
5. W przypadku stwierdzenia przez Najemcę jakiegokolwiek szkody w Przedmiocie Najmu, winien on niezwłocznie zawiadomić o szkodzie Wynajmującego. Za dalsze szkody powstałe na skutek niezgłoszenia szkody, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiada Najemca.

## **§ 8**

### **WEJŚCIE WYNAJMUJĄCEGO DO PRZEDMIOTU NAJMU**

1. Wynajmujący, jego pełnomocnicy oraz pracownicy ochrony mogą wejść do Przedmiotu Najmu w przypadku nagłego zagrożenia zalaniem, pożarem lub innym poważnym niebezpieczeństwem dla osób lub mienia o każdej porze. W takim przypadku Wynajmujący niezwłocznie zawiadomi Najemcę o wejściu do Przedmiotu Najmu i jego przyczynie.
2. W związku z postanowieniami ust. 1, Najemca zobowiązany jest złożyć w Administracji WMJK60 klucz do Przedmiotu Najmu oraz zobowiązany jest do każdorazowego przedkładania nowego klucza w przypadku wymiany zamka. Brak złożenia klucza

do Przedmiotu Najmu stanowi podstawę do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.

3. Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Najemcę o każdym przypadku zaistnienia okoliczności, o której mowa w ust. 1.

## **§ 9**

### **PODNAJEM PRZEDMIOTU NAJMU**

Najemca nie może podnająć lub przekazać do używania Przedmiot Najmu lub jego część osobie trzeciej.

## **§ 10**

### **ROSZCZENIA W MOMENCIE ZAKOŃCZENIA STOSUNKU NAJMU**

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu najmu należycie posprzątanego i opróżnionego z wszelkich rzeczy należących do Najemcy lub osób trzecich, w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Jeżeli Przedmiot Najmu w chwili zwrotu będzie zużyty ponad tę miarę, Najemca zobowiązany jest do jego odnowienia. Wynajmujący otrzyma Przedmiot Najmu wraz z wszelkimi należącymi do niego urządzeniami i kluczami. W przypadku sporu, co do Przedmiotu Najmu Strony powołają niezależnego Rzecznawcę z listy biegłych sądowych prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Warszawie.
2. W przypadku naruszenia obowiązków wskazanych w ust. 1, Wynajmujący może przeprowadzić prace doprowadzające Przedmiot Najmu do umówionego stanu na koszt Najemcy, albo zażądać od Najemcy uiszczenia przez Najemcę odszkodowania w wysokości równej kosztom, które Najemca musiałby ponieść celem wypełnienia powyższych zobowiązań.
3. Wynajmujący może zażądać przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego przez Najemcę lub nieodpłatnego przejęcia nakładów dokonanych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu. Jeżeli Wynajmujący nie skorzysta z uprawnienia do przejęcia nakładów i zostaną one usunięte przez Najemcę, Najemca będzie zobowiązany przywrócić Przedmiot Najmu do stanu pierwotnego na swój koszt.
4. Zwrot Przedmiotu Najmu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo-odbiorczym. Termin zwrotu Przedmiotu Najmu zostanie określony wspólnie przez Strony Umowy. W przypadku niestawienia się Najemcy lub Wynajmującego w celu jego podpisania, drugiej Stronie przysługuje prawo do jednostronnego uzupełnienia protokołu i jego podpisania. W takim przypadku protokół będzie wiążący dla obu Stron.

## **§ 11**

### **ADRESY DO KORESPONDENCJI I DANE KONTAKTOWE**

1. Strony wskazują następujące adresy do korespondencji:

a) *Wynajmujący: Wspólnota Mieszkaniowa Jana Kazimierza 60*

b) *Najemca: XX*  
*XX*

2. Strony dopuszczają możliwość prowadzenia korespondencji w sprawach związanych z Umową drogą elektroniczną, na następujące adresy mailowe:

a) *Wynajmujący: wmjk60@gmail.com*

b) *Najemca: xxxxxx*

3. Każda ze Stron zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą Stronę o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania pisma skierowanego na dotychczasowy adres za skutecznie doręczone.

## § 12

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany w treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący nie odpowiada za rzeczy wniesione przez Najemcę do Przedmiotu Najmu, Budynku lub Nieruchomości.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może potrącać zobowiązań wynikających z niniejszej umowy z należnościami przysługującymi mu od Wynajmującego z jakiegokolwiek tytułu.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie spory związane z niniejszą umową rozpoznawane będą przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Warszawie.
6. Umowę podpisano w dwóch (2) jednakowych egzemplarzach, po jednym (1) egzemplarzu dla każdej ze Stron.

### ZAŁĄCZNIKI DO UMOWY:

1. **Załącznik nr 1:** kopia Uchwał w sprawie powołania Członków Zarządu WMJK60
2. **Załącznik nr 2:** protokół zdawczo odbiorczy przedmiotu najmu

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**