

UMOWA NAJMU

(wzór umowy po przetargu garażu)

zawarta we Wrocławiu w dniu, pomiędzy:

Gminą Wrocław z siedzibą we Wrocławiu przy pl. Nowy Targ 1-8, NIP 897-13-83-551, w imieniu której działa: **Zarząd Zasobu Komunalnego** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Św. Elżbiety 3, reprezentowany przezna podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego, zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

/ZAPIS STOSOWANY W PRZYPADKU OSOBY FIZYCZNEJ/

Panem/Panią zamieszkałym/tą weprzy ul.....; nr PESEL:, adres do korespondencji: ul..... zwanym/ą w dalszej części umowy **Najemcą**,

/ZAPIS STOSOWANY W PRZYPADKU GDY PRZEDMIOT NAJMU MA BYĆ WYKORZYSTYWANY NA POTRZEBY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ – ZALEŻNY OD PODMIOTU/

Panem/Panią zamieszkałym/ą we przy ul., PESEL:, prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w przy ul., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki, posiadającym/ą numer identyfikacji podatkowej NIP:, numer identyfikacji statystycznej REGON:, numer PKD:, adres do korespondencji: ul. zwanym/ą w dalszej części umowy **Najemcą**,
lub

..... **spółką** z siedzibą we przy ul., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS....., posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP:, numer identyfikacji statystycznej REGON:, numer PKD:, reprezentowaną przez:..... adres do korespondencji: ul. zwanym/ą w dalszej części umowy **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1. (PRZEDMIOT NAJMU)

1. Przedmiotem najmu jest garaż położony we Wrocławiu przy ul., na działce nr....., AM –, Obręb:, o powierzchni m², stanowiący własność Wynajmującego, szczegółowo określony w załączniku Nr 1 do niniejszej umowy.
2. Przedmiot najmu, o którym mowa w ust.1 usytuowany jest w budynku, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa.
/ZAPIS STOSOWANY W PRZYPADKU, GDY GARAŻ, ZNAJDUJE SIĘ W BUDYNKU STANOWIĄCYM WŁASNOŚĆ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ/
3. Najemca oświadcza, iż został poinformowany, że budynek, w którym znajduje się garaż jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia (Wykazu zabytków) / Rejestru Zabytków Miasta Wrocławia / oraz że przedmiot najmu położony jest na terenie parku kulturowego „Stare Miasto”, określonego Uchwałą nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014r. zmienioną Uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2016r.
/ZAPIS STOSOWANY DO BUDYNKU W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ GARAŻ LUB DO TERENU NA JAKIM GARAŻ JEST POŁOŻONY/
4. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń, w szczególności Najemca oświadcza, iż został poinformowany, że przedmiot najmu nie może być wykorzystany do garażowania pojazdów wyposażonych w silniki spalinowe / zasilanych gazem LPG.

Wzór umowy najmu nieruchomości zabudowanej garażem przy ul.

Komentarz [RM1]: poza gminną ewidencją zabytków możliwe jest także, iż budynek będzie wpisany do rejestru zabytków lub znajdować się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, znajdując się przy ulicy, której układ urbanistyczny wpisany jest do rejestru zabytków itp. Ponadto przedmiotem ochrony może być budynek, lokal, obszar. Za każdym razem zapis zostanie odpowiednio dostosowany;

Komentarz [z2]: zapis stosowany jeżeli budynek w którym znajduje się garaż, lub teren na którym garaż jest położony znajduje się w obszarze parku kulturowego „Stare Miasto”

Komentarz [RM3]: ten zapis będzie występował jedynie w przypadku, gdy w ogłoszeniu o przetargu pojawi się zapis o przeznaczeniu przedmiotu najmu na garażowanie pojazdów z wyłączeniem pojazdów wyposażonych w silniki spalinowe lub z wyłączeniem pojazdów zasilanych gazem LPG

§ 2. (CZAS TRWANIA UMOWY)

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia r.

