

**UMOWA NAJMU GARAŻU
NA CZAS OZNACZONY
Nr/G/...../2023**

zawarta w dniu roku w Warszawie pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, z siedzibą w Warszawie (00-950) przy pl. Bankowym 3/5, NIP: 525-22-48-481, w ramach którego działa **Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy** z siedzibą w Warszawie (02-660) przy ul. Irysowej 19, zwanym w treści umowy **WYNAJMUJĄCYM** reprezentowanym przez:

Panią Annę Rzepkę – p.o. Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy działającą na podstawie Pełnomocnictwa Nr GP-OR.0052.4838.2021 z dnia 13.10.2021 roku udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy,

a

Panią/Panem, zamieszkałą/ym:, prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod nazwą, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posiadającą/ym PESEL, NIP, REGON,

zwaną/ym w treści umowy **NAJEMCĄ**,

tworzącymi spółkę cywilną pod nazwą, NIP, REGON, z siedzibą w, zwanymi w treści umowy **NAJEMCĄ**,

Dane osoby prawnej z siedzibą w: adres siedziby, wpisaną/ym do Rejestru Przedsiębiorców / Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy,, Wydział Gospodarczy, pod nr numer, (w przypadku spółek z ograniczoną odpowiedzialnością należy wpisać) kapitał zakładowy zł, NIP numer, REGON numer, reprezentowaną/ym przez:

.....,

.....,

zwaną/ym w treści umowy **NAJEMCĄ**,

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem a Najemca bierze do użytkowania, garaż nr o powierzchni ogółem ... m² przy ul. w **Warszawie** usytuowany w zabudowie szeregowej/w budynku mieszkalnym, stanowiący własność m.st. Warszawy, położony na dz. ew. nr ... obręb ... – –, zwany dalej „garażem”.

§2

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami osób trzecich.
Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy wszczęte zostało postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu.
Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy brak informacji/aktualnych informacji o istniejących roszczeniach do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis stanu technicznego garażu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w garażu stanowi załącznik nr 2 do umowy. Stan garażu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie garażu przez Najemcę. Garaż zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Protokół pomiaru powierzchni przedmiotu najmu, stanowi załącznik nr 2a do niniejszej umowy.

4. Wynajmujący, ma prawo do dokonywania wizji garażu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej jego eksploatacji, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji budynku, w którym znajduje się garaż.

§3

1. Garaż będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania pojazdu mechanicznego.
2. Każdorazowa zmiana sposobu wykorzystania garażu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza, że przechowywany w garażu pojazd nie jest napędzany gazem i zobowiązuje się do nieprzechowywania pojazdu napędzanego gazem w garażu. *(tylko jeżeli zostało to określone w warunkach konkursu)*
4. Zabrania się ładowania samochodów elektrycznych i hybrydowych z instalacji elektrycznej garażu.
5. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1, 2, 3 i 4 Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§4

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

- 1) używania garażu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 3 ust. 1 oraz obowiązującymi przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz garażu i w jego otoczeniu oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także regulaminu porządku domowego,
- 4) nieutrudniania dostępu do garaży innym najemcom,
- 5) nieprzechowywania w garażu paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych,
- 6) nieoddawania garażu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 7) przedłożenia do wglądu na wniosek Wynajmującego aktualnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego przechowywanego w garażu, a gdy Najemca nie jest jego właścicielem, dodatkowo ważnego dokumentu potwierdzającego prawo Najemcy do korzystania z pojazdu,
- 8) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję garażu, w szczególności wymiany drzwi, okien, przebudowy otworów,
- 9) udostępniania na wniosek Wynajmującego garażu w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego garażu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) uzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 14 ust. 5,
- 11) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana podmiotowa Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 12) uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady m.st. Warszawy i w sposób w niej określony, po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach (Informacja o nieruchomościach i obiektach budowlanych IN-1 lub Deklaracja DN-1 w przypadku osób prawnych, druki są dostępne na stronie internetowej pod adresem: www.podatki.um.warszawa.pl lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców Dzielnicy Mokotów przy ul. Rakowieckiej 25/27 w Warszawie),
- 13) korzystania z pojemników na odpady zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, z zachowaniem zasad segregacji odpadów.

