

umowa najmu na czas oznaczony

UMOWA NAJMU GARAŻU*
NR ... /...

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

miastem stołecznym Warszawą z siedzibą w Warszawie przy pl. Bankowym 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, w ramach którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa zwanym dalej Wynajmującym reprezentowanym przez –działającego na podstawie pełnomocnictwaz dnia

a

.....- zamieszkałym/a
PESEL,
.....zwanym/a dalej Najemcą
o następującej treści :

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że garaż nr położony w Warszawie przy ul., nr, dz. ew. nr ... obręb ... – –, zwany dalej „przedmiotem najmu” lub „garażem”, należy do zasobów miasta stołecznego Warszawy.
2. Powierzchnia ogólna garażu wynosi m².
Strony oświadczają, że podane powyżej wyliczenie powierzchni garażu zostało przyjęte przez strony wyłącznie dla potrzeb niniejszej umowy, a zmiana wyliczeń tej powierzchni na cele inne niniejszy najem garażu nie stanowi podstawy do zmian umowy najmu lub jakichkolwiek innych roszczeń stron.
3. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość gruntowa lub budynkowa w której znajduje się garaż opisany w ust. 1 nie jest obciążona jakimikolwiek ujawnionymi prawami osób trzecich.*
Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości gruntowej lub budynkowej w której znajduje się garaż opisany w ust. 1 zgłoszone zostały roszczenia, w tym o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu.*

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem garaż na zasadach ustalonych umową.
2. Garaż zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po wpłacie na rachunek Wynajmującego pełnej kwoty kaucji / lub zawarciu umowy poręczenia kaucji* zabezpieczającej, ustalonej w § 14 umowy.*
3. Protokół zdawczo-odbiorczy/oceny stanu technicznego* zawierający opis stanu technicznego garażu oraz instalacji i urządzeń znajdujących się w garażu, zestawienie powierzchni garażu oraz szkic garażu stanowią załączniki do umowy. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przedmiotu najmu przez Najemcę.
4. Stan garażu opisany w protokole, o którym mowa powyżej, jest Najemcy znany oraz przez Najemcę akceptowany. Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu do Wynajmującego.

* *niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować w zależności od przedmiotu najmu lub rodzaju zdarzenia.*

5. Przejęcie garażu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy stanowi warunek skuteczności czynności prawnej (warunek rozwiązujący). Nieprzejęcie przez Najemcę garażu w podanym terminie oznacza ziszczenie się warunku rozwiązującego, skutkującego niezawarciem umowy, bez potrzeby składania dodatkowych odrębnych oświadczeń przez którąkolwiek ze stron umowy.*

Obowiązki stron

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania garażu z należytą starannością, obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania pojazdu mechanicznego/urządzenia transportowego;
 - 2) nieprzechowywania w garażu, usytuowanym w budynku mieszkalnym, pojazdu mechanicznego z zainstalowaną instalacją gazową;
 - 3) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz garażu i w jego otoczeniu oraz jego okresowego odnawiania;
 - 4) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także regulaminu porządku domowego;
 - 5) nie utrudniania dostępu do garażu innym najemcom;
 - 6) nie przechowywania w garażu paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych;
 - 7) nie oddawania garażu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 8) przedłożenia do wglądu na wniosek Wynajmującego aktualnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego z aktualnym badaniem technicznym lub dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z pojazdu mechanicznego przechowywanego w garażu;
 - 9) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję garażu, w szczególności trwałej przebudowy układu wnętrza lub otworów;
 - 10) udostępniania na wniosek Wynajmującego garażu w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotu najmu oraz ustaleń zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 11) wpłacenia na konto Wynajmującego kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu łącznie ze świadczeniami i podatkiem VAT w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy;
 - 12) 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;
 - 13) niewnoszenia bez pisemnej zgody Wynajmującego prawa najmu przedmiotowego garażu jako aportu lub wkładu do spółki albo innego jego obciążania, jak również nie przenoszenia bez pisemnej zgody Wynajmującego pod jakimkolwiek tytułem tego prawa najmu jako wchodzącego w skład części lub całości jego przedsiębiorstwa.
2. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. 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.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia, określonych w protokole, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy:

* *niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować do zdarzenia prawnego*

- 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) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
2. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw i wymiany urządzeń technicznych zainstalowanych przez Najemcę.
 3. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu przedmiotu najmu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 6 ust. 2 umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
 4. Najemca po podpisaniu „Porozumienia remontowego”, o którym mowa w ust. 3, zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód i pozwoleń przewidzianych prawem.
 5. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
 6. W przypadku garażu usytuowanego w budynku zabytkowym, tj. wpisanym do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków, będącym pod Ochroną Konserwatorską lub w układzie urbanistycznym objętym ochroną konserwatora, Najemca jest zobowiązany do występowania do organów nadzoru budowlanego i konserwatorskiego o wydanie opinii dotyczącej remontu wynajmowanego garażu, po uprzednim uzyskaniu od Wynajmującego akceptacji co do zakresu planowanych prac remontowo-adaptacyjnych.

§ 5.

1. Wynajmujący oświadcza, że garaż jest wyposażony w instalacje określone w załączniku nr 1 pod warunkiem, że instalacje powyższe nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, zarządzanej przez wspólnotę mieszkaniową, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, która w takim przypadku będzie właściwa we wszelkich sprawach dotyczących tej nieruchomości wspólnej oraz dostępu do nieruchomości wspólnej.
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.

§ 6.

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 umowy uzgodnią na piśmie termin wykonania naprawy przez Wynajmującego. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu terminu ich wykonania uzgodnionego przez strony na piśmie, 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 zatwierdzonego przez Wynajmującego,

** niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować do zdarzenia prawnego*

określającego zakres i wartość wykonanych robót, z uwzględnieniem stawek i narzutów określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD”.

3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt pojazd mechaniczny na czas trwania tych prac.

Czynsz

§ 7.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu, począwszy od dnia protokolarnego wydania garażu/obowiązania umowy* czynsz najmu w wysokości:
..... zł (słownie:) za 1 m² powierzchni garażu,
ogółem miesięczny czynsz najmu netto wynosi: zł, (słownie:).
Kwota czynszu najmu netto należnego Wynajmującemu określona powyżej zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT), w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego.
2. Czynsz płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, bez dodatkowego wezwania do zapłaty na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Niezależnie od czynszu określonego w ust. 1, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego, płatnych jednocześnie z czynszem, opłat za świadczenia dodatkowe, których wysokość określa załącznik nr 2 do umowy. W przypadku zmiany wysokości opłat za świadczenia dodatkowe w czasie trwania umowy, z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonych według nowych stawek, po każdorazowym zawiadomieniu go przez Wynajmującego.
4. 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 do wystawiania faktury VAT w formie elektronicznej zgodnie z oświadczeniem Najemcy.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.
6. Za termin dotrzymania przez Najemcę ustalonego umową terminu płatności ustala się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. W przypadku nieuregulowania przez Najemcę w terminie jakichkolwiek należności wynikających z umowy, Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie oraz zaliczy wpłaty według własnego wyboru bez względu na oświadczenie Najemcy dotyczące wskazania tytułu płatności.
8. Wynajmujący może wypowiedzieć stawkę czynszu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. W razie, gdyby w okresie wypowiedzenia Najemca złożył oświadczenie, że nie wyraża zgody na nową stawkę czynszu, umowa rozwiązuje się z upływem miesiąca od dnia doręczenia Wynajmującemu tego oświadczenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

§ 8.

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 ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku jego wzrostu.

Doręczenia

§ 9.

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:

* *niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować do zdarzenia prawnego*

- 1) Wynajmujący - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola
m.st. Warszawy 01-225 Warszawa ul. J. Bema 70;
- Terenowy Zespół Obsługi Mieszkańców..... Warszawa ul.
/w sprawach eksploatacyjnych/;
- 2) Najemca –
2. Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebrane przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za prawidłowo doręczone.

Czas trwania umowy

§ 10.

1. Umowę Strony zawierają na czas oznaczony lat, od dnia20.... r. do dnia20.... r., z zastrzeżeniem spełnienia się warunków zawieszających określonych w § 2 i § 14.
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że Najemca wystąpi do Wynajmującego z propozycją jej przedłużenia.

Rozwiązanie umowy

§ 11.

1. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa przedmiotu 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 przedmiotu najmu w taki sposób, lub
 - 2) przetrzymuje w przedmiocie najmu, usytuowanym w budynku mieszkalnym, pojazd mechaniczny z zainstalowaną instalacją gazową, lub
 - 3) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 5) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych garaży/lokali w budynku uciążliwym, lub
 - 6) zalega z zapłatą czynszu oraz opłat dodatkowych w wysokości przekraczającej dwa okresy płatności i nie uregulował zaległości w całości w dodatkowym terminie wskazanym przez Wynajmującego, po udzieleniu dodatkowego jednomiesięcznego terminu zalega z zapłatą, lub
 - 7) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 ust. 5 umowy, lub
 - 8) oddał garaż w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, lub
 - 9) złożył fałszywe oświadczenie lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę, bądź nie podał istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie umowy najmu
– Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w 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 pojazdu mechanicznego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy, lub
 - 2) garaż posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.

** niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować do zdarzenia prawnego*

4. Rozwiązanie umowy, wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z zastrzeżeniem postanowień § 9.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 12.

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, w terminie do 14 dni od ustania stosunku najmu. Po upływie powyżej wskazanego terminu Wynajmujący będzie miał prawo samodzielnego wejścia do garażu, usunięcia Najemcy i jego ruchomości oraz osób trzecich na koszt Najemcy, bez prawa do odszkodowania i sprzeciwu Najemcy, na co Najemca wyraża nieodwołalną zgodę i zrzeka się jakichkolwiek roszczeń, w tym o naruszenie posiadania. W przypadku opuszczenia garażu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.
2. Zwrot przedmiotu najmu po zakończeniu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Strony ustalają, że Najemca za korzystanie z garażu bez tytułu prawnego od dnia ustania najmu płacić będzie Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z garażu w wysokości stanowiącej od 120% do 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, 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%, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego przekazania garażu.
4. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, w garażu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
5. W przypadku, gdy garaż znajduje się w nieruchomości, w stosunku do której toczy się postępowanie administracyjne o jej zwrot, wszelkie nakłady na przedmiotu najmu /konieczne, ulepszenia i użyteczne/ Najemca będzie ponosił wyłącznie na własne ryzyko i koszt, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego i z tego tytułu Najemca zrzeka się niniejszym wszelkich praw do dochodzenia od Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń.

§ 13.

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Koszt remontu obciąża Najemcę. Podstawę do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie stan garażu, zgodnie z protokołem sporządzonym na okoliczność jego wydania, albo po wykonaniu przez Najemcę prac remontowo-adaptacyjnych, o którym mowa w § 4, w przypadku wykonywania tych prac.
2. Strony ustalają, że po zakończeniu umowy najmu, Najemca przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego, chyba że uzyska od Wynajmującego pisemną zgodę na pozostawienie jakichkolwiek nakładów i nie przywracanie przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.
3. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy jakichkolwiek poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb, jak również poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie zostały uprzednio zakwalifikowane przez Wynajmującego do wymiany na podstawie odpowiednich protokołów sporządzonych w formie pisemnej przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie każdorazowo prawo wyboru pomiędzy żądaniem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego lub zatrzymania części albo całości nakładów, które

** niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować do zdarzenia prawnego*

Najemca dokonał za zgodą Wynajmującego.

