

Umowa najmu garażu na czas oznaczony

nr/.....

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy: Miastem Stołecznym Warszawa - Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Południe m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Walewskiej 4, NIP 1132524752, zwanym w treści WYNAJMUJĄCYM, reprezentowanym przez:
.....
.....
.....
.....

a

Panią/Panem.....

zam.(.....) ul., legitymującą/ym się dowodem osobistym, PESEL, NIP, zwaną/ym dalej Najemcą

Zgodnie z komunikatem Burmistrza Dzielnicy Praga – Południe m. st. Warszawy o zamknięciu konkursu na najem garaży z dniar., lub / zgodnie z uchwałą nr.....Zarządu Dzielnicy Praga – Południe m. st. Warszawy z dnia w sprawie..... ustala się co następuje:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, garaż zwany dalej „przedmiotem najmu”, nr **G**-....., położony przy ul.
2. w Warszawie, znajdujący się na działce ew. nr, obręb, o powierzchni użytkowej m².
3. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania pojazdu mechanicznego/urządzenia transportowego: marki, nr rejestracyjny
4. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 3, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. 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.
7. W przypadku garażu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie wpisanym do rejestru zabytków, umieszczanie przez najemcę szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości wymaga uzyskania pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków. W przypadku umieszczania takich oznaczeń na części wspólnej nieruchomości, pozwolenie może zostać wydane na wniosek współwłaściciela części wspólnej lub najemcy, który zawarł odrębną umowę najmu lub dzierżawy na tą część wspólną.

§ 2

1. Strony załączają do niniejszej umowy protokół pomiaru powierzchni przedmiotu najmu wraz ze szkicem, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej umowy .

ul.

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, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji garażu.
4. Najemca oświadcza, że dokonał wizji garażu i zapoznał się z jego stanem technicznym oraz nie wnosi uwag co do jego stanu oraz cech indywidualnych. Ponadto Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się własnym staraniem, na własny koszt i ryzyko wykonać niezbędne prace gwarantujące bezpieczne i zgodne z przeznaczeniem użytkowanie garażu.

§ 3

Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nie jest obciążony prawami osób trzecich/ lub 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.

§ 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 oraz nie zakłócania spokoju mieszkańcom okolicznych nieruchomości,
 - 4) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian, jeśli w garażu znajdują się elementy zabytkowe,
 - 5) nie utrudniania dostępu do garażu innym najemcom,
 - 6) nie przechowywania w przedmiocie najmu paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych,
 - 7) nie oddawania przedmiotu najmu 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 lub dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z urządzenia transportowego przechowywanego w przedmiocie najmu,
 - 9) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu, w szczególności wymiany drzwi, okien, przebudowy otworów,
 - 10) 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,
 - 11) uzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 14 ust. 4,
 - 12) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
2. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. W przypadkach określonych w § 4 ust. 1 pkt 4 Najemca zobowiązuje się uzyskać przed wystąpieniem do Wynajmującego, zalecenia konserwatorskie dotyczące

ul.

sposobu wykonywania prac w garażu, a także zakresu dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku.

4. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe garażu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych oraz ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody spowodowane niewykonaniem obowiązków wskazanych w niniejszej umowie. W szczególności Najemca jest zobowiązany do wyposażenia przedmiotu najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice.

§ 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 oraz w § 2 ust. 4 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 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 lub osób trzecich.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek 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.

ul.

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 powykonawczego 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 garażu z użytkowania 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.
6. W przypadku konieczności dokonania przeglądów w zakresie urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania garażu oraz zimnej wody Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia garażu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnych przeglądów.
7. W przypadku nieudostępnienia garażu przez Najemcę w sytuacji określonej w ust 3 i 6 zapłaci on na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości pięciokrotnej stawki czynszu najmu brutto za okres opóźnienia w udostępnieniu. Ponadto Najemca naprawi wszelkie szkody w majątku Wynajmującego spowodowane swoim zaniechaniem.

§ 8

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

ul.

