

## UMOWA NAJMU GARAŻU

Nr ...../202....

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

**Skarbem Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy** zwanym dalej "**Wynajmującym**" reprezentowanym przez:

Panią Ewę Morawską – Sochacką – p.o. Zastępcy Dyrektora Zarządu Mienia Skarbu Państwa działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia 21 kwietnia 2020 r. nr WKP.012.26.2020.DOS udzielonego przez Panią Emilię Lenartowicz – Dyrektora Zarządu Mienia Skarbu Państwa działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 kwietnia 2020 r. nr GP-OR.0052.1337.2020

a

..... zamieszkałą w Warszawie (.....) przy ul. ...., legitymującą się dowodem osobistym Nr ....., PESEL .....

zwana dalej „**Najemcą**”

Wynajmujący i Najemca zwani dalej łącznie „**Stronami**” postanawiają zawrzeć umowę o następującej treści:

### PRZEDMIOT NAJMU

#### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania garaż nr ....., zwany dalej „**przedmiotem najmu**” lub „**garaż**” usytuowany w rejonie ul. .... na terenie Dzielnicy ..... m.st. Warszawy na dz. ew. nr ..... z obrębu ....., o powierzchni ..... m<sup>2</sup> oznaczony kolorem żółtym na mapie geodezyjnej – **załącznik nr 1** do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać garaż zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania własnego pojazdu.
3. Najemca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot najmu zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy ani zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. W przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień zawartych w ust. 2 lub 3, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## CZYNSZ

### § 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości ..... zł za 1m<sup>2</sup> netto powierzchni użytkowej garażu (słownie: ..... złotych 00/100).

Ogółem czynsz najmu będzie wynosił miesięcznie ..... **zł netto** (słownie: ..... złotych 00/100), powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi ..... **zł** (słownie złotych: ..... złote 20/100), w tym VAT ..... **zł** (słownie: ..... złote 00/100).

2. Czynsz najmu płatny jest od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości o którym mowa w § 4 ust. 2.

3. Czynsz najmu płatny jest z góry przelewem na rachunek Wynajmującego nr

.....

do dnia 10-tego każdego miesiąca (bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury lub innego dokumentu na podstawie, którego Najemca zostanie obciążony należnymi opłatami z tytułu korzystania z nieruchomości), za wyjątkiem czynszu za miesiąc ....., które należy wnieść do dnia ..... r. Za datę dokonania wpłat przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.

4. Zmiana rachunku, o którym mowa w ust. 3 nie jest uważana za zmianę niniejszej umowy i nie wymaga aneksu, jednakże dla jej skuteczności wymaga pisemnego powiadomienia Najemcy.

5. Przy dokonywaniu wpłat należności wynikających z niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany do podawania numeru umowy najmu.

6. Wynajmujący oświadcza, że w przypadku wystawienia faktury jako sprzedawca wskazane będzie Miasto Stołeczne Warszawa z siedzibą: 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, NIP 525-22-48-481, a wystawcą faktur będzie Zarząd Mienia Skarbu Państwa z siedzibą: 00-838 Warszawa: ul. Prosta 69.

7. W przypadku nieuiszczenia przez Najemcę czynszu, w terminie określonym w ust. 3, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych. Ponadto Najemca będący przedsiębiorcą będzie zobowiązany do zapłaty rekompensaty w wysokości ustalonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 424) – bez odrębnego wezwania.

8. Opóźnienie w zapłacie czynszu przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

9. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu najmu jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Skarbu Państwa. Powyższe nie dotyczy najemców będących konsumentami w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

## WALORYZACJA

### § 3

1. Wynajmujący ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Najemca będzie informowany przez Wynajmującego, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy najmu, na co Najemca wyraża zgodę.

2. Zmiana stawki czynszu przewyższająca wskaźnik określony w ust. 1 może nastąpić w każdym czasie za zgodą stron.

## WYDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

### § 4

1. Najemca oświadcza, że stan techniczny garażu jest mu znany i nie wnosi do niego uwag.

2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej umowy po spełnieniu warunku, o którym mowa w § 13 ust.1.

## OBOWIĄZKI NAJEMCY

### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do:

- a) używania wynajętego garażu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2,
- b) nie dokonywania bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób stały substancję garażu,
- c) nie oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania garażu w całości lub jego części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
- d) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego garażu, jako aportu lub wkładu do spółki,
- e) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny garażu dostosowany do wymagań właściwych służb nadzoru architektoniczno-budowlanego,
- f) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i innych przepisów prawem przewidzianych,
- g) utrzymania porządku i czystości w tym odśnieżania, zapobiegania oblodzeniu na terenie przylegającym do garażu

2. Najemca zobowiązuje się do udostępniania garażu Wynajmującemu w celu dokonywania oceny prawidłowości wykorzystywania garażu. O terminie przeprowadzenia oceny Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie.