5. Strony ustalają, że podstawą obliczenia wartości nakładów podlegających zatrzymaniu i rozliczeniu przez Wynajmującego będzie faktyczna ich wartość z dnia wydania garażu, według ich stanu technicznego, z uwzględnieniem zużycia oraz cen materiałów i robót według średnich cen SECOCENBUD z dnia wydania przedmiotu najmu, nie wyższych jednak niż średnie ceny za bieżący rok kalendarzowy, uzyskiwane przez Wynajmującego na tego rodzaju prace w zamówieniach publicznych przez niego przeprowadzonych.
6. W przypadku wszczęcia postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności orzeczenia odmawiającego prawa własności czasowej do gruntu opisanego w § 1 ust.1 lub postępowania o zwrot tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela albo jego następcy prawnego, wszelkie nakłady od tej dnia Najemca będzie ponosił wyłącznie na własne ryzyko i koszt, bez prawa do żądania ich zwrotu od Wynajmującego i z tego tytułu Najemca zrzeka się niniejszym do Wynajmującego wszelkich roszczeń.

Zabezpieczenie wykonania umowy

§ 14.

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi oraz opłat dodatkowych świadczeń wraz z podatkiem VAT w wysokości zł. 1 / lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji w tej wysokości, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 9 i 10 Zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.*
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: 81 1030 1508 0000 0005 5088 2078 / lub jej wniesienie zostanie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji* w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy.
3. Wpłata kaucji / lub jej wniesienie zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia kaucji* w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy stanowi warunek skuteczności czynności prawnej. Nieuiszczenie kaucji w ustalonym powyżej terminie oznacza nieziszczenie się warunku zawieszającego i skutkuje z upływem wskazanego powyżej terminu ostatecznym niezawarciem umowy, bez potrzeby składania przez strony dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie.
4. Kaucja / lub jej poręczenie* przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, w szczególności z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w garażu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z garażu.
5. Wynajmujący, według własnego wyboru, w trakcie Umowy lub po jej rozwiązaniu może dokonać potrącenia z kaucji/ lub zaspokoić się z jej poręczenia* należności, o których mowa w ust. 4, a Najemca wyraża na to zgodę. W przypadku potrącenia należności Wynajmującego w trakcie Umowy, Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia o potrąceniu, pod rygorem rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia.
6. Na poczet należności, o których mowa w ust. 4 Wynajmujący ma prawo zatrzymania i przejęcia wszelkich nakładów koniecznych poniesionych przez Najemcę oraz innych ruchomości wniesionych do garażu, z zastrzeżeniem postanowień § 12 ust. 4, a także przeniesienia wszelkich ruchomości podlegających zatrzymaniu i przejęciu do innych miejsc magazynowania lub używania ich dla własnych potrzeb z uwzględnieniem normalnego zużycia. 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.
7. Strony ustalają, że w przypadku niezaspokojenia roszczeń Wynajmującego z kwoty kaucji / lub jej poręczenia* w terminie trzech miesięcy od dnia ich objęcia, Najemca zleca i upoważnia niniejszym Wynajmującego, z zastrzeżeniem postanowień § 12 ust. 4, do zbycia rzeczy podlegających zatrzymaniu na warunkach ustalonych przez Wynajmującego oraz zaliczenia

* *niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować do zdarzenia prawnego*

uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy, ze zwrotem ewentualnej nadwyżki na rzecz Najemcy. Wartość rzeczy podlegających zatrzymaniu zostanie ustalona przez Wynajmującego protokołem ich przejęcia, który zostanie przesłany Najemcy na adres wskazany zgodnie z § 9 umowy, a brak zastrzeżeń Najemcy zgłoszonych w terminie 7 dni od dnia przesłania tego protokołu, strony ustalają jako akceptację Najemcy przedstawionych przez Wynajmującego wartości tych rzeczy.

8. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. Kaucja podlega takiemu oprocentowaniu, jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
10. W przypadku gdy Wynajmujący w dacie wydania lokalu, nie posiada wobec Najemcy żadnych roszczeń z tytułu najmu (posiadania lokalu), kaucja wraz z należnymi odsetkami w wysokości określonej w ust. 9, podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia wydania opróżnionego i wyremontowanego garażu z zastrzeżeniem ust. 11 i 12; opóźnienie w zwrocie kaucji nie dłuższe niż 30 dni od daty zwrotu lokalu nie powoduje powstania roszczeń o należności uboczne.
11. W przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu, kaucja uprzednio zapłacona podlega, bez odsetek określonych w ust. 9, zaliczeniu na poczet kaucji wymaganej kolejną umową najmu, a rozliczenie kaucji wraz z naliczeniem odsetek za cały okres najmu następuje w terminie 30 dni od dnia wydania Wynajmującemu opróżnionego i wyremontowanego garażu na podstawie odpowiedniego protokołu zdawczo-odbiorczego; opóźnienie w zwrocie kaucji nie dłuższe niż 30 dni od daty zwrotu lokalu nie powoduje powstania roszczeń o należności uboczne.
12. Strony ustalają, że Wynajmujący niniejszym na wniosek Najemcy zalicza kaucję zapłaconą na podstawie uprzednio zawartej umowy najmu na pokrycie kaucji wymaganej umową najmu.*
12. Strony ustalają, że Wynajmujący niniejszym na wniosek Najemcy zalicza kaucję zapłaconą na podstawie uprzednio zawartej umowy najmu na pokrycie kaucji wymaganej umową najmu. Część kwoty kaucji stanowiącej nadwyżkę ponad kaucję wymaganą umową podlega zwrotowi, wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami ustalonymi w ust.9. *
12. Strony ustalają, że Wynajmujący niniejszym na wniosek Najemcy zalicza kaucję zapłaconą na podstawie uprzednio zawartej umowy najmu na pokrycie kaucji wymaganej umową najmu. Część kwoty kaucji ustalonej umową niepokryta kaucją uprzednio zapłaconą, zostanie uzupełniona i zapłacona przez Najemcę w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy. Wpłata kwoty uzupełniającej kaucję w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy stanowi warunek zawieszający skuteczności czynności prawnej. *
Nieuiszczenie kaucji w pełnej wymaganej umowa najmu wysokości w ustalonym powyżej terminie, powoduje nieziszczenie się warunku zawieszającego i skutkuje, z upływem wskazanego powyżej terminu, niepowstaniem skutków zawarcia umowy najmu, bez potrzeby składania przez strony dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie. *

Postanowienia końcowe

§ 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.

W przypadku, gdy w momencie zawierania umowy Najemca nie okazał ważnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego/dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z urządzenia transportowego, który to pojazd/które to urządzenie ma być garażowany/garażowane w przedmiocie najmu, zobowiązuje się on do dostarczenia tego dokumentu celem okazania w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy pod rygorem jej rozwiązania przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia. Fotokopia dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego albo dokumentu potwierdzającego prawo Najemcy do korzystania z pojazdu mechanicznego będzie stanowić załącznik do umowy.*

* *niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować do zdarzenia prawnego*

§ 17.

1. Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu lub wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

§ 18.

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy kc.
2. Spory z umowy rozpoznawał będzie sąd miejscowo właściwy dla Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

§ 19.

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść umowy, a w szczególności przedmiot umowy oraz wysokość czynszu i opłat dodatkowych, stanowią informację publiczną w rozumieniu art.1 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 r., o dostępie do informacji publicznej), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Najemca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko, a przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – również w zakresie firmy.

§ 20.

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.

§ 21.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

** niepotrzebne skreślić – dokument należy dostosować do zdarzenia prawnego*