§ 3. (CZYNSZ)

1. Miesięczny czynsz za najem wynosi netto: zł (słownie:złotych).
2. Podatek VAT wg stawki 23 % od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wynosi:zł.
3. Miesięczny czynsz za najem wynosi brutto : zł (słownie:złotych).
4. Zmiana wysokości stawki podatku VAT skutkuje zmianą czynszu brutto. Zmiana taka nie wymaga aneksu do umowy i obowiązuje od dnia wejścia w życie przepisów regulujących stawkę tego podatku.

§ 4. (KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU NAJMU)

Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu jako miejsce garażowania pojazdów z wyłączeniem pojazdów wyposażonych w silniki spalinowe / z wyłączeniem pojazdów zasilanych gazem LPG.

/ZAPIS ZGODNY Z PRZEZNACZENIEM GARAŻU OKREŚLONYM W OGŁOSZENIU O PRZETARGU/

Komentarz [z4]: zapis stosowany jedynie w przypadku, gdy w ogłoszeniu o przetargu pojawi się zapis o przeznaczeniu przedmiotu najmu na garażowanie pojazdów z wyłączeniem pojazdów wyposażonych w silniki spalinowe lub z wyłączeniem pojazdów zasilanych gazem LPG

§ 5. (OPŁATY EKSPLOATACYJNE)

/WYBRAĆ STOSOWNIE DO INSTALACJI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W WYNAJMOWANYM PRZEDMIOCIE NAJMU/

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia w wyznaczonych terminach następujących opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu:
 - 1) **energia elektryczna** – Najemca, po uzgodnieniu z Wynajmującym mocy zamówionej energii elektrycznej, występuje do wyspecjalizowanej jednostki dostarczającej energię elektryczną o warunki zasilania i zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy o dostawę energii elektrycznej oraz przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu. Zmiana mocy zamówionej wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
 - 2) **wywóz odpadów**
 - a) Najemca zobowiązany jest do doręczenia Wynajmującemu w formie pisemnej, w terminie wskazanym przez Wynajmującego wszelkich informacji i oświadczeń niezbędnych do wywiązania się przez Wynajmującego z obowiązków właściciela nieruchomości, wynikających z ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r., poz. 730 z późn. zm.) oraz z przepisów prawa miejscowego wydanych na podstawie delegacji ustawowych zawartych w powyżej wskazanym akcie prawnym, w tym obowiązku złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
Najemca zobowiązany jest do aktualizacji informacji i oświadczeń, o których mowa w zdaniu pierwszym w przypadku ich zmiany w terminie 3 dni od zajścia zmiany.
 - b) Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu, w wysokości wskazanej przez Wynajmującego.
 - c) Najemca zobowiązany jest do selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
 - d) W przypadku, gdy w przedmiocie najmu lub w związku z najmem powstają odpady inne niż komunalne Najemca zobowiązany jest do zapewnienia na własne ryzyko i koszt magazynowania, zbierania i gospodarowania tymi odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Najemca zobowiązany jest we własnym imieniu zawrzeć umowę/-y w zakresie wywozu tych odpadów przez wyspecjalizowaną jednostkę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu umowy/-ów określonych w zdaniu pierwszym, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
 - e) W uzasadnionych przypadkach sposób zbierania odpadów komunalnych może ulegć zmianie. Zmiana sposobu zbierania odpadów komunalnych nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej i obowiązuje od

Wzór umowy najmu nieruchomości zabudowanej garażem przy ul.

miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym powiadomiono Najemcę o zmianie.

