

(Wzór dla osób z zewnątrz)

**UMOWA NAJMU NA CZAS OZNACZONY MIEJSCA POSTOJOWEGO
POŁOŻONEGO W HALI GARAŻOWEJ
PRZY UL.
NR/.....**

zawarta w dniur. w Warszawie pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa – Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 23, NIP: 1132524746, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez: Bożenę Salich – Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m. st. Warszawy, działającego na podstawie Pełnomocnictwa Nr GP0158/3814/2008 z dnia 22 października 2008 r. udzielonego przez Prezydenta m. st. Warszawy

a

.....
zamieszkałym/ą w przy ul.
PESEL,
zwanym/ą w treści umowy „**NAJEMCĄ**”,

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. 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 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) nie parkowania na miejscu postojowym, usytuowanym w budynku mieszkalnym, pojazdu mechanicznego zasilanego gazem płynnym propan-butan (LPG),

3) dbałości o estetykę i porządek miejsca postojowego i jego otoczenia,

4) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także regulaminu porządku domowego,

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 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 pkt. 3 umowy.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za rzeczy (majątek) Najemcy pozostawione w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed 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 i opłaty

§ 6

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu, począwszy od zawarcia umowy najmu miejsca postojowego czynsz najmu w wysokości:
..... zł (słownie:) za miejsce postojowe:
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
tj. zł (słownie:).
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. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe, przekraczające wysokość dwóch okresów płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu celem zapłaty zaległości.
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 kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ Administracja Obsługi Mieszkańców Nrul. Warszawa,
zaś do Najemcy na adres:
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 do dnia.....
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 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 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 z tym, że Najemca winien podać istotne przyczyny uzasadniające jej rozwiązanie.

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 niepogorszonym. 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. 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 przedmiotu najmu 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 lokalu w trakcie danego miesiąca.

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:
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. Nieuiszczenie kaucji w ustalonym powyżej terminie oznacza nieziszczenie się warunku zawieszającego i skutkuje z upływem wskazanego powyżej terminu ostatecznym niezawarciem umowy, bez potrzeby składanie 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 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.

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

Załącznikiem Nr 3 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).

§ 15

Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości za pow. m², 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.

§ 16

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.
4. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu lub wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.

§ 17

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 18

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY