

# UMOWA NAJMU

## garażu

Nr ...../2016

zawarta w dniu .....2016 r. w Warszawie,

na podstawie art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1774, t. j. z późn. zm.)

pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Prezydentem m.st. Warszawy, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa** reprezentowanym przez:

Pana ..... - Dyrektora Zarządu Mienia Skarbu Państwa działającego na podstawie Pełnomocnictwa nr ..... z dnia ..... r.

zwanym dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”,

a,

Panem ..... zamieszkałym ..... ul. .... legitymującym się dowodem osobistym Nr ....., posiadającym PESEL .....

zwanym dalej „**NAJEMCĄ**”,

o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem garaż Nr .... usytuowany przy ul. .... na terenie Dzielnicy ..... m. st. Warszawy na dz. ew. nr ..... obręb ....., o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, oznaczony kolorem żółtym na graficznym Załączniku nr 1 do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać garaż zgodnie z jego przeznaczeniem tj. w celu przechowywania własnego pojazdu mechanicznego.

### § 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości: ..... zł za 1m<sup>2</sup> netto za powierzchnię użytkową garażu (słownie złotych: .... i ....100). Ogółem czynsz najmu będzie wynosił miesięcznie netto: ..... zł (słownie złotych: ..... i ...../100). Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o obowiązującą w dniu wymagalności stawkę podatku od towarów i usług. Czynsz najmu płatny jest od dnia .....2016 r.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu jednocześnie z czynszem miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet opłat niezależnych od Wynajmującego tj. opłaty za świadczenia związane z eksploatacją stanowiska garażowego, takie jak:
  - a) centralne ogrzewanie,
  - b) energia elektryczna.
3. Opłaty za świadczenia związane z eksploatacją garażu określone w ust. 3 będą ustalone zaliczkowo w następujący sposób:
  - a) za dostawę c.o. – proporcjonalnie do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu,
  - b) za energię elektryczną – w oparciu o odpowiednie normy oraz faktyczne jej zużycie.Zestawienie aktualnych comiesięcznych kosztów zaliczek na poczet opłat niezależnych od Wynajmującego stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.

4. Ostateczne rozliczenie opłat niezależnych od Wynajmującego określonych w ust. 4 następuje po zakończeniu roku rachunkowego zgodnie z faktycznie poniesionymi określonymi kosztami w roku poprzednim.
5. W przypadku zmiany opłat jednostkowych i kosztów faktycznych opłat niezależnych od Wynajmującego w trakcie trwania umowy najmu, Wynajmujący ma prawo na bieżąco korygować przedmiotowe opłaty zaliczkowe, a Najemca wyraża na to zgodę. Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek lub kosztów, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego. Zmiana wysokości tych opłat nie stanowi zmiany warunków umowy najmu.
6. Opłaty niezależne od Wynajmującego określone w ust. 4 będą płatne od dnia .....2016 r.
7. Czynsz najmu i zaliczki za opłaty niezależne od Wynajmującego płatne są z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego:

**65 1030 1508 0000 0005 5004 0018**

Za datę dokonania wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.

8. Wynajmujący oświadcza, że sprzedawcą jest Miasto Stołeczne Warszawa z siedzibą Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525 -22-48-481, a wystawcą faktur jest Zarząd Mienia Skarbu Państwa z siedzibą Pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa.
9. W przypadku nie uiszczenia przez Najemcę czynszu i opłat należnych Wynajmującemu w terminie określonym w ust. 7, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.
10. Opóźnienie w zapłacie czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

§ 3

1. Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 2 ust. 1 nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy najmu, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.
2. Strony umowy uzgadniają, że zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 może następować raz w roku.
3. Zmiana stawki czynszu przewyższająca wskaźnik określony w ust. 1 może nastąpić za zgodą stron.

§ 4

1. Stan techniczny garażu jest znany Najemcy.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy garażu stanowić będzie Załącznik Nr 3 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) używania wynajętego garażu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem jak w §1 ust.2 ,
  - b) nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób stały substancji garażu,
  - c) nie oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania garażu w całości lub jego części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - d) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego garażu, jako aportu lub wkładu do spółki.
2. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do udostępniania stanowiska garażowego Wynajmującemu w celu dokonywania oceny prawidłowości wykorzystywania garażu. O terminie przeprowadzenia oceny Wynajmujący powiadamia Najemcę na piśmie.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## § 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw w garażu i znajdującego się w nim wyposażenia przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i innych przepisów prawem przewidzianych.
3. Remont w trakcie trwania umowy Najemca przeprowadza we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa budowlanego po wcześniejszym powiadomieniu Wynajmującego.

## § 7

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego nie zwinionych. W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt.
2. W wypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego w garażu lub w budynku Najemca jest obowiązany zapewnić swobodny dostęp do garażu po uprzednim powiadomieniu go przez Wynajmującego na 7 dni naprzód przed planowanym rozpoczęciem prac.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia garażu.

## § 8

Najemca zobowiązany jest, zgodnie z Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.), do uiszczenia kwoty podatku od nieruchomości bezpośrednio do właściwego Urzędu Dzielnicy.

## § 9

1. W dniu ..... r. Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję w kwocie ..... zł (słownie złotych: ..... i ...../100) na konto depozytowe Wynajmującego nr: 02 1030 1508 0000 0005 5004 0085.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w garażu, pogorszenia stanu garażu, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z garażu.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w pkt.2, a Najemca wyraża na to zgodę.
4. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. Kaucja podlega takiemu oprocentowaniu, jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z bankowymi odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu.

## § 10

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony od ..... r. do ..... r.
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu Najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek na trzy miesiące przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu w przypadku sprzedaży nieruchomości lub przejęcia jej własności przez osobę trzecią na innej podstawie prawnej, na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych niniejszą umową oraz w Kodeksie cywilnym.
5. Rozwiązanie umowy następuje :

- a) w przypadku wypowiedzenia umowy w trybie określonym w ust. 3 z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia,
  - b) w przypadku określonym w ust. 4 z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego w wypowiedzeniu umowy, jako dzień rozwiązania umowy.
6. Wypowiedzenie umowy winno być, pod rygorem nieważności, dokonane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
  7. Wszelkie pisma kierowane do stron będą doręczane na adres:  
Wynajmujący: Zarząd Mienia Skarbu Państwa Pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa  
Najemca: ..... ul. ...., .....
  8. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez stronę, do której jest adresowane.
  9. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 7 uznaje się za doręczone.
  10. Pismo przesłane drugiej stronie w sposób określony w ust. 7 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.
  11. Jeżeli po opuszczeniu garażu przez Najemcę w garażu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

#### § 11

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy oraz wysokość czynszu i opłat dodatkowych, stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2001 r. nr 112 poz. 1198 z późn. zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Najemca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących jego danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.

#### § 12

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 14

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

**Wynajmujący:**

**Najemca:**