- 3) **energia ciepła** – Najemca ma obowiązek zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą energię ciepłą i przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu. Do czasu przedłożenia tej umowy lub w razie braku możliwości jej zawarcia, Najemca ponosi zaliczkowe opłaty ustalone przez Wynajmującego, płatne zgodnie z fakturami wystawianymi przez Wynajmującego, które podlegają rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego.
 - 4) **zimna woda i ścieki** – Najemca ma obowiązek zawarcia indywidualnej umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą wodę i odprowadzającą ścieki i przedłożenia jej Wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy. Do czasu przedłożenia w/w umowy Wynajmującemu lub w razie braku możliwości jej zawarcia Najemca będzie obciążony za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków w ten sposób, że Wynajmujący ustali Najemcy opłaty zaliczkowe za wodę i ścieki, a następnie dokona rozliczenia kosztów po upływie okresu rozliczeniowego, na zasadach obowiązujących dla danego węzła uwzględniając wyposażenie przedmiotu najmu w urządzenia pomiarowe, urządzenia mające wpływ na wielkość zużycia wody oraz liczbę osób korzystających z przedmiotu najmu.
W przypadku braku wodomierzy/a/ w przedmiocie najmu Najemca jest zobowiązany w terminie 1 miesiąca od podpisania umowy do ich /jego/ założenia na własny koszt i we własnym zakresie i poinformowania Wynajmującego o ich /jego/ założeniu w formie pisemnej w terminie 7 dni od ich /jego/ zamontowania celem ich /jego/ zaplombowania.
2. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez Wynajmującego.
 3. Zmiana wysokości w/w opłat wynikająca ze zmian cen umownych/stawek opłat nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest do regulowania tych opłat w nowej wysokości od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen/opłat.

§ 6. (WALORYZACJA CZYNSZU)

1. Wysokość czynszu, o którym mowa w § 3 umowy, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS).
2. Aktualizacja czynszu w trybie określonym w ust. 1 nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej o zaktualizowanej wysokości czynszu najmu. Nowy czynsz najmu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym Najemcy zostało doręczone powiadomienie o aktualizacji czynszu.
3. Aktualizacja czynszu w trybie określonym w ust. 1 nie może następować częściej niż raz w roku kalendarzowym.

§ 7. (PRAWA NAJEMCY)

1. Najemca uprawniony jest do korzystania z przedmiotu najmu w sposób określony w § 4 niniejszej umowy zgodnie z zasadami regulaminu porządku domowego oraz przepisami: sanitarno – porządkowymi, przeciwpożarowymi, budowlanymi, ochrony środowiska i innymi.
2. Najemca ma prawo do korzystania z przedmiotu najmu w sposób inny aniżeli określony w § 4 jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku zmiany sposobu użytkowania przedmiotu najmu, w szczególności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt dokonać wszelkich czynności niezbędnych do zmiany sposobu użytkowania. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością zmiany sposobu użytkowania.
3. Wszelkie nakłady Najemca może wykonywać jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Przed przystąpieniem do wykonania nakładów, o których mowa w zdaniu pierwszym Najemca zobowiązany jest uzyskać wymagane prawem dokumenty, w tym: opinie, decyzje, pozwolenia, zgody, zaświadczenia oraz dokonać wymaganych

Wzór umowy najmu nieruchomości zabudowanej garażem przy ul.

Komentarz [PJ5]: zapis do stosowania w przypadku gdy garaż znajduje się w budynku

Komentarz [b6]: zapis stosowny do okoliczności tj. usunąć regulamin porządku domowego, gdy taka regulacja z uwagi na miejsce położenia garażu nie obowiązuje

prawem zgłoszeń. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu oryginały dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim oraz doręczyć jeden egzemplarz ich kopii.

4. Najemca ma prawo oddać przedmiot najmu w całości lub w części do korzystania osobie trzeciej jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, bez prawa czerpania korzyści finansowych z tego tytułu. Po uzyskaniu zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu zawartej umowy, na podstawie której oddał przedmiot najmu (lub jego część) do korzystania osobie trzeciej, w terminie 7 dni od dnia zawarcia tej umowy.
5. W przypadku zmiany powierzchni przedmiotu najmu określonej w § 1 ust. 1 umowy, w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony umowy zrzekają się wszelkich wynikających z tego lub związanych z tym roszczeń.

