

Ogólne warunki umów najmu

Postanowienia ogólne

1. Definicje:

- a) Najemca: należy przez to rozumieć Najemcę określonego w Umowie Najmu oraz wszystkich uczestników korzystających z przedmiotu najmu w okresie przypisanym Najemcy;
- b) OWU: należy przez to rozumieć ogólne warunki umów najmu obowiązujące u Wynajmującego w zakresie najmu mienia oświatowego;
- c) Przedmiot Najmu: należy przez to rozumieć część mienia oświatowego oddaną w najem przez Wynajmującego na rzecz Najemcy, opisaną szczegółowo w Umowie Najmu;
- d) Wynajmujący: należy przez to rozumieć Miasto st. Warszawa, które reprezentowane jest przez dyrektora jednostki organizacyjnej m.st. Warszawy – przedszkola, szkoły lub placówki oświatowej wskazanej szczegółowo w Umowie Najmu;
- e) Umowa Najmu: należy przez to rozumieć umowę zawartą między Najemcą i Wynajmującym określającą w szczególności Przedmiot Najmu, wysokość czynszu najmu oraz okres obowiązywania umowy

2. Śródtytuły w OWU mają charakter wyłącznie porządkowy i nie wpływają na interpretację Umowy Najmu lub OWU.

Zasady korzystania z Przedmiotu Najmu

- 3. Najemca oświadcza, iż zawierając umowę najmu akceptuje stan techniczny Przedmiotu Najmu.
- 4. W przypadku konieczności wykorzystania Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego na cele związane z jego statutową działalnością, w szczególności akademie, bale dla uczniów Wynajmującego etc., Wynajmujący, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem może odmówić Najemcy dostępu do Przedmiotu Najmu z jednoczesnym wskazaniem innego terminu do wykorzystania. W przypadku braku akceptacji Najemcy co do zmienionego terminu nastąpi proporcjonalne zmniejszenie wysokości czynszu za dany miesiąc.
- 5. Najemca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu w podnajem, użyczenie bądź jakąkolwiek inną umowę, której przedmiotem jest Przedmiot Najmu bez uzyskania zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 6. Najemca nie jest uprawniony do jakichkolwiek zmian, w tym robót budowlanych, przesunąć w Przedmiocie Najmu bez uzyskania zgody Wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
- 7. Przed dokonaniem jakichkolwiek zmian w Przedmiocie Najmu, o których mowa w pkt 6, wymagana jest zgoda Wynajmującego wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W tym zakresie Strony winny sporządzić odrębne porozumienie, w którym określić zakres i czas robót zamierzonych przez Najemcę do wykonania w Przedmiocie Najmu.
- 8. Wynajmujący oświadcza, iż zobowiązuje się do utrzymywania Przedmiotu Najmu w należytym stanie technicznym.

Zasady odpowiedzialności cywilnej

9. Najemca oświadcza, iż ponosi pełną odpowiedzialność za swój majątek bądź jego uczestników pozostawiony w Przedmiocie Najmu i dokonuje według własnego wyboru ubezpieczenia tegoż majątku.
10. Najemca oświadcza, iż będzie korzystał z Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu określonym w Umowie Najmu.
11. Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód wyrządzonych przez Najemcę bądź jego uczestników do pełnej wysokości szkody. Niniejsze zobowiązanie dotyczy szkód wyrządzonych w związku z korzystaniem przez Najemcę bądź jego uczestników z Przedmiotu Najmu.
12. Najemca oświadcza, iż ponosi pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób korzystających z Przedmiotu Najmu za jego zgodą.
13. Wynajmujący oświadcza, iż w zakresie odpowiedzialności umownej nie ponosi odpowiedzialności za ewentualnie powstałe szkody na zdrowiu lub mieniu Najemcy, co Najemca akceptuje.
14. Jeżeli Przedmiotem Najmu jest boisko lub sala sportowa, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne kontuzje i inne uszczerbki na życiu lub zdrowiu Najemcy lub jego uczestników
15. W celu uniknięcia wątpliwości, postanowienia określone w pkt 13 i 14 OWU nie ograniczają w jakimkolwiek zakresie odpowiedzialności Wynajmującego z tytułu czynów niedozwolonych (art. 415 kc i następne), za które Wynajmujący ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych.

