

UMOWA NAJMU MIEJSCA POSTOJOWEGO
NR/G/...../2016

zawarta w Warszawie w dniu 2016 roku pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie przy ulicy Mińska 52/54, wpisanym do Rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy pod nr 0000030682, NIP: 113-21-07-698, REGON: 014905150, kapitał zakładowy: 86.865.000,00 zł, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

- – Prezes Zarządu
- – Członek Zarządu

a

Panem, synem i,
zamieszkałym:
legitymującym się dowodem osobistym nr, PESEL,
zwanym dalej „**Najemcą**”

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy stanowiącej działkę nr ew., (obręb, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr), na której posadowiony jest budynek. W garażu usytuowanym pod tym budynkiem znajduje się miejsce postojowe nr, przeznaczone na parkowanie jednego pojazdu mechanicznego: samochodu osobowego, motocykla, motoroweru albo skutera, oznaczone graficznie na planie stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy (dalej jako „przedmiot najmu”, „Miejsce Postojowe”).
2. Najemca oświadcza, iż szczegółowo zapoznał się z położeniem oraz stanem Miejsca Postojowego i nie zgłasza do nich zastrzeżeń. Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu położenia i stanu przedmiotu najmu.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje do korzystania Miejsce Postojowe na zasadach najmu określonych w niniejszej umowie oraz w „Regulaminie korzystania z garażu podziemnego i miejsca postojowego w garażu podziemnym przy ul. w Warszawie” stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
2. Najemca płacić będzie Wynajmującemu począwszy od dnia zawarcia umowy najmu Miejsca Postojowego, czynsz najmu w wysokości **112,65 zł** (sto dwanaście zł 65/100) miesięcznie plus należny podatek VAT. Powyższą kwotę Najemca zobowiązuje się zapłacić do dnia 10 –tego każdego miesiąca na konto:
BGK I O/ W-WA: 38 1130 1017 0020 0708 2120 0001
3. Za termin zapłaty uznaje się termin uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Czynsz najmu za korzystanie z Miejsca Postojowego będzie ulegał podwyższeniu począwszy od II kwartału każdego roku kalendarzowego proporcjonalnie do średniorocznego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Podwyżka wysokości czynszu następować będzie za pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego, bez konieczności zawierania przez strony aneksu do umowy.
5. **Najemca** wniósł kaucję w wysokości zł (..... złotych) na poczet zabezpieczenia należności czynszowych lub innych należności wobec **Wynajmującego** wynikających z niniejszej umowy (dalej jako „Kaucja”).
6. **Wynajmujący** przekazał **Najemcy** pilot do bramy wjazdowej do garażu, w którym znajduje się Miejsce Postojowe, co **Najemca** niniejszym potwierdza. Najemca, w razie zgubienia, zniszczenia, uszkodzenia etc. pilota od bramy wjazdowej zobowiązany jest pokryć koszty w kwocie **150,00 zł** (sto pięćdziesiąt złotych), związane z odkupieniem i przestrojeniem w/w pilota.
7. Przejęcie Miejsca Postojowego przez Najemcę zostanie udokumentowane sporządzonym i podpisanym przez obie strony protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
8. Strony zgodnie postanawiają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę Wynajmujący zalicza w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymagalnych wierzytelności.
9. Zmiana rachunku bankowego określonego w § 2 ust. 2 umowy następuje za pisemnym uprzedzeniem Najemcy przez Wynajmującego, nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia przez strony aneksu do umowy.

§ 3

1. Miejsce Postojowe przeznacza się na cele parkowania pojazdu mechanicznego o następujących danych: rodzaj marka , numer rejestracyjny, do korzystania z którego uprawniony jest Najemca (dalej jako „Pojazd Najemcy”).
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Wynajmującego o zmianie danych Pojazdu Najemcy. Zmiana danych Pojazdu Najemcy nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia przez strony aneksu do umowy.
3. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia do wglądu na wniosek Wynajmującego aktualnego dowodu rejestracyjnego Pojazdu Najemcy z aktualnym badaniem technicznym lub innego dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania przez Najemcę z Pojazdu Najemcy parkowanego na Miejscu Postojowym.
4. Najemca nie posiada prawa oddawania przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego, w celu dokonania naprawy. W sprawie nagłej żądanie Wynajmującego nie wymaga formy pisemnej.
7. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt Pojazd Najemcy na czas trwania tych prac.

