

**Umowa najmu NR ...../G/24  
garażu/stanowiska w hali garażowej**

zawarta w dniu ..... w Warszawie pomiędzy:

**Miastem Stołecznym Warszawa z siedzibą w (00-950) Warszawie przy pl. Bankowym 3/5, NIP 5252248481**, w ramach którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie (00-464) przy ul. Szwoleżerów 5, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez ..... na podstawie pełnomocnictwa nr ..... udzielonego na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m. st. Warszawy znak ..... przez ..... – Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy

a

**Panem / Panią** ....., zamieszkałym/ą wg oświadczenia ..... posiadającym/ą PESEL ....., nieprowadzącym/ą działalności gospodarczej / prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą ..... z siedzibą ..... wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/ą NIP ....., REGON ..... zwanym/ą w treści umowy Najemcą

..... z siedzibą ....., wpisanym/ą do Rejestru ..... pod numerem KRS ....., prowadzącym/ą działalność gospodarczą./nieprowadzącym/ą działalności gospodarczej, posiadającym/ą NIP ....., REGON ....., zwanym/ą/ w treści umowy Najemcą, reprezentowanym/ą przez :

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem zgodnie z rozstrzygnięciem **konkursu ofert** nr ..... z dnia ..... na najem garaży i stanowisk postojowych, a Najemca bierze do użytkowania, wolnostojący garaż nr .... o powierzchni ogółem ....., / garaż nr ... o powierzchni ogółem ....., usytuowany w zabudowie szeregowej, stanowiący własność m.st. Warszawy, zwany dalej przedmiotem najmu, położony przy **ul.** ..... w Warszawie dz. ew. nr ....., obręb ... / stanowisko nr ..... wraz z drogą dojazdową, stanowiące własność m.st. Warszawy, zwane dalej przedmiotem najmu, położone w hali garażowej usytuowanej *poniżej poziomu terenu* przy **ul.** ..... w Warszawie, dz. ew. nr ....., obręb .....

Powierzchnia podstawowa stanowiska ..... m<sup>2</sup>,

powierzchnia drogi dojazdowej ..... m<sup>2</sup>,

powierzchnia ogółem ..... m<sup>2</sup>.

2. Strony załączają do niniejszej umowy protokół pomiaru powierzchni przedmiotu najmu wraz ze szkicem, stanowiące załącznik nr 1 do umowy.
3. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2a do umowy.
4. Protokół zawierający opis stanu technicznego przedmiotu najmu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w nim stanowi załącznik nr 2 do umowy. Protokół, o którym

ul. ...., pow. ....

mowa w zdaniu poprzedzającym będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę.

5. Wynajmujący informuje, że przedmiot najmu o którym mowa w ust. 1 posiada aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej, którego kopia stanowi załącznik nr 4 do umowy najmu.

## **§ 2**

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i oświadczeniem złożonym w konkursie ofert, tj. w celu przechowywania / garażowania .....
2. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Wynajmujący, po uprzednim – z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem – powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzania kontroli właściwej jego eksploatacji.

## **§ 3**

Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie posiada informacji, iż przedmiot najmu jest obciążony prawami osób trzecich. / Wynajmujący informuje, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne, o stwierdzenie nieważności orzeczenia odmawiającego prawa własności czasowej do gruntu w stosunku do ww. nieruchomości.

## **§ 4**

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa, Najemca zobowiązuje się do:
  - a) używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 oraz z obowiązującymi przepisami prawa;
  - b) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu,
  - c) przestrzegania przepisów bhp i ppoż. oraz regulaminu porządku domowego,
  - d) nie utrudniania dostępu do garaży / stanowisk w halach garażowych innym najemcom oraz nie blokowania terenów sąsiadujących z przedmiotem najmu (np. chodników), pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zgodnie z § 14 ust. 3 pkt g,
  - e) nie przechowywania w przedmiocie najmu paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych,
  - f) w przypadku najmu stanowiska w hali garażowej usytuowanej poniżej poziomu terenu lub najmu garażu / stanowiska w hali w budynku wyposażonym w instalację gazu ziemnego nie garażowania / przechowywania pojazdów mechanicznych lub urządzeń transportowych zasilanych gazem propan butan,
  - g) w przypadku najmu stanowiska w hali garażowej do korzystania z należytą starannością i zgodnie z przeznaczeniem z urządzeń wspólnych w hali.
2. Nadto, Najemca zobowiązuje się do:
  - a) nie oddawania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem, do bezpłatnego używania lub do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego jakimkolwiek osobom trzecim w całości lub w części,