Zasady dot. rozliczenia czynszu najmu

16. W przypadku nie korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu bez winy Najemcy, Najemcy przysługuje roszczenie o proporcjonalne obniżenie wysokości czynszu miesięcznego pod warunkiem złożenia pisemnego, stosownie umotywowanego, wniosku, przy czym wniosek o obniżenie wysokości czynszu musi być złożony najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca, w którym Najemca nie wykorzystał bez swojej winy Przedmiotu Najmu.
17. Kwota czynszu najmu określona w Umowie Najmu obejmuje zryczałtowane koszty zużycia przez Najemcę mediów, tj. wody, odprowadzenia ścieków, prądu, ogrzewania, wywóz odpadów komunalnych, a także zryczałtowane koszty sprzątnięcia przedmiotu najmu.
18. W przypadku zawarcia umowy dzierżawy po 10 dniu danego miesiąca, Wynajmujący nalicza proporcjonalnie czynsz z tytułu umowy najmu, który płatny jest w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury.

Zasady rozwiązania umowy najmu

19. Jeżeli Umowa Najmu została zawarta na czas określony dłuższy niż 1 miesiąc, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia, w przypadkach:
 - 1) potrzeby przeprowadzenia remontu lub napraw budynku, w którym Przedmiot Najmu się znajduje;
 - 2) zamierzonej przez Wynajmującego zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu;

- 3) jeżeli Najemca spóźnił się w okresie obowiązywania umowy co najmniej dwukrotnie w uiszczeniu chociażby części miesięcznego czynszu o co najmniej 14 dni.
20. Jeżeli Umowa Najmu została zawarta na czas określony dłuższy niż 1 miesiąc, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadkach:
- 1) jeżeli Najemca zalega z co najmniej dwoma płatnościami na rzecz Wynajmującego lub;
 - 2) Najemca używa Przedmiotu Najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie lub;
 - 3) niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z postanowień w pkt 5,6,7 OWU.
21. Wynajmujący może złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy Najmu w trybie określonym w pkt 18 w terminie do 90 dni od dnia zaistnienia przesłanki uzasadniającej rozwiązanie Umowy Najmu w tym trybie.
22. Jeżeli jest to uzasadnione ważnymi powodami Najemcy, Umowa Najmu może być rozwiązana przed upływem okresu jej obowiązywania na podstawie wspólnego oświadczenia obu stron o rozwiązaniu Umowy Najmu.

Zasady dot. wydania Przedmiotu Najmu

23. Jeżeli Przedmiotem Umowy jest sala lekcyjna, sala sportowa, boisko oddawana w najem na godziny, wydanie Najemcy Przedmiotu Najmu będzie następowało cyklicznie w każdym dniu i początkowej godzinie określonej w Umowie Najmu, zaś jego zwrot w każdym dniu i godzinie wskazanym jako końcowy okres trwania najmu. Najemca każdorazowo zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym, a także do zabrania swoich rzeczy. Wydanie oraz zwrot Przedmiotu Najmu nie wymagają spisywania protokołów.
24. Jeżeli Umowa Najmu przewiduje oddanie Przedmiotu Najmu na pełne dni lub jeżeli w ramach Umowy Najmu Najemca jest uprawniony do pozostawienia swoich rzeczy, Najemca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu Najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w tym usunięcia ewentualnych ruchomości stanowiących własność Najemcy najpóźniej w ostatnim dniu okresu trwania Umowy Najmu.
- W przypadku zwłoki w wydaniu Przedmiotu Najmu, Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy odszkodowaniem za każdy rozpoczęty dzień w wysokości odpowiadającej wartości 1/30 czynszu najmu, powiększonego o 50 %.

