

UMOWA NAJMU GARAŻU NA CZAS OZNACZONY Nr/ 2016

zawarta w dniu..... w Warszawie pomiędzy miastem stołecznym Warszawą z siedzibą przy Placu Bankowym 3/5 w Warszawie **NIP 525-22-48-481** w ramach którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy reprezentowane na podstawie Pełnomocnictwa Nr GP-0158/3814/2008 z dnia 22 października 2008 r. Prezydenta m. st. Warszawy przez Bożenę Salich – Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy, zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a
zamieszkałym/z siedzibą w przy ul.
....., nr NIP, nr PESEL/REGON
....., prowadzącym/-cą działalność na podstawie /
wpisanym/-ną do*

.....,
zwanym/-ną w treści umowy „**Najemcą**”,
reprezentowanym/-ną przez :

.....
o następującej treści :

Przedmiot umowy

§ 1

- 1.Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do użytkowania, garaż zwany dalej „przedmiotem najmu”, nr położony przy dz. ew. nr obręb w Warszawie, usytuowany w ciągu garażowym, o powierzchni ogółem m².
- 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 wraz ze szkicem, stanowiące **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
- 2.Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 2** 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.
- 3.Wynajmujący, po uprzednim – z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem - powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej jego eksploatacji.

§ 3

Wynajmujący oświadcza, że nieruchomości oraz przedmiot najmu, o których mowa § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich./ Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy wszczęte zostało postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu. **(niepotrzebne skreślić)**

Obowiązki stron

§ 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 w całości lub w części bez 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 ustaleń zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 10)uzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 15 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, z tym, że samo powiadomienie nie jest równoznaczne z uzyskaniem zgody na zmianę strony niniejszej umowy.

2. Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, wymaga zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji. W przypadku wyrażenia zgody na cesję praw i obowiązków wynikających z n/n umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia dokonania cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy najemca, a także nowy najemca.

3. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5

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

- 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. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu przedmiotu najmu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych ust. 1 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. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Wynajmującego wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.

4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

5. Na każde planowane prace remontowe w przedmiocie najmu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez najemcę stosownego projektu celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem decyzji.

§ 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 odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, a także 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, osoby trzeciej lub siły wyższej.

3. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek 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 j.w. przez Strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty na jego rzecz należności powstałej z tego tytułu lub zaliczyć ją na poczet opłat czynszowych. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę następuje na podstawie kosztorysu po wykonawczego zatwierdzonego przez Wynajmującego, 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/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.



Czynsz i opłaty

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w/g stawki netto zł (słownie:/100) za 1m² powierzchni ogólnej, co miesięcznie stanowi kwotę netto zł (słownie:/100), powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.

Każdorazowa zmiana stawki podatku VAT zostanie automatycznie przez strony zastosowana z chwilą jej wprowadzenia i nie wymaga zmiany treści umowy.

Czynsz płatny jest od dnia zawarcia umowy tj. od dnia

2. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 3, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe :

-.....,

-.....,

-.....,

stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni przedmiotu najmu – w/g stawek określonych w **załączniku nr 3** do niniejszej umowy.

W przypadku zmiany opłat za wyżej wymienione usługi, dokonywane w trakcie trwania umowy niezależnie od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

3. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane.

4. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc, bez dodatkowego wezwania do zapłaty, przelewem na rachunek Wynajmującego w Banku Citibank Handlowy Nr.....

Za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

5. 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.

6. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe 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.

7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.

8. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej



kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego najdawniej wymagalne, a dopiero w ostatniej kolejności na bieżący czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego. To uregulowanie dotyczy również zaliczania wpłat po rozwiązaniu umowy na wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu

9. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości stanowiącej od 120% do 200 % kwoty ostatniego czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) wraz z opłatami o których mowa w ust. 2, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu i płatne w terminie do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc. 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% kwoty ostatniego czynszu brutto wraz z opłatami niezależnymi od Wynajmującego. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania przedmiotu najmu w trakcie danego miesiąca.

10. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu wraz z opłatami o których mowa w § 8 ust. 2., płatne jest w terminie do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc, z uwzględnieniem odpowiednio treści § 8 ust. 7 i 8 niniejszej umowy.