§ 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadku gdy Najemca:
 - a) używa Miejsce Postojowe w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w tym w „Regulaminie korzystania z garażu podziemnego i miejsca postojowego w garażu podziemnym przy ul. w Warszawie” stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy, i mimo upomnienia nie przestaje używać przedmiotu najmu w taki sposób,
 - b) dopuszcza się zwłoki w płatności czynszu za Miejsce Postojowe co najmniej za dwa pełne okresy płatności, i nie uregulował zaległości w całości w dodatkowym miesięcznym terminie wskazanym przez Wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu,
 - c) oddał Miejsce Postojowe w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- d) dokonał zmiany w przedmiocie najmu i nie przywrócił przedmiotu najmu do stanu pierwotnego w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
- e) nie wykonał jakiegokolwiek obowiązku, o którym mowa w § 3 ust 3, 6 lub 7 niniejszej umowy i pomimo upomnienia nie usunął naruszenia,
- f) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych miejsc postojowych,
- g) nie posiada tytułu prawnego do lokalu znajdującego się w zasobach Wynajmującego.

§ 5

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do wydania przedmiotu najmu oraz usunięcia wszelkich rzeczy tam się znajdujących w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie wcześniejszym niż dzień rozwiązania umowy.
2. Zwrot Miejsca Postojowego Wynajmującemu nastąpi na podstawie sporządzonego i podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. W przypadku korzystania przez Najemcę z Miejsca Postojowego bez tytułu prawnego Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu za każdy dzień bezumownego korzystania z Miejsca Postojowego odszkodowanie w wysokości 1/15 czynszu miesięcznego brutto obowiązującego w ostatnim miesiącu kalendarzowym obowiązywania umowy najmu (kwota netto + VAT).
4. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, na Miejscu Postojowym pozostaną rzeczy Najemcy, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na ryzyko i koszt Najemcy – Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za magazynowanie pozostawionych rzeczy, w wysokości czynszu najmu obowiązującego w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy (magazynowanie nie stanowi przechowania w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego).
5. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy, w terminie 14 (czternastu) dni od daty opróżnienia i wydania Miejsca Postojowego Wynajmującemu, po dokonaniu przez Wynajmującego potrąceń niezaspokojonych przez Najemcę roszczeń wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za majątek Najemcy wniesiony do przedmiotu najmu. Zabezpieczenie przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się na Miejscu Postojowym od jakichkolwiek zdarzeń spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

1. Ustala się następujące adresy korespondencyjne stron dla spraw wynikających z niniejszej umowy:

Wynajmujący: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.,
ul. Mińska 52/54, 03-828 Warszawa,

Najemca:,,

- Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres korespondencyjny określony w ust.1 i nie odebrane przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.
- Zmiana adresu korespondencyjnego następuje za pisemnym zawiadomieniem drugiej strony, nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia przez strony aneksu do umowy.

§ 8

Najemca oświadcza, że zgodnie z Ustawą o ochronie danych osobowych (Dz. U z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z póź. Zm.) wyraża zgodę na udostępnienie i przetwarzanie swoich danych osobowych dla potrzeb niezbędnych do realizacji danej umowy.

§ 9

- Jakiegokolwiek zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 4 i 9, § 3 ust. 2 i § 7 ust. 3 niniejszej umowy.
- Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, a także inne oświadczenia i notyfikacje składane przez strony lub stronę wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust. 6 zdanie drugie niniejszej umowy.
- Załącznikiem nr 4** do niniejszej umowy najmu jest oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy najmu.
- Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
- Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

Załączniki do umowy:

- Załącznik nr 1 – Plan sytuacyjny garażu podziemnego.
- Załącznik nr 2 – Regulamin korzystania z garażu podziemnego i miejsca postojowego w garażu podziemnym przy ul. w Warszawie
- Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo – odbiorczy
- Załącznik nr 4 – Oświadczenie małżonka

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 2 do umowy nr umowa o korzystanie z miejsca postojowego z dnia 2016 r.