3. W przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z obowiązków określonych w ust. 1 lub ust. 2, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## **NAKŁADY NA PRZEDMIOT NAJMU**

### **§ 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, po wcześniejszym powiadomieniu na piśmie Wynajmującego.
2. Remont w tym remont polegający na ulepszeniu środka trwałego/modernizacji garażu Najemca przeprowadza własnym kosztem i staraniem, na własne ryzyko i odpowiedzialność po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca po uzgodnieniu z Wynajmującym projektu w zakresie remontu bądź modernizacji przedmiotu najmu zobowiązany jest uzyskać wszelkie niezbędne wymagane prawem uzgodnienia, a następnie, jeśli będzie to konieczne, wystąpić i uzyskać pozwolenia na budowę lub zgłoszenie prac budowlanych umożliwiające wykończenie Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest uzyskać pozwolenie na użytkowanie przedmiotu najmu, jeśli w wyniku wykończenia przedmiotu najmu będzie to wymagane przepisami prawa.
4. Wysokość i charakter nakładów poniesionych przez Najemcę na przedmiot najmu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy najmu.
5. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych na przedmiot najmu w tym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy.
6. W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego w garażu lub w budynku Najemca jest zobowiązany udostępnić swobodny dostęp do garażu po uprzednim powiadomieniu go przez Wynajmującego na 7 dni naprzód przed rozpoczęciem prac.
7. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia garażu.

## **ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SZKODY**

### **§ 7**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt i ryzyko.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi 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 szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
4. Najemca zobowiązuje się do pokrycia Wynajmującemu wszelkich poniesionych przez niego szkód związanych z działaniami lub zaniechaniem Najemcy lub osób, za które Najemca ponosi odpowiedzialność.

## **PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 8**

Najemca zobowiązany jest, zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, do uiszczenia kwoty podatku od nieruchomości bezpośrednio do właściwego organu podatkowego.

## **CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

### **§ 9**

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony 3 lat, tj. od dnia ....., do dnia .....
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu Najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek w ciągu ostatnich trzech miesięcy przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§10**

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania 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.
2. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych niniejszą umową (tj. w § 1 ust. 4, § 2 ust. 8 i § 5 ust. 3, § 13 ust. 6) oraz w Kodeksie cywilnym.
3. Oświadczenie o rozwiązaniu 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.

## **ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**

### **§ 11**

1. Po zakończeniu najmu, w tym także w przypadku jego wygaśnięcia przed upływem terminu zakończenia najmu, Najemca w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy zwróci przedmiot najmu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę. Wynajmujący może żądać również przywrócenia stanu poprzedniego w całości lub części lub zatrzymać nakłady lub ulepszenia w całości lub części. Jeżeli Najemca nie przywróci stanu poprzedniego na żądanie Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać nakłady i żądać wyrównania szkody lub też przywrócić stan poprzedni na koszt i ryzyko Najemcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu garażu w stanie zgodnym z postanowieniami ust. 1 powyżej jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w terminie, o którym mowa w ust. 1. Gdy termin, o którym mowa w ust. 1 przypada na dzień wolny od pracy, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego w pierwszym dniu roboczym przypadającym po tym dniu.
3. W przypadku nie dokonania zwrotu przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 1, Wynajmującemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 12 ust. 1, 2 albo 3.
4. 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.

## BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU NAJMU

### § 12

1. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za okres od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu.
2. W razie złożenia przez Najemcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu zgodnie z § 9 ust. 2 niniejszej umowy i nie poinformowania Najemcy na piśmie przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu do czasu zawarcia nowej umowy równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. W przypadku poinformowania Najemcy przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy najmu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z garażu za okres od dnia poinformowania przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy najmu do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu będzie naliczane zgodnie z ust. 1.

## KAUCJA

### § 13

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, Najemca wpłacił w dniu ..... r. na konto Wynajmującego kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi brutto w kwocie ..... zł (słownie: ..... złote 00/100) na depozytowy rachunek bankowy Wynajmującego nr: **02 1030 1508 0000 0005 5004 0085**.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu oraz innych roszczeń z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać pokrycia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. Najemca, w czasie trwania najmu, nie ma prawa żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wspomniane w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego.
5. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacji nie uzupełnienia kaucji w terminie oznaczonym przez Wynajmującego, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia.
6. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Najemcy po zakończeniu umowy i po dokonaniu protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 30 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.

## **PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH**

### **§ 14**

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 Dyrektor Zarządu Mienia Skarbu Państwa lub Zastępca Dyrektora Zarządu Mienia Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2.

2. Wynajmujący oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora 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.

## **UDOSTĘPNIENIE TREŚCI UMOWY I DANYCH NAJEMCY**

### **§ 15**

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska lub firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach wykonywania działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość czynszu najmu, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

## **KORESPONDENCJA MIĘDZY STRONAMI**

### **§ 16**

1 Wszelkie pisma kierowane do stron będą doręczane na adres:

Wynajmujący: Zarząd Mienia Skarbu Państwa ul. Prosta 69, 00-838 Warszawa.

Najemca: .....

2. 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.

3. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres określony w ust. 1, uznaje się za doręczone.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 17**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszej umowie.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Ewentualne spory związane z wykonaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwemu dla miejsca położenia przedmiotu najmu.
4. Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

**Wynajmujący**

**Najemca**