

umowa najmu na czas oznaczony

**UMOWA NAJMU MIEJSCA POSTOJOWEGO POŁOŻONEGO W HALI GARAŻOWEJ
PRZY UL. PIASKOWEJ 7/PIASKOWEJ 9
NR /20...**

zawarta w dniu 20.... r. w Warszawie pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481,
w ramach którego działa **Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola
m.st. Warszawy**, ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa, zwanym w treści umowy
„**WYNAJMUJĄCYM**”, reprezentowanym przez:

.....
działającego na podstawie Pełnomocnictwa nr z dnia, udzielonego przez
.....
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 oświadcza, że miejsce postojowe nr położone w hali garażowej budynku przy ul. w Warszawie, zwane dalej „przedmiotem najmu” lub „miejscem postojowym”, należy do zasobów Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Powierzchnia ogólna miejsca postojowego nr wynosi m².
Strony oświadczają, że podane powyżej wyliczenie powierzchni przedmiotu najmu zostało przyjęte przez strony wyłącznie dla potrzeb niniejszej umowy, a zmiana wyliczeń tej powierzchni na cele inne niż niniejszy najem nie stanowi podstawy do zmian umowy najmu lub jakichkolwiek innych roszczeń stron.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem miejsce postojowe nr .. na zasadach ustalonych niniejszą umową.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po wpłacie na rachunek Wynajmującego pełnej kwoty kaucji zabezpieczającej, ustalonej w § 12 umowy.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy (oceny stanu technicznego) zawierający opis stanu technicznego przedmiotu najmu, jego pomiar oraz szkic, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej 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 przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa powyżej, jest Najemcy znany oraz przez Najemcę akceptowany. Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu do Wynajmującego.
5. Przejęcie przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia (warunek rozwiązujący). Nieprzejęcie przez Najemcę przedmiotu najmu 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 zobowiązany jest do:
 - 1) używania miejsca postojowego z należytą starannością, obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. wyłącznie w celu przechowywania pojazdu mechanicznego,
 - 2) nieparkowania na miejscu postojowym, usytuowanym w budynku mieszkalnym, pojazdu mechanicznego z zainstalowaną instalacją gazową,
 - 3) dbałości o estetykę i porządek miejsca postojowego i jego otoczenia,
 - 4) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także sporządzonego przez Wynajmującego regulaminu porządku domowego/regulaminu korzystania z hali garażowej,
 - 5) nieutrudniania dostępu do miejsca postojowego innym najemcom,
 - 6) nieprzechowywania na miejscu postojowym paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych, lub jakichkolwiek innych rzeczy utrudniających korzystanie z tego miejsca postojowego,
 - 7) nieoddawania miejsca postojowego 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 parkowanego na miejscu postojowym,
 - 9) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję miejsca postojowego,
 - 10) udostępniania na każdy wniosek Wynajmującego miejsca postojowego 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 daty zawarcia niniejszej 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 miejsca postojowego 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 niniejszą umowę bez zachowania terminów 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 terminów wypowiedzenia.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu, w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym, określonym w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 2 st. 3 umowy.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za rzeczy (majątek) Najemcy pozostawione w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed

* niepotrzebne usunąć

* niepotrzebne usunąć

kradzieżą i włamaniem od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 5

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

Czynsz

§ 6

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu, począwszy od dnia protokolarnego wydania miejsca postojowego czynsz miesięczny najmu w wysokości:
.... zł (słownie:) za 1 m² powierzchni miejsca postojowego:
ogółem czynsz najmu miesięczny 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 obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego.
2. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 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 niniejszej 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. Za termin dotrzymania przez Najemcę ustalonego umową terminu płatności, ustala się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
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. W przypadku nieuregulowania w terminie należności wynikających z niniejszej umowy, Wynajmujący będzie naliczał odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej oraz zaliczy wszelkie wpłaty Najemcy najpierw na poczet odsetek i najwcześniej wymagalnych należności, a Najemca na powyższe wyraża nieodwołalną zgodę.

§ 7

1. Czynsz najmu określony w § 6 umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy i 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, zgodnie z zapisami aktów prawa miejscowego ustalanych przez właściwy organ m.st. Warszawy.

Doręczenia

§ 8

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
1) **Wynajmujący - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola**
m.st. Warszawy, 01-225 Warszawa ul. J. Bema 70
/w sprawach dotyczących - zmian w umowie
- odwołań od decyzji Administracji
- interwencji Działu Realizacji Dochodów ZGN/.

- **Administracja Nowolipki, 01-019 Warszawa ul. Nowolipki 16**
/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

§ 9

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony 3 lat, od dnia**20.... r.** do dnia**20.... r.**, z zastrzeżeniem spełnienia się warunków zawieszających określonych w § 2 i § 12.
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że Najemca wystąpi do Wynajmującego z propozycją jej przedłużenia.

Rozwiązanie umowy

§ 10

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 uszkodzenie albo 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 miejsc postojowych w budynku uciążliwym, lub
 - 6) zalega z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych w wysokości przekraczającej dwa okresy płatności i nie uregulował zaległości w całości w dodatkowym terminie wskazanym przez Wynajmującego, lub
 - 7) oddał miejsce postojowe w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, lub
 - 8) złożył fałszywe oświadczenie lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę, bądź nie podał istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie umowy najmu,Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca nie posiada zarejestrowanego pojazdu mechanicznego lub nie posiada prawa korzystania z pojazdu mechanicznego przez okres dłuższy niż sześć miesięcy, lub
 - 2) miejsce postojowe 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 porozumienia Stron.
4. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 - 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

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu wraz z pilotem do bramy garażowej 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 usunięcia pojazdu mechanicznego z przedmiotu najmu 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 porzucenia miejsca postojowego 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. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu obciąża Najemcę. Podstawę do ustalenia stanu technicznego miejsca postojowego stanowić będzie stan przedmiotu najmu, zgodnie z protokołem sporządzonym na okoliczność jego wydania.
3. Strony ustalają, że Najemca za korzystanie z garażu bez tytułu prawnego od daty 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, na miejscu postojowym pozostaną rzeczy Najemcy, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

Zabezpieczenie wykonania umowy

§ 12

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiszczyć kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi oraz opłat dodatkowych świadczeń wraz z podatkiem VAT w wysokości.....zł.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. Wpłata kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. 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. 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 wobec Najemcy, w szczególności z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z miejsca postojowego: w następującej w kolejności: odsetki, koszty postępowania, należność główna.
6. Wynajmujący po rozwiązaniu umowy najmu miejsca postojowego może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 5, a Najemca wyraża na to zgodę.
7. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
8. Kaucja podlega takiemu oprocentowaniu, jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
9. W przypadku gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja wraz z należnymi bankowymi odsetkami podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty wydania przedmiotu najmu.
- 10.

Postanowienia końcowe

§ 13

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.

§ 14

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 2058 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.¹
2. Najemca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.

§ 15

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.).
3. Spory z umowy rozpoznawał będzie sąd miejscowo właściwy dla Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.
4. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu lub wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 16

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 17

W przypadku, gdy w momencie zawierania umowy Najemca nie doręczył ważnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego/dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z pojazdu, 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/dokument potwierdzający prawo Najemcy do korzystania z pojazdu będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy.*

§ 18

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

¹ W przypadku sporządzania umowy najmu dla przedsiębiorcy innego niż osoba fizyczna, w ustępie 1 należy usunąć ostatnie słowa: „z zastrzeżeniem ust. 2” oraz cały ust. 2.

* niepotrzebne usunąć