REGULAMIN KORZYSTANIA Z GARAŻU PODZIEMNEGO I MIEJSCA POSTOJOWEGO
W GARAŻU PODZIEMNYM PRZY ul. W WARSZAWIE

I Przepisy Ogólne

§ 1

W hali garażu podziemnego, wielostanowiskowego, *przy ul. w Warszawie* („Garaż”) znajdują się numerowane miejsca postojowe, przystosowane do przechowywania pojazdów tj. samochodów osobowych, motocykli, motorowerów, skuterów.

§ 2

1. Z miejsca postojowego może korzystać wyłącznie osoba posiadająca tytuł prawny do tego miejsca postojowego w postaci zawartej z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. („Wynajmujący”) umowy najmu miejsca postojowego („Najemca”).
2. Warunki najmu, w tym wysokość czynszu, opłat eksploatacyjnych i dodatkowych świadczeń, określa Zarząd TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.
3. Prawo wjazdu do Garażu – oprócz osób, o których mowa w ust. 1 – przysługuje: Karetkom pogotowia, pojazdom Policji, pojazdom Straży Pożarnej, pojazdom holowniczym (auto-pomocy) oraz pojazdom konserwatorów i pojazdom administracyjnym w związku z realizowanymi przez te służby zadaniami.

§ 3

1. Najemca korzysta z miejsca postojowego na własną odpowiedzialność. Garaż nie ma charakteru parkingu strzeżonego.
2. Wynajmujący nie odpowiada za jakiegokolwiek szkody powstałe w mieniu Najemcy znajdującym się w Garażu powstałe w skutek zdarzeń losowych lub działania osób trzecich.
3. Za szkody związane z ruchem pojazdu odpowiada jego posiadacz.

II Zasady użytkowania

§ 4

1. Miejsce postojowe może być używane wyłącznie do przechowywania **jednego pojazdu** zgodnie z § 1. Zabronione jest wykorzystywanie miejsc postojowych w inny sposób, w szczególności przechowywanie mebli, pudeł, narzędzi itp. a także prowadzenie w pomieszczeniach garażowych działalności gospodarczej.

2. Zabrania się:

- a. składowania w Garażu materiałów niebezpiecznych (w tym: łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych) - w przypadku stwierdzenia składowania materiałów niebezpiecznych nastąpi zawiadomienie odpowiednich służb Straży Miejskiej lub policji o popełnieniu wykroczenia;
- b. składowania w Garażu gabarytów oraz wszelkich innych przedmiotów (np. mebli, urządzeń elektronicznych, opon, ubrań, pojemników) - w przypadku stwierdzenia korzystania z przestrzeni garażowych do składowania, Najemca - posiadacz przedmiotów składowanych zostanie wezwany do ich usunięcia w terminie 3 dni; w przypadku niezastosowania się do wezwania, TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. ma prawo usunąć takie przedmioty a kosztami ich usunięcia obciążyć Najemcę;
- c. palenia w Garażu tytoniu oraz używanie otwartego ognia,
- d. uruchamiania w Garażu silników w celach kontrolnych lub naprawczych,
- e. mycia samochodów Garażu,
- f. lakierowania i dokonywania napraw pojazdów mechanicznych w Garażu,
- g. ładowania w Garażu akumulatorów,
- h. zastawiania bram Garażu, a także ciągów jezdnych w Garażu,
- i. trzymania w Garażu rowerów oraz innych pojazdów oprócz pojazdu objętego stosowną umową najmu:
 - motorowerów;
 - skuterów,
 - motocykli
 - innych pojazdów.
- j. **wjazdu na teren Garażu wszelakich pojazdów wyposażonych w instalację LPG**