§ 9

1. Stawka czynszu najmu określona 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. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 1, następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są one w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 10

1. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych opublikowanej w (Dz. U. Nr 81, poz. 530 z 2010 r. ze zm.) zawarł z biurem informacji gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej lub ujawniania danych gospodarczych w rozumieniu w/w ustawy.

2. W przypadku występowania zadłużenia na koncie lokalu, o którym mowa w § 1, którego wysokość wynosi co najmniej 200 złotych i jest ono wymagalne od co najmniej 60 dni, oraz upłynął co najmniej miesiąc od wezwania Najemcy do jego zapłaty, Wynajmujący ma prawo przekazać do biura informację, celem umieszczenia Najemcy w rejestrze dłużników.

Doręczenia

§ 11

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ Administracja



Obsługi Mieszkańców Nr ul., Warszawa

zaś do Najemcy – na adres: Warszawa ul.

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 w sposób określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

Czas trwania umowy

§ 12

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony do dnia

2. Przed upływem terminu, na jaki została zawarta n/n umowa, Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.

Rozwiązanie umowy

§ 13

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 § 15 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub

7)zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 5 ust. 5 niniejszej umowy,

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 Najemca nie posiada zarejestrowanego pojazdu mechanicznego lub nie posiada prawa korzystania z urządzenia transportowego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy.

3.W przypadku, gdy najemca oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów



wypowiedzenia.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia z innych ważnych przyczyn oraz w sytuacjach związanych z ważnymi dla m.st. Warszawy planowanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi

5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron, z tym, że Najemca winien podać istotne przyczyny uzasadniające jej rozwiązanie.

6. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 14

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 będzie zakres zmian i wartość nakładów oparta na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu.

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 postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, z wniosku byłych właścicieli lub 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 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 zawiadomienia go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

Zabezpieczenie wykonania umowy

§ 15

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 niezależnych od wynajmującego, obejmującego czynsz brutto tj. w wysokości złotych.
2. Kaucja zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: Nr **67 1030 1508 0000 0005 5087 2048** w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. Wpłata kaucji w terminie 10 dni od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Nie złożenie kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
4. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek wynajmującego kaucji zabezpieczającej, 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 za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z garażu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
6. Wynajmujący może dokonać potrącenia 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, jak wkłady płatne 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 przedmiotu najmu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

Postanowienia końcowe

§ 16

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

- 1) małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa



najmu lub współnajmu na dotychczasowych warunkach,
2) następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu z Wynajmującym na wypadek śmierci Najemcy, na warunkach dotychczasowych w przypadku braku spadkobierców Najemcy.

§ 17

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z 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.

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.

§ 18

1. **Załącznikiem Nr 4** 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 Nr 6** do niniejszej umowy najmu jest oświadczenie najemcy o zrzeczeniu się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w garażu, w przypadku konieczności zwrotu przez m. st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym (dotyczy przypadków określonych w § 3 ust. 2 uchwały 1668/2009)

§ 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 jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 21



Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r., o podatkach i opłatach lokalnych tj. (Dz. U. Nr 95 poz. 613 z 2010r.) w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady m.st. Warszawy, w sposób w niej określony.

§ 22

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 23

W przypadku, gdy w momencie zawierania umowy Najemca nie doręczył ważnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego który to pojazd 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 będzie stanowił **załącznik nr 5** do niniejszej umowy.

§ 24

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY



Załącznik Nr 4
do umowy najmu garażu
Nrz dnia

**Oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie
zobowiązań wynikających z umowy najmu**

**Wyrażam zgodę na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu
garażu przez mojego męża / moją żonę (niepotrzebne skreślić)**

.....

(imię, nazwisko małżonka najemcy)

.....

(PESEL, NIP)

.....

(podpis małżonka najemcy)



Załącznik Nr 6 do umowy najmu
Nr.....
z dnia
garażu Nr..... przy ulicy
.....

OŚWIADCZENIE NAJEMCY

zrzekam się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w garażu, w przypadku konieczności zwrotu przez m. st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym.

.....

(podpis najemcy)