§5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw garażu i jego wyposażenia:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek oraz tynków wewnętrznych,
 - 2) dokonywania napraw okien, drzwi i zamków,

- 3) uzupełniania oszklenia drzwi, okien oraz oświetlenia garażu,
 - 4) konserwacji i naprawy urządzeń technicznych zapewniających korzystanie między innymi z energii elektrycznej, ogrzewania, dopływu i odpływu wody,
 - 5) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 6) okresowego oczyszczania, naprawy rynien i rur spustowych,
 - 7) odnawiania garażu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym,
 - 8) malowania drzwi, okien, urządzeń grzewczych i sanitarnych w miarę potrzeby.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu garażu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, w tym podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac. Najemca o nagłej konieczności usunięcia skutków awarii zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego, w terminie 7 dni, od dnia zaistnienia zdarzenia.
 3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Najemcę wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.
 4. Na każde planowane prace remontowe w garażu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu/programu prac celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem dokumentów tj. pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania garażu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków. Ponadto odpowiedzialny jest za wywóz odpadów komunalnych, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw garażu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji, doprowadzających media do garażu, spowodowanej działaniami Najemcy albo osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w garażu. Zabezpieczenie garażu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w garażu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§7

1. W przypadku konieczności dokonania w garażu lub w budynku, w którym jest on usytuowany, napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem ww. prac, umożliwić swobodny dostęp do garażu.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W wypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy. O ile to możliwe, Strony niniejszej umowy uzgodnią na piśmie termin wykonania naprawy przez Wynajmującego. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego przez Strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji, Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty na jego rzecz należności powstałej z tego tytułu lub zaliczyć ją na poczet opłat czynszowych. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę następuje na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne

Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” z kwartału w którym usunięto awarię, ale nie wyższych niż rzeczywiste.

3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia garażu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt pojazd mechaniczny na czas trwania tych prac.
5. Za czas wyłączenia garażu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat dodatkowych. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu netto wg stawki w wysokości: **PLN (słownie: i 00/100 PLN)** za 1 m² powierzchni ogólnej, co miesięcznie stanowi kwotę netto **PLN (słownie : i 00/100 PLN)**, powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT. **Szczegółowe wyliczenie znajduje się w arkuszu wymiaru opłat, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.**
2. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania garażu, wskazanego w załączniku nr 2 do umowy, tj od dniar.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5, niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty, zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni garażu - według stawek określonych w tym załączniku.
4. W przypadku zmiany stawek opłat, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.
5. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty określone w ust. 3 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
6. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w ust. 3, płatne są z góry do dnia 21 każdego miesiąca za dany miesiąc, bez dodatkowego wezwania do zapłaty, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego tj. **Citihandlowy Bank Handlowy w Warszawie S.A. nr rachunku: 1030 1999 7675 0000 0610** Za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
Opłaty za wywóz odpadów komunalnych należy wносить oddzielnie na rachunek bankowy nr numer rachunku **1030 1999 7675 3000 0610**
7. 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./Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy (do wyboru w zależności od faktury).
8. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust. 3 przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
9. W przypadku nieuiszczenia czynszu lub opłat, o których mowa w ust. 3, w terminie określonym w ust. 6 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych/za opóźnienie.
10. W przypadku gdy Najemca jest przedsiębiorcą, Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 9 przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwot:
 - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000 złotych;

2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000 złotych, ale niższa niż 50.000 złotych;

3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa 50.000 złotych lub wyższa.

Równowartość kwoty rekompensaty 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.

11. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
12. W przypadku korzystania z garażu bez tytułu prawnego Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z garażu w wysokości stanowiącej od 120 % do 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania garażu protokołem zdawczo-odbiorczym, w ten sposób, że 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 %, niezależnie od obowiązku uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 3.
13. Wystawcą faktury VAT jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Irysowej 19.
14. Nadpłata – z tytułu rozliczenia świadczeń może być zwrócona na wniosek najemcy. W przypadku występowania zaległości nadpłata z tego tytułu zaliczona będzie na poczet najdawniej wymagalnego zadłużenia.
15. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

§9

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego na co Najemca wyraża zgodę. Zmiana stawki czynszu wynikająca z powyższej waloryzacji nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.
2. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku wzrostu cen.
3. Waloryzacja realizowana będzie tylko w przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa w ust. 2, będzie miał wartość dodatnią.
4. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić również w przypadku zmiany wysokości kosztów eksploatacyjnych Wynajmującego i zmiany wysokości zaliczek ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku / kosztów utrzymania budynku, gdy dotychczas wnoszone opłaty czynszowe przez Najemcę są niższe od ponoszonych opłat niezależnych od Wynajmującego. Wysokość stawki czynszu w tym przypadku nie może być niższa niż suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego wynikających z utrzymania garażu, w tym koszty eksploatacyjne Wynajmującego, opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy, ponoszone na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, koszty konserwacji i remontów, oraz inne opłaty niezależne od Wynajmującego. Zmiana stawki czynszu następuje bez konieczności wypowiedzania warunków umowy najmu, w formie pisemnego powiadomienia Najemcy, przez Wynajmującego na jeden miesiąc przed wprowadzeniem nowej stawki czynszu.
5. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 2 i 4 nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga aneksu.

§10

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony 3 lat, tj. od dnia do dnia
2. Przed upływem okresu na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony. Wniosek należy złożyć najpóźniej na 60 dni przed wygaśnięciem umowy najmu.
3. Wynajmujący na 90 dni przed wygaśnięciem umowy najmu zawiadomi Najemcę o możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam garaż.

4. W przypadku, gdy Najemca wywiązuje się ze zobowiązań dotyczących garażu, wynikających m.in. z umowy najmu oraz z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności z terminowego uiszczania zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a garaż zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres, złożenie przez Najemcę wniosku, o którym mowa w ust. 2 jest wiążące dla Wynajmującego, a niezawarcie nowej umowy wymaga uzasadnienia.
5. Przepis ust. 4 nie znajduje zastosowania w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z polityki garażowej m.st. Warszawy, w szczególności, gdy budynek zostanie przeznaczony do sprzedaży lub do rozbiórki albo też, gdy zgłoszono do niego rozszczenie. O zaistnieniu szczególnie uzasadnionych przypadków Wynajmujący powinien zawiadomić Najemcę bez zbędnej zwłoki.

§11

1. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa garaż w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać garaż w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje garaż do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych garaży w budynku uciążliwym, lub
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 8 niniejszej umowy, lub
 - 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 14 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia,Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca nie posiada zarejestrowanego pojazdu mechanicznego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy,
 - 2) została rozwiązana umowa leasingowa z winy leasingobiorcy,
 - 3) Najemca nie dopełnił obowiązków, o którym mowa w § 4 pkt 5, 7-9 oraz 11.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący, w czasie trwania umowy, przeniesie prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. W przypadku, gdy Najemca oddał garaż w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. W przypadku uzyskania prawomocnej decyzji o zwrocie budynku, w którym znajduje się garaż na rzecz dotychczasowych właścicieli lub ich spadkobierców, zarówno Wynajmującemu jak i Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym okresem jej wypowiedzenia.
6. Wynajmujący może dokonać wypowiedzenia niniejszej umowy najmu za trzymiesięcznym okresem jej wypowiedzenia w przypadku powzięcia decyzji przez m.st. Warszawa o sprzedaży garażu lub budynku, w którym garaż się znajduje oraz gdy jest to uzasadnione zamierzeniami inwestycyjnymi m.st. Warszawy.
7. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
8. Wynajmujący może dokonać wypowiedzenia niniejszej umowy najmu z jednomiesięcznym okresem jej wypowiedzenia w przypadku konieczności realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego.
9. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-8 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, zgodnie z § 13 ust. 3.

§12

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego garażu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie garażu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego garażu stanowić będzie porównanie stanu garażu wynikającego z protokołu stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 2, niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot garażu 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.
3. Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu garaż protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
4. Zwracany garaż winien zostać opróżniony przez Najemcę z wszelkich znajdujących się tam rzeczy ruchomych pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z garażu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego, pozostawione w garażu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę i usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się do sprzątnięcia i odświeżenia garażu przed wydaniem go Wynajmującemu.
6. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył garaż bez wymaganej zgody, Wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu garażu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w garażu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na kosztorysach powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów nadzoru odpowiednich branż Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste, pomniejszone o stopień zużycia.
7. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie garażu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie były zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 2 ust. 2, jak też „Porozumieniem remontowym”, o którym mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy.
8. Najemca niniejszym oświadcza, iż w przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w garażu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. / Najemca niniejszym oświadcza, iż z uwagi na prowadzone postępowanie o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w garażu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem

dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym.
(niepotrzebne skreślić zgodnie § 2 ust. 1).

§13

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy
02-660 Warszawa, ul. Irysowa 19

zaś do Najemcy – na adres:

Pan/Pani

ul. m

..... - Warszawa.

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. Strony na podstawie art. 353¹ Kodeksu cywilnego zgodnie postanawiają, że pismo przesłane drugiej Stronie listem poleconym za zwrotnym poleceniem odbioru lub elektronicznym potwierdzeniem odbioru na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie i nieodebrane, uznaje się za doręczone w terminie 14 dni od daty pierwszego awiza bądź w dacie odmowy przyjęcia pisma.
4. Strony wyrażają zgodę na przesyłanie bieżącej korespondencji elektronicznie, za potwierdzeniem odbioru jej dostarczenia na adres:

Wynajmujący: sekretariat@zgnmokotow.waw.pl,

Najemca: **mail najemcy**,

z wyłączeniem pism dotyczących wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu.

§14

1. Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję w wysokości łącznej **PLN** (słownie: **i 00/100 PLN**), z tym, że w dniu zostało wpłacone wadium w konkursie nr w wysokości **PLN** (słownie: **i 00/100 PLN**) zaliczone w poczet kaucji, a pozostała kwota w wysokości **PLN** (słownie: **i 00/100 PLN**) została wpłacona w dniu na rachunek bankowy Wynajmującego: tj. citihandlowy Bank Handlowy w Warszawie S.A. nr **51 1030 1508 0000 0005 5087 6022**.
2. W przypadku wzrostu stawki czynszu lub wysokości opłat Wynajmujący ma prawo wezwać najemcę do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami. Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości, w terminie 14 dni, od daty otrzymania pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w garażu, pogorszenia stanu garażu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z garażu, kosztów usunięcia rzeczy ruchomych pozostawionych przez Najemcę po zdaniu garażu i jego sprzętnięcia oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 3, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. Decyzję w sprawie kolejności zaspokojenia zobowiązań podejmuje Wynajmujący.
5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 3, 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. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
8. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu garażu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty złożenia przez Najemcę wniosku o zwrot kaucji.

9. W przypadku wydania Najemcy pilota do zdalnego otwierania bramy wjazdowej/szlabanu, zobowiązany jest on do wniesienia kaucji pieniężnej w wysokości **120,00 PLN (słownie: sto dwadzieścia i 00/100 PLN)** na rachunek bankowy Wynajmującego: tj. citihandlowy Bank Handlowy w Warszawie S.A. nr **51 1030 1508 0000 0005 5087 6022**. Postanowienie ust. 7 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio. Kaucja, o której mowa w zd. 1 zostanie zwrócona Najemcy w terminie 10 dni od przekazania Wynajmującemu sprawnego pilota do bramy wjazdowej/szlabanu, na jego piemny wniosek. W przypadku zniszczenia, zagubienia, bądź uszkodzenia pilota do bramy wjazdowej/szlabanu, Wynajmujący pokryje z kaucji, o której mowa w zd. 1 koszty zakupu nowego pilota bądź naprawy pilota wydanego Najemcy, zwracając Najemcy różnicę pomiędzy wpłaconą przez niego kaucją oraz poniesionymi na zakup /naprawienie pilota kosztami.

§15

Najemca zobowiązuje się, nie później niż w terminie 7 dni roboczych od daty podpisania umowy przejąć garaż wraz z podpisaniem załącznika nr 2 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 2. Nieprzejęcie garażu w podanym powyżej terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.

§16

W przypadku, gdy Najemca jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych, ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego wskazać w trakcie trwania najmu małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub współnajmu na dotychczasowych warunkach.

§17

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z garażu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do garażu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nieuiszczenia 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 rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§18

1. Załącznikiem do niniejszej umowy jest oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (*dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim*).

§19

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

§20

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§21

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§22

1. Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem danych osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem zawartym w zdaniu drugim.
2. Wynajmujący oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych Najemcy, w sytuacji, w której jest on osobą fizyczną (w tym osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą), a także danych osobowych osób, które Najemca wskazał ze swojej strony do realizacji niniejszej umowy/niniejszego porozumienia.

§23

W przypadku, gdy w momencie zawierania umowy Najemca nie doręczył ważnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego, który to pojazd ma być garażowany w garażu, zobowiązuje się on do dostarczenia tego dokumentu w terminie 60 dni od daty zawarcia niniejszej umowy pod rygorem jej rozwiązania przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia. Kserokopia dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego będzie stanowiła załącznik do niniejszej umowy.

§24

Wszystkie załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§25

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Wynajmujący

Najemca