§ 8. (OBOWIĄZKI NAJEMCY)

1. Czynsz najmu określony w § 3 umowy najmu oraz wszelkie opłaty eksploatacyjne określone w § 5 ust. 1 pkt. 1, 3, 4 (jeżeli Najemca nie zawarł indywidualnych umów), płatne są przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego: Gmina Wrocław pl. Nowy Targ 1/8 Wrocław, konto PKO BP nr (konto ogólne gminy przypisane do danego rejonu)
Dla potrzeb realizowania umowy zostanie wygenerowane indywidualne subkonto (rachunek wirtualny), które będzie wskazywane na dokumencie sprzedaży i na które Najemca zobowiązany jest dokonywać opłat.
Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego. Nieotrzymanie dokumentu sprzedaży nie stanowi zwolnienia z zapłaty w terminie o którym mowa w zdaniu pierwszym.
2. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego nie wymaga aneksu do umowy a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej i obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym powiadomiono Najemcę o zmianie.
3. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii) niezbędnych do utrzymania przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - 1) konserwacji i napraw posadzki, ścian, sufitu garażu,
 - 2) napraw bramy, podjazdu przed garażem, dachu garażu,
 - 3) malowania elewacji i bramy garażowej w kolorze uzgodnionym w formie pisemnej z Wynajmującym,
 - 4) konserwacji i usuwania awarii instalacji i osprzętu elektrycznego w obrębie przedmiotu najmu oraz pomieszczeń przynależnych do przedmiotu najmu wraz z wymianą osprzętu,
 - 5) konserwacji i usuwania awarii innych instalacji i osprzętu, będących na wyposażeniu przedmiotu najmu i pomieszczeń przynależnych do przedmiotu najmu wraz z wymianą osprzętu,
 - 6) naprawy okien i bramy zniszczonych w wyniku włamania do przedmiotu najmu lub dewastacji przedmiotu najmu wraz z ich wymianą,
 - 7) naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia przedmiotu najmu i pomieszczeń przynależnych.
4. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w przedmiocie najmu zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków – na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.
5. W przypadku niespełnienia świadczeń określonych w § 8 ust. 1 w terminie, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie / za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. W czasie oczekiwania na uzyskanie opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w w związku z przeprowadzanymi pracami remontowymi lub ulepszeniami przedmiotu najmu, Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych i eksploatacyjnych. Najemca zobowiązany jest wykonać nakłady zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem obowiązków: uzyskania pisemnej

Wzór umowy najmu nieruchomości zabudowanej garażem przy ul.

4

Komentarz [z7]: zapis „za opóźnienie” stosowany w przypadku osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej

Komentarz [z8]: zapis „za opóźnienie w transakcjach handlowych” stosowany w przypadku wykorzystania garażu w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą

zgody Wynajmującego oraz dokonania innych czynności wymaganych prawem, w tym uzyskania odpowiednich opinii, decyzji, zgód i pozwoleń.