§ 5

1. Najemcy miejsc postojowych zobowiązani są:

- a. dbać o ich należyty stan techniczny i sanitarny,
- b. dbać o właściwy porządek na zajmowanym miejscu postojowym,
- c. do przestrzegania przepisów bhp i ppoż,
- d. do nie zanieczyszczania środowiska, nie dopuszczania do wycieków oleju, paliw, kwasów itp.
- e. do zamknięcia drzwi garażowych po wjeździe lub wyjeździe z Garażu; w przypadku awarii drzwi garażowych należy bezzwłocznie poinformować o tym fakcie administrację bądź konserwatora bram,
- f. do nieutrudniania dostępu do miejsc postojowych innym najemcom,
- g. parkować wyłącznie na powierzchni swojego oznaczonego miejsca postojowego,
- h. W przypadku uszkodzenia lub trwałego zabrudzenia podłoża miejsca postojowego pokryć koszty jego naprawy lub mycia.

2. Do obowiązków Wynajmującego należy:
 - a. dbałość o właściwy stan techniczny Garażu, w tym bram wyjazdowych,
 - b. okresowy przegląd stanu technicznego Garażu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6

- 1.. Pojazdy parkujące poza wyznaczonymi miejscami a w szczególności na powierzchni ruchu będą usuwane na koszt użytkownika.
2. Dopuszczalna, maksymalna prędkość poruszania się pojazdów w garażu podziemnym wynosi 10km/h.

§ 7

1. Najemca otrzymuje od wynajmującego pilot do bramy garażowej.
2. W przypadku utraty lub uszkodzenia pilota do bramy garażowej nowy pilot wydawany jest odpłatnie.
3. Najemcy przysługuje tylko jeden pilot przypisany do jednego miejsca postojowego.
4. W przypadku zgubienia lub kradzieży pilota, należy niezwłocznie o tym fakcie powiadomić TBS.

III Kary, opłaty.

§ 8

1. Najemcy postępujący wbrew zasadom wprowadzonym przez niniejszy Regulamin na żądanie Wynajmującego będą zobowiązane do uiszczenia opłat związanych z koniecznością podjęcia przez TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. odpowiednich działań celem przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Odpowiedniej wysokości opłaty nałożone zostaną w szczególności w przypadku konieczności pokrycia powstałej szkody bądź też zapłaty za bezprawne czy bezumowne korzystanie z powierzchni garażowej, niezależnie od możliwości wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu w trybie natychmiastowym.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 ustalana będzie każdorazowo w zależności od okoliczności konkretnej sprawy w odniesieniu do faktycznie poniesionych kosztów przez TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. oraz zasad ogólnie przyjętych w tego typu sprawach.

IV Postanowienia końcowe.

§ 9

1. Najemcy miejsc postojowych są zobowiązani do przestrzegania odpowiednich przepisów prawa, postanowień niniejszego Regulaminu oraz stosowania się do zaleceń Wynajmującego, dotyczących utrzymywania ich w bezpiecznym i należyтым stanie.
2. Każdy użytkownik pojazdu, poprzez wjazd na teren garażu wyraża zgodę na warunki opisane w niniejszym Regulaminie i zobowiązuje się do przestrzegania jego postanowień.

3. Najemcy nie przestrzegający postanowień niniejszego Regulaminu podlegają sankcjom wynikającym z przepisów ogólnie obowiązujących (w tym kodeks wykroczeń, kodeks karny) oraz postanowień niniejszego Regulaminu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

WZÓR

Załącznik nr 3 do umowy nr umowa o korzystanie z miejsca postojowego z dnia 2016 r.

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Sporządzony w dniu 2016 r. w Warszawie

Wynajmujący - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.
ul. Mińska 52/54, 03-828 Warszawa
reprezentowany przez:

.....
przekazuje,

a

Najemca –

przyjmuje miejsce postojowe w parkingu podziemnym w budynku przy ul.
oznaczone numerem o powierzchni m²

Uwagi co do stanu miejsca postojowego:

.....

(podpis Wynajmującego)

(podpis Najemcy)