3. W przypadku zawarcia przez Najemcę za zgodą Wynajmującego umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w załączniku nr 3 nie będą pobierane.
4. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w formie elektronicznej tj. e-faktury lub w formie papierowej w terminie do **10 – tego dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy Wynajmującego zgodnie z wyliczeniem wysokości opłat, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Wynajmujący udostępnia najemcy możliwość otrzymywania e-faktury po wcześniejszym wypełnieniu oświadczenia o akceptacji faktur wystawianych i przesyłanych w formie elektronicznej. Regulamin oraz druki dostępne są na stronie internetowej Wynajmującego.
6. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie informacji o stanie zadłużenia drogą elektroniczną tj. poprzez sms na numer..... lub w formie e-maila na adres.....
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty bądź drogą elektroniczną w przypadku dostarczania e-faktur, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.
8. 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.
9. 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.
10. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności - na czynsz i opłaty bieżące.
11. Pierwsze obciążenia zostaną naliczone od dnia r.
Wpłacone opłaty w postaci zaliczek za świadczenia dodatkowe będą rozliczane przez Wynajmującego
 - po zakończeniu roku obrachunkowego, którym jest rok kalendarzowy
 - po wygaśnięciu umowy, jeśli jej rozwiązanie następuje w innym okresie obrachunkowym.W przypadku zmiany opłat zaliczkowych za przedmiotowe świadczenia, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości nie jest zmianą umowy. Rozliczenia kosztów za dodatkowe świadczenia będą dokonywane przez Wynajmującego minimum raz w roku. W przypadku wystąpienia niedopłaty Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia tej niedopłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę pisemnego powiadomienia. Natomiast w przypadku wystąpienia nadpłaty Wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu nadpłaconej kwoty lub zaliczenia jej na poczet bieżących opłat lub zaległych opłat.
12. W przypadku korzystania z garażu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z garażu w wysokości stanowiącej od 120% do 200% kwoty ostatniego czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania garażu, w ten sposób, że w okresie pierwszy 3 miesięcy od

ul.

zakończenia stosunku najmu obłata wynosić będzie 120%, przez kolejne 3 miesiące 150%, a po upływie tego okresu 200%.

13. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia stosownego wynagrodzenia określonego w ust. 12 do dnia protokolarnego przekazania garażu.
14. Najemca jest zobowiązany do płacenia podatku od nieruchomości według odrębnych przepisów.

§ 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. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:

ul. Walewska 4 04-022 Warszawa,

zaś do Najemcy – na adres:

.....

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.

§ 11

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony do dnia r.
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu, na który została zawarta niniejsza umowa, Najemca wystąpi do Wynajmującego z propozycją jej przedłużenia, przy czym Wynajmujący nie jest zobowiązany do zawarcia kolejnej umowy najmu.
3. Warunki kolejnej umowy strony ustalają w drodze negocjacji potwierdzonych odrębnym protokołem.

§ 12

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) dopuszcza się bezumownego korzystania z nieruchomości lub ich części, stanowiących własność m. st. Warszawy położonych w sąsiedztwie przedmiotu najmu, lub
 - 3) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie;
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
 - 5) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym;

ul.

- 6) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 8 niniejszej umowy;
 - 7) oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez wymaganej zgody Wynajmującego;
 - 8) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 14 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia;
 - 9) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 pkt 12 niniejszej umowy,
 - 10) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 2 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby.
2. 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.
 3. 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.
 4. 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.
 5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

§ 13

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, 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

ul.

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.

§ 14

1. Strony zgodnie oświadczają, iż w dniu r. Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego nr **89 1030 1508 0000 0005 5087 8054** kaucję w kwocie: zł. Stanowiącą wymiar trzymiesięcznego lub półtoramiesięcznego czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, obejmującego czynsz brutto i opłaty z tytułu świadczeń w sezonie grzewczym w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy.
2. 3. Wpłata kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niezłożenie kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. 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 przedmiotu najmu oraz kosztów zastępczego przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia przedmiotów pozostawionych w przedmiocie najmu.
4. Z kaucji Wynajmujący może dokonać potrącenia należności z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
6. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. Kaucja podlega takiemu oprocentowaniu, jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
8. W przypadku gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, Wynajmujący dokona na pisemny wniosek Najemcy z wyszczególnionym numerem rachunku bankowego zwrotu kwoty kaucji pomniejszonej o koszty obsługi rachunku bankowego.

§ 15

1. 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.

§ 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.

§ 17

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 18

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 4 do niniejszej umowy.

§ 19

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

§ 20

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

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

.....
sporządził

.....
sprawdził pod względem
merytorycznym