7. W przypadku powstania zaległości po stronie Najemcy z tytułu niniejszej umowy, Wynajmujący wpłacone przez Najemcę należności przeznacza na ich spłatę poczynając od świadczeń najdawniej wymagalnych i zaliczając je w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych, tj. odsetek za zwłokę i innych kosztów, a w dalszej kolejności na poczet należności głównej, tj. czynszu i opłat.
8. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu określonego w § 3 umowy lub opłat określonych w § 5 umowy, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.
9. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w § 6 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości. Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia, Najemca uiścił czynsz w wysokości dotychczasowej, stosuje się odpowiednio ust. 7 niniejszego paragrafu.
10. W razie nieopóźnienia przedmiotu najmu i/lub niewydania przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 7 (siedem) % kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia w wydaniu i/lub opróżnieniu przedmiotu najmu. W przypadku, gdy kara naliczana jest za okres dłuższy lub równy miesiącowi lub kilku miesiącom, dla celów rozliczeniowych Strony przyjmują, że miesiąc liczy się za dni trzydzieści. Niezależnie od powyższego, na podstawie odrębnych faktur VAT, Wynajmujący obciąży Najemcę opłatami eksploatacyjnymi wymienionymi w § 5 umowy za okres do dnia wydania przedmiotu najmu. Ponadto, w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
11. Najemca zobowiązany jest do terminowego uiszczania podatku od nieruchomości oraz do wykonania wszelkich obowiązków w zakresie tego podatku, w szczególności do złożenia stosownych formularzy do Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego.
12. Najemca zobowiązany jest utrzymywać na własny koszt przedmiot najmu w należytym porządku i czystości.
13. Gdy w wyniku lub w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy w ramach obowiązków wynikających z przepisów prawa i/lub postanowień umowy, Wynajmujący zostanie obciążony jakimikolwiek obowiązkami, karami lub opłatami Najemca zobowiązuje się odpowiednio wykonać takie obowiązki, pokryć takie kary lub opłaty oraz pokryć szkodę powstałą po stronie Wynajmującego, zaś w przypadku poniesienia przez Wynajmującego jakichkolwiek kosztów i/lub wydatków z tego tytułu zobowiązuje się koszty/wydatki te zwrócić Wynajmującemu, w pełnej wysokości.
14. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw w przedmiocie najmu, które obciążają Wynajmującego (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu przedmiot najmu w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
15. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła potrzeba wykonania napraw elementów budynku lub instalacji należących do części wspólnych i znajdujących się w przedmiocie najmu, (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego i zarządcę budynku oraz udostępnić Wynajmującemu i/lub zarządcy budynku przedmiot najmu w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
16. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu najmu i jego stanu technicznego, w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli za 3-dniowym uprzedzeniem.

Komentarz [RM9]: jeżeli takie opłaty występują

Komentarz [RM10]: zapis stosowany jedynie gdy garaż znajduje się w budynku

17. Najemca zobowiązuje się wykonywać we własnym imieniu, na własne ryzyko i koszt wszystkie obowiązki właściciela i/lub zarządcy wynikające z obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej (z uwzględnieniem zmian tych przepisów) w szczególności wynikające z ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2019 r., poz.1372 z późn. zm.) w zakresie przedmiotu najmu. Najemca we własnym zakresie na własne ryzyko i koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w przedmiocie najmu do wymagań ochrony przeciwpożarowej.
18. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia garażu we własnym imieniu i na własny koszt, na czas obowiązywania niniejszej umowy, w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i ryzyk żywiołowych oraz na okoliczność pożaru. Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu oryginału polisy wraz z dokonaną cesją praw wynikających z polisy na rzecz Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu oraz utrzymywania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania umowy. Najemca zobowiązany jest do dostarczania Wynajmującemu oryginału polisy ubezpieczenia garażu wraz z cesją praw każdorazowo nie później niż 14 dni przed wygaśnięciem poprzedniej polisy
19. Wydatki poniesione na/ lub w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet należności wynikających z niniejszej umowy.
/JEŻELI BUDYNEK W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ GARAŻ, LUB JEŻELI GARAŻ POŁOŻONY JEST NA TERENIE PARKU KULTUROWEGO „STARE MIASTO”, NALEŻY DODAĆ NASTĘPUJĄCY USTĘP:/
20. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad określonych w Uchwale nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10.04.2014r. zmienionej Uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24.11.2016r.
/DODATKOWY USTĘP DLA SPÓŁKI CYWILNEJ:/
21. Odpowiedzialność wszystkich osób zawierających niniejszą umowę jako Najemca za wszelkie zobowiązania wynikające lub mogące wyniknąć w przyszłości z tytułu niniejszej umowy jest solidarna i strony zgodnie postanawiają, że solidarność ta nie