Zasady dot. przetwarzania danych osobowych oraz informacja publiczna

25. O ile niniejsza umowa zawarta jest z osobą fizyczną jako najemcą, Wynajmujący przetwarza dane osobowe Najemcy obejmujące jego imię i nazwisko, adres, nr rachunku bankowego, NIP wyłącznie w zakresie i w celu niezbędnym do prawidłowego zrealizowania przedmiotu umowy, w tym m.in. wystawienia faktury.
26. Wynajmujący informuje, iż:
- 1) administratorem danych osobowych Najemcy jest Wynajmujący, tj. Miasto st. Warszawa reprezentowane przez dyrektora jednostki organizacyjnej wskazanej w Umowie Najmu;
 - 2) Wynajmujący przetwarza dane osobowe Najemcy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) 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 tych danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych);
- 3) Podanie danych osobowych Najemcy będącego osobą fizyczną jest niezbędne do celów realizacji Przedmiotu Najmu i jest tym samym warunkiem zawarcia umowy.
 - 4) Najemcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych, do ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania i przenoszenia, a także prawo do wniesienia sprzeciwu oraz inne uprawnienia w tym zakresie wynikające z obowiązujących przepisów prawa;
 - 5) Dane osobowe Najemcy będą przechowywane przez okres obowiązywania Umowy Najmu oraz po jej zakończeniu przez okres 5 lat z uwagi na przepisy dot. prawa podatkowego i kontroli związanej z podatkiem; po ww. okresie Umowa Najmu i pozostałe dane podlegają usunięciu;
 - 6) W związku z przetwarzaniem danych osobowych Najemcy odbiorcą danych będą:
 - a) Dzielnicowe Biuro Finansów Oświaty – Mokotów m. st. Warszawy (jednostka organizacyjna m.st. Warszawy) – dla celów związanych z obsługą finansową, księgową oraz prawną Wynajmującego, a także inne jednostki organizacyjne lub pomocnicze m. st. Warszawa – dla celów dot. realizacji Przedmiotu Najmu;
 - b) podmioty upoważnione na podstawie decyzji administracyjnych, orzeczeń sądowych, tytułów wykonawczych;
 - c) organy państwowe lub organy samorządu terytorialnego w związku z prowadzonymi postępowaniami dot. Przedmiotu Najmu;
 - d) inne podmioty upoważnione na podstawie przepisów ogólnie obowiązujących.
 - 7) Jeżeli przetwarzanie danych osobowych odbywa się po uzyskaniu zgody na ich przetwarzanie, Najemcy przysługuje prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, z obowiązującym prawem;
 - 8) W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniem danych osobowych u Wynajmującego, Najemcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych;
 - 9) Dane osobowe Najemcy będącego osobą fizyczną będą przetwarzane w systemach wspomagających pracę pracowników oraz w systemach księgowych.
 - 10) Dane osobowe Najemcy będącego osobą fizyczną będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.
27. Zawarcie Umowy Najmu nie jest związane z przetwarzaniem danych osobowych uczestników korzystających z Przedmiotu Najmu (innych niż Najemca).
 28. Wynajmujący informuje, iż treść Umowy Najmu, w tym jej warunki, przedmiot umowy, wysokość czynszu najmu, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 06 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Umowa Najmu podlega udostępnieniu w trybie ww. umowy z zastrzeżeniem pkt 30.
 29. Zawierając Umowę Najmu, Najemca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w pkt 28 zawartych w Umowie Najmu dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.
 30. Jeżeli Umowa Najmu stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, Najemca zobowiązany jest do wskazania Wynajmującemu we własnym zakresie w formie pisemnej które informacje

techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Najemcy.

Postanowienia końcowe

31. Adres dla doręczeń korespondencji związanej z Umową Najmu został określony w komparycji Umowy Najmu, przy czym korespondencja do Wynajmującego powinna być kierowana na adres jednostki organizacyjnej m.st. Warszawa (przedszkola, szkoły, placówki oświatowej), która wystawia fakturę w imieniu m.st. Warszawa.
32. Zgodnie z ustawą o terminach zapłaty w transakcjach handlowych w przypadku braku zapłaty czynszu najmu w terminie określonym w umowie Wynajmującemu przysługuje od Najemcy, bez wezwania, równowartość kwoty:
 - 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
 - 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
 - 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.
 Równowartość kwoty rekompensaty, o której mowa w zdaniu pierwszym, 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.
33. Postanowienie o który mowa w pkt 32 OWU nie będzie miało zastosowania w przypadku kontrahentów będących osobami fizycznymi nieprowadzącymi działalności gospodarczej ani niewykonyjącymi wolnego zawodu.
34. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na adres wskazany w komparycji Umowy Najmu bądź w ostatnim powiadomieniu i dwukrotnie awizowanej przez pocztę bądź innego operatora za skutecznie doręczoną.
35. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
36. W sprawach nieuregulowanych znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
37. Spory mogące wynikać z umowy rozpatrywać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
38. OWU obowiązują od dnia 01 stycznia 2020 r.

Podpis Wynajmującego:	Ja niżej podpisany w imieniu najemcy oświadczam, iż otrzymałem OWU: Podpis najemcy _____
-----------------------	--

: