

Umowa NR .../2024/Uż

w dniu 2024 roku w Warszawie pomiędzy:

Miastem stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomości w Dzielnicy Ochota z dnia 18.08.2022 r nr DOK/0158/17/2022 przez Pana Tomasza Zakrzewskiego – Zastępcę Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchopmościami ul. Białobrzaska 11, 02-379 Warszawa, zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

Panem/Panią zam. w Warszawie przy ul.
PESEL

zwanym/ą w treści umowy „**Najemcą**”,

została, na podstawie informacji o wynikach konkursu przeprowadzonego w dniu na najem garażowych lokali użytkowych, zawarta umowa o następującej treści:

została, na podstawie Uchwały Nr Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dnia na najem garażowych lokali użytkowych, zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do użytkowania garażowy lokal użytkowy zwany dalej „przedmiotem najmu”, nr położony przy ul. w Warszawie, dz. ew. nr obręb, o powierzchni całkowitejm².
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj.w celu przechowywania pojazdu mechanicznego.
3. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 3, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza przedmiotem najmu), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 2

1. Strony załączają do niniejszej umowy protokół pomiaru powierzchni przedmiotu najmu, stanowiące załącznik do niniejszej umowy.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu, w tym rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przedmiotu najmu przez Najemcę. W przypadku wykonania w trakcie trwania niniejszej umowy prac remontowych trwale podnoszących wartość lokalu, podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przez Najemcę lokalu, będzie Protokół odbioru prac remontowych.
3. Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej jego eksploatacji.

§ 3

. Wynajmujący oświadcza, że na dzień2022r. (data z tabelki) brak jest informacji o roszczeniach w stosunku do nieruchomości oraz przedmiot najmu, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, Lub:

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 (niepotrzebne skreślić).

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - 2) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu 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 przedmiocie najmu paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych,
 - 6) nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 7) przedłożenia do wglądu na wniosek Wynajmującego aktualnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego lub dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z urządzenia transportowego przechowywanego w przedmiocie najmu,
 - 8) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu, w szczególności wymiany drzwi, okien, przebudowy otworów,
 - 9) udostępniania na wniosek Wynajmującego przedmiotu najmu w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotu najmu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 10) uzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 14 ust. 7,
 - 11) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania.
 - 12) Uiszczenia podatku od nieruchomości po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będących przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na obowiązujących drukach.
2. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Najemca oświadcza, że przechowywany w przedmiocie najmu pojazd nie jest napędzany gazem i zobowiązuje się do nieprzechowywania pojazdu napędzanego gazem w przedmiocie najmu (tylko jeśli zostało to określone w warunkach konkursu).

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu:

- 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek oraz tynków wewnętrznych,
- 2) dokonywania napraw okien, drzwi i zamków,
- 3) konserwacji i naprawy urządzeń technicznych zapewniających korzystanie między innymi z energii elektrycznej, ogrzewania, dopływu i odpływu wody,
- 4) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- 5) okresowe oczyszczania, naprawy rynien i rur spustowych,
- 6) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.

2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu przedmiotu najmu oraz prac, o których mowa w ust.1 pkt 3 i 4, wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
4. Na każde planowane prace remontowe w przedmiocie najmu, usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu 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 wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania przedmiotu najmu, ciepłej i zimnej wody, o ile media takie są doprowadzone do przedmiotu najmu. Ponadto zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw przedmiotu najmu 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 przedmiotu najmu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

1. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu 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 prac, umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu najmu.
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. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w przedmiocie najmu będzie zakres zmian (roboty konieczne i trwale podnoszące wartość przedmiotu najmu) 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 średnich z Wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla danego okresu wykonania robót, ale nie wyższych niż rzeczywiste.
3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu 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/urządzenie transportowe na czas trwania tych prac.
5. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe. 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 w wysokości netto zł (słownie: złotych 00/100) za 1 m² powierzchni ogólnej, co miesięcznie stanowi kwotę nettozł (słownie : złotych 88/100), powiększoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT. Czynsz płatny jest od dniar.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, 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 lokalu - według stawek określonych w tym załączniku.
3. 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.
4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane.
5. Czynsz najmu, i opłaty, o których mowa w ust.2 płatne są z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca za który przypada należność, za wyjątkiem pierwszej należności udokumentowanej fakturą wystawioną w ciągu 21 dni od daty podpisania umowy z terminem płatności wskazanym na fakturze obejmującej okres od daty obowiązywania umowy do ostatniego dnia miesiąca, w którym umowa została podpisana. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego wskazanego na fakturze. Opłaty należy wносить w terminie, niezależnie od daty otrzymania faktury.
6. 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 lub Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej i przesyłania jej na adres poczty e-mail Najemcy wskazany przez niego na oświadczeniu.
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust.2 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.
8. W przypadku nie uiszczenia czynszu lub opłat, o których mowa w ust. 2, w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
9. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości stanowiącej od 120 % do 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy, 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 % do dnia wydania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym (niezależnie od obowiązku uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 2).

§ 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 – zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany warunków umowy.
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 za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku jego wzrostu.

§ 10

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
WYNAJMUJĄCY – 02-379 Warszawa, ul. Białobrzaska 11 ZGN w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy
zaś do Najemcy – na adres : zamieszkania lub odrębnie wskazany adres do korespondencji.
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.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 11

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas określony, od dniar. do dniar.
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.

§ 12

1. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa przedmiot najmu 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 przedmiot najmu w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje przedmiot najmu 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 lokali w budynku uciążliwym, lub
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 6 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 lub nie posiada prawa korzystania z urządzenia transportowego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy.
 2. Została rozwiązana umowa leasingowa z winy leasingobiarcy
 3. Najemca nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w par. 4 ust. 1 pkt. 7.
3. W przypadku, gdy Najemca oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4. 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.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
6. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-4 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
7. Wynajmujący może wypowiedzieć najem za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w szczególności w przypadku podjęcia decyzji o przeprowadzeniu inwestycji budowlanej na nieruchomości na której usytuowany jest garaż; o rozbiórce garażu (w szczególności ze względu na zły stan techniczny budynku lub ze względu na niezgodność obiektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego/warunkami zabudowy) lub o sprzedaży nieruchomości na której usytuowany jest garaż.

§ 13

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego przedmiotu najmu stanowić będzie porównanie jego stanu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 oraz z protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot przedmiotu najmu 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. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu bez wymaganej zgody, Wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu najmu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w przedmiocie najmu będzie zakres 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.
4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, a mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu 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.
5. W przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości, z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, albo ewentualnego zwrotu tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego następców prawnych, Najemca od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia przedmiotu najmu, o których mowa w § 5 ust. 4 a które nie zostały pisemnie uzgodnione z Wynajmującym, i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego i jego następców prawnych.
6. Zwracany przedmiot najmu winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z przedmiotu najmu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 14

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiszczyć kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu brutto oraz trzymiesięcznych opłat brutto, o których mowa w § 8 ust.2 tj. w wysokości.....zł lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji¹ w tej wysokości.
2. Kaucja zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **90 1030 1508 0000 0005 5087 7066** lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji **w terminie 10 roboczych dni od daty zawarcia niniejszej umowy.**
3. **W przypadku braku wpłaty kaucji w tym terminie umowę uważa się za niezawartą.**
4. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek wynajmującego kaucji, o której mowa w ust. 1.
5. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
6. Wynajmujący może dokonać pokrycia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 5, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
7. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 5, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
8. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
10. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu.

§ 15

W przypadku, gdy Najemcą 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,

§ 16

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 przedmiotu najmu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.

¹ Podmiot świadczący usługę poręczenia, o którym mowa w § 15 ust. 1 musi spełniać następujące warunki:

- 1) być zarejestrowany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- 2) być ratingowany przez agencję ratingową zarejestrowaną, certyfikowaną i nadzorowaną przez ESMA (Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych) i wykazać się ratingiem na poziomie conajmniej BBB- (BBB minus) przez co najmniej 3 lata przed zawarciem umowy poręczenia, z zastrzeżeniem, że ocena ratingowa w ostatnich trzech ratingach nie może być na poziomie BBB- (BBB minus) z perspektywą negatywną.

Koszty udzielenia poręczenia, o którym mowa w § 15 ust. 1 w całości pokrywa najemca.

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 ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 17

1. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (*dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim*).
2. Załącznikiem do niniejszej umowy jest oświadczenie najemcy o zrzeczeniu się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w przedmiocie najmu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym.

§ 18

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 (Dz.U. z 2019 poz. 1429).

§ 19

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 wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

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

§ 21

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 22

W przypadku, gdy w momencie zawierania umowy Najemca nie doręczył ważnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego/ dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z urządzenia transportowego, który to pojazd /urządzenie ma być garażowany w przedmiocie najmu, 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. W/w dowód rejestracyjny pojazdu mechanicznego/dokument potwierdzający prawo Najemcy do korzystania z urządzenia transportowego będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy.

§ 23

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.

§ 24

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

Najemca

Wynajmujący

ZAŁĄCZNIK NR 3

do umowy nr/2022/Uż z dnia2022r. najmu garażowego lokalu użytkowego nr przy ul.
w Warszawie,

Miesięczne opłaty niezależne od właściciela z tytułu korzystania z ww. garażowego lokalu użytkowego wynoszą:

1. energia elektryczna 10 kwh x zł zł + VAT** =..... zł
2.

RAZEM zł

** stawkę VAT wyznaczają przepisy aktualne na dzień wystawienia faktury