- b) przedłożenia do wglądu na wniosek Wynajmującego aktualnego dowodu rejestracyjnego posiadanego pojazdu, a gdy Najemca nie jest jego właścicielem dodatkowo ważnego dokumentu potwierdzającego prawo Najemcy do korzystania z pojazdu, a w przypadku przechowywania w przedmiocie najmu urządzenia transportowego dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z tego urządzenia,
  - c) uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - d) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu, w szczególności wymiany drzwi, okien, przebudowy otworów,
  - e) udostępniania na wniosek Wynajmującego przedmiotu najmu w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotu najmu oraz ustaleń zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - f) uzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 11 ust. 5,
  - g) nie wnoszenia prawa najmu do przedmiotu najmu, jako aportu lub wkładu do spółki.
3. Najemca zobowiązuje się ponadto do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdorazowej zmianie danych najemcy, tj. nazwy / nazwiska, formy prawnej, siedziby / adresu zamieszkania lub osoby uprawnionej do reprezentacji Najemcy w terminie 7 dni, od jej dokonania.
4. W przypadku najmu stanowiska w hali garażowej Najemcy wolno jedynie garażować pojazd. Zabrania się ładowania pojazdów elektrycznych, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zgodnie z § 14 ust. 3 pkt g.

## § 5

- 1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy niezależnie od formy cesji.
- 2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
- 3. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

## § 6

- 1. Najemca **garażu** zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw garażu i jego wyposażenia:
  - a) konserwacji i napraw podłóg, posadzek oraz tynków wewnętrznych,
  - b) dokonywania napraw okien, drzwi i zamków,
  - c) konserwacji i naprawy urządzeń technicznych zapewniających korzystanie między innymi z energii elektrycznej, ogrzewania, dopływu i odpływu wody.
  - d) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
  - e) odnawiania garażu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym,
  - f) wymiany źródeł światła.
- 2. Najemca **stanowiska** w hali garażowej zobowiązany jest do:
  - a) partycypowania proporcjonalnie do powierzchni stanowiska w kosztach ponoszonych przez Wynajmującego na konserwację i naprawę urządzeń technicznych, określonych w protokole zdawczo – odbiorczym/stanu technicznego stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy,

zapewniających korzystanie między innymi z energii elektrycznej, ogrzewania, dopływu i odpływu wody,

- b) odnawiania i konserwacji przedmiotu najmu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
3. Zamiar przystąpienia do prac wymienionych w ust. 1 i 2 lit. b Najemca zgłasza Wynajmującemu na piśmie.
4. W przypadku robót budowlanych wykraczających poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1 i 2 lit. b, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu zakresu robót, celem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego bądź zawarcia z Wynajmującym porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac. Remont przedmiotu najmu Najemca przeprowadza we własnym zakresie i na własny koszt.

## § 7

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych.
2. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelki ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu lub w budynku 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.
4. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń przedmiotu najmu. W wypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości tej szkody, w tym spowodowanej także opóźnieniem w jej zgłoszeniu do towarzystwa ubezpieczeniowego.
5. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu i usunięcia na swój koszt pojazdu mechanicznego / urządzenia transportowego, w celu dokonania naprawy.

## § 8

1. Wynajmujący, w przypadku jeśli nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1, stanowi w 100% własność m.st. Warszawy, zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania, doprowadzenia wody, odprowadzania ścieków oraz z energii elektrycznej do punktu przyłączenia instalacji przedmiotu najmu do instalacji budynku lub złącza kablowego, a także do dokonywania tych napraw przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę i na jego koszt.

2. Najemca zobowiązuje się do wnoszenia Wynajmującemu opłat niezależnych od Wynajmującego, zwanych dalej opłatami, za: energię elektryczną, ogrzewanie, doprowadzenie wody, odprowadzanie ścieków, gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umowy z dostawcą energii elektrycznej.
4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów we własnym zakresie, stosowne opłaty, o których mowa w ust. 2 nie będą pobierane.

## § 9

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu wg stawki netto w wysokości:  
..... zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni podstawowej + podatek od towarów i usług VAT,  
..... zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni drogi dojazdowej + podatek od towarów i usług VAT.  
Ogółem czynsz miesięczny netto wynosi ..... zł (słownie: ..... 00/100) + podatek od towarów i usług (VAT).
2. Czynsz płatny jest **od dnia podpisania umowy najmu**, z tym że pierwsza płatność będzie uwzględniona na fakturze wystawionej w terminie do 30 dni od dnia podpisania umowy, z terminem płatności 15 dni od daty wystawienia tej faktury.
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu jednocześnie z czynszem miesięczne opłaty wymienione w § 8 ust. 2 wg stawek określonych w załączniku nr 3 do niniejszej umowy, odpowiadających obciążeniom Wynajmującego z tego tytułu. W przypadku zmiany opłat, dokonywanej w trakcie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości nie jest zmianą umowy.
4. Czynsz najmu i opłaty, płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca, z zastrzeżeniem zapisu ust. 2, przelewem na rachunek Wynajmującego, wskazany na fakturze VAT, zamieszczanej w aplikacji Elektronicznego Biura Obsługi Klienta (e-BOK), przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy. Strony wyrażają zgodę na stosowanie, w tym wystawianie i udostępnianie faktur / dokumentów obciążeniowych / uznaniowych w formie elektronicznej. Najemca wypełnia oświadczenie i zobowiązuje się do korzystania z aplikacji e-BOK, o której mowa w ust. 4. Rezygnacja z e-BOK wymaga złożenia przez Najemcę odrębnego oświadczenia.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie wymienionym w ust. 2 i 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnień do odsetek, o których mowa w ust. 7, przysługuje od Najemcy, bez wcześniejszego wezwania, kwota rekompensaty stosownie do Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

9. W przypadku opóźnienia w płatnościach, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku, w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
10. Wynajmujący oświadcza, że działa na zasadach dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
11. W przypadku wspólnajmu za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy najemcy.
12. W przypadku gdy Najemca jest osobą fizyczną pozostającą w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka/i Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy stanowi załącznik nr 4 do umowy.

#### § 10

1. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w § 9 ust. 1, następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.
2. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu o której mowa w § 9, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego może nastąpić także w przypadku gdy rzeczywiste koszty utrzymania przedmiotu najmu będą wyższe niż ta stawka. W takiej sytuacji stawka czynszu zostanie podwyższona do wysokości ww. rzeczywistych kosztów utrzymania.

#### § 11

1. Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję w wysokości łącznej ..... zł (słownie: .....), z tym że w dniu ..... zostało wpłacone wadium w konkursie nr ..... w wysokości ..... zł (słownie: .....) zaliczone w poczet kaucji, a pozostała kwota w wysokości ..... zł (słownie: .....) została wpłacona w dniu ..... na konto numer **16 1030 1508 0000 0005 5087 9077**.
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 wypowiedzenia umowy najmu.
3. 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, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, kosztów usunięcia rzeczy ruchomych pozostawionych przez Najemcę w przedmiocie najmu po jego zdaniu i jego sprzątnięcia oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 3, a Najemca wyraża na to zgodę.
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 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
6. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku i opłat za przelew, podlega

zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów, w tym kosztów remontu go obciążających, oraz z tytułu czynszu i opłat, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, a także odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie tych należności Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych przez niego do przedmiotu najmu.

## § 12

1. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji gospodarczych zawarł z biurem informacji gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej.
2. W przypadku występowania na koncie przedmiotu najmu, zadłużenia, którego łączna wysokość jest wyższa niż 500,00 zł i świadczenie jest wymagalne, co najmniej 30 dni, Wynajmujący ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do biura informacji gospodarczej, z którym zawarł umowę, o której mowa w ust 1, celem umieszczenia Najemcy na liście dłużników w krajowym rejestrze długów. Powyższe kryterium czasowe nie dotyczy dłużników, którzy już zwrócili przedmiot najmu Wynajmującemu.
3. Wynajmujący przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do biura informacji gospodarczej zawiadomi Najemcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji do biura informacji gospodarczej i wezwie go do zapłaty zadłużenia, przy czym odebranie przez Najemcę wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w krajowym rejestrze długów.

## § 13

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony ..... lat od dnia ..... do dnia .....
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu na czas oznaczony.

## § 14

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym oraz niniejszą umową, a w szczególności gdy Najemca:
  - a) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub prawem oraz zapisem § 2 ust. 1, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać przedmiotu najmu w niewłaściwy sposób, lub
  - b) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
  - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
  - d) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych garaży / stanowisk postojowych uciążliwym, lub
  - e) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat i zachodzą przesłanki określone w § 9 ust. 6 lub
  - f) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lub korzystania na podstawie innego tytułu prawnego przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub

- g) dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy, lub
  - h) wbrew postanowieniu § 5 ust. 3 zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, lub
  - i) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 11, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku konieczności realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy:
- a) przedmiot najmu posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 ust. 1, lub
  - b) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego przedmiot najmu nie może być wykorzystany w celu określonym w § 2 ust. 1, lub
  - c) zachodzi konieczność przeznaczenia przedmiotu najmu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym w związku z zamierzeniami m.st. Warszawy, lub
  - d) zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
  - e) Najemca zaniedbał obowiązek powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 4 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby, lub
  - f) Najemca korzysta z przedmiotu najmu, nie przestrzegając związanych z tym wymagań lub przepisów prawa, lub
  - g) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 4 ust. 1 lit. b-f, § 4 ust. 2 lit. b, d, e i g i § 4 ust. 3 i 4.
4. Wynajmujący może ponadto wypowiedzieć umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca nie posiada zarejestrowanego pojazdu lub nie posiada prawa korzystania z urządzenia transportowego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy.
5. W przypadku, gdy w trakcie trwania umowy przejdą z mocy prawa lub zostaną przeniesione prawa do nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych, nowy właściciel może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia od dnia zaistnienia wymienionej zmiany.
6. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 – 5, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, a Najemca zrzeka się roszczeń z tego tytułu.
7. Oświadczenie w kwestii rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 – 4, jest pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone za pisemnym potwierdzeniem odbioru, listem poleconym albo inną przesyłką rejestrowaną za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
8. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony na mocy porozumienia Stron, z tym, że jeśli Najemca złoży wniosek o rozwiązanie umowy w tym trybie przed upływem sześciu miesięcy od dnia jej zawarcia zrzeka się prawa do zwrotu kaucji i dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
9. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną w nim rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę i usunięte na jego koszt.



## § 15

1. Po zakończeniu 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. Punkt wyjścia do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowi porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 4 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia zakończenia umowy najmu, a w przypadku wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu najpóźniej w dniu ustania stosunku najmu.
- 2a. W przypadku, gdy w przedmiocie najmu znajduje się licznik energii elektrycznej Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu informacji o ustalonym z dostawcą energii elektrycznej terminie demontażu licznika. Termin odbioru przedmiotu najmu przez Wynajmującego zostanie określony na dzień demontażu licznika energii elektrycznej umówiony z jej dostawcą, ale przed fizycznym demontażem, w celu właściwej oceny stanu technicznego urządzeń i instalacji zasilanych energią elektryczną. W sytuacji, o której mowa w ust. 3 lub pilnej konieczności odbioru przedmiotu najmu przez Wynajmującego, w szczególności w przypadku wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, Wynajmujący może odebrać przedmiot najmu z licznikiem energii elektrycznej.
3. W przypadku opuszczenia przedmiotu najmu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania go Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejścia przedmiotu najmu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
4. Jeżeli Najemca poniósł nakłady na remont, ulepszenie lub modernizację przedmiotu najmu bez wymaganej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, ani te nakłady ani ich wartość nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego ani w trakcie trwania najmu ani po jego ustaniu. Wynajmujący ma przy tym prawo żądać od Najemcy przywrócenia przedmiotu najmu na koszt Najemcy do stanu poprzedniego zgodnego z protokołem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, pod rygorem zastępczego wykonania tych prac i obciążenia ich kosztami Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Wynajmujący nie jest również jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb lub w przypadku wymiany przez Najemcę elementów, które zgodnie z protokołem typowania bądź protokołem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, z uwagi na stopień ich zużycia nie były zakwalifikowane do wymiany. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
6. Najemca może ubiegać się o rozliczenie poniesionych przez niego w przedmiocie najmu nakładów, w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym, podwyższających trwale wartość przedmiotu najmu i zakwalifikowanych do wymiany protokołem typowania lub protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do umowy. Wartość nakładów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie wyliczona po potwierdzeniu przez Wynajmującego ilości robót, w oparciu o zatwierdzony przez Wynajmującego kosztorys powykonawczy sporządzony na podstawie KNR oraz o obmiary robót potwierdzone przez inspektorów Wynajmującego odpowiednich branż i faktury za zakupione materiały i zapłacone usługi za roboty, do poziomu cen nie wyższych niż średnie stawki określone w

Wydawnictwie „SEKOCENBUD” z bieżącego kwartału, pomniejszonych o stopień zużycia, jednak nie wyższych niż rzeczywiste. Najemca zobowiązuje się na własny koszt sporządzić kosztorys, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym i dostarczyć go Wynajmującemu na jego żądanie.

7. W przypadku prowadzenia przez właściwy organ postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości, opisanej w § 1 ust. 1, z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, Najemca na własne ryzyko ponosi nakłady, w tym na remont, modernizację i ulepszenia w przedmiocie najmu. Najemca niniejszym oświadcza, że zrzeka się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenie przedmiotu najmu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawę w trakcie trwania umowy najmu nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzeczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu, nie obejmuje nakładów na wymianę elementów trwale podnoszących wartość przedmiotu najmu, zakwalifikowanych do wymiany protokołem typowania sporządzonym przez Wynajmującego i pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym przed ich dokonaniem.

### § 16

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Wynajmującemu przysługują, od kolejnego dnia po tym terminie, opłaty, o których mowa w § 8 ust. 2 i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości od 120% do 200% dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, w ten sposób, że w okresie pierwszych trzech miesięcy wynagrodzenie będzie wynosiło 120%, przez kolejne trzy miesiące 150%, a po sześciu miesiącach 200%.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, a także opłaty, o których mowa w § 8 ust. 2 wymagane są do dnia protokolarnego wydania przedmiotu najmu.

### § 17

Najemca, w przypadku gdy jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego wskazać w trakcie trwania najmu:

- a) małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu na dotychczasowych warunkach,
- b) następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu z Wynajmującym, na wypadek śmierci, na warunkach dotychczasowych.

### § 18

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy  
00-464 Warszawa, ul. Szwoleżerów 5,  
zaś do Najemcy na adres:  
.....
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. Strony zgodnie postanawiają, że pismo przesłane drugiej Stronie listem poleconym za zwrotnym 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 lub przesłane elektronicznie na adres określony w ust. 4 uznaje się za doręczone z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji w taki sposób, że Najemca mógł zapoznać się z jego treścią.
4. Strony wyrażają zgodę na przysyłanie bieżącej korespondencji elektronicznie, za potwierdzeniem jej dostarczenia na adres:  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy –  
[kancelaria@zgn.waw.pl](mailto:kancelaria@zgn.waw.pl)  
Najemca - .....,  
z wyłączeniem pism dotyczących rozwiązania umowy najmu.

#### **§ 19**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, zaakceptowanej przez obie strony, pod rygorem nieważności, chyba że w niniejszej umowie strony wprost postanowiły inaczej.
2. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy w trybie art.674 k.c.
3. Strony wspólnie uzgadniają, że zawarcie kolejnej umowy najmu, jest możliwe w przypadkach regulowanych prawem, w tym miejscowym, oraz terminowego wywiązywania się przez Najemcę ze wszystkich zobowiązań wobec Wynajmującego, wynikających z przedmiotowej umowy.

#### **§ 20**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, w tym Kodeksu cywilnego, prawa miejscowego i przepisy szczególne.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

#### **§ 21**

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

#### **§ 22**

1. Administratorem danych osobowych jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Szwoleżerów 5. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, w tym prowadzących działalność gospodarczą dostępne są na stronie <https://srodmiescie.um.warszawa.pl/waw/zgn-srodmiescie/-/ochrona-danych-osobowych> oraz w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.
2. 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 opłat za lokal podlegają udostępnieniu w trybie Ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Miasto Stołeczne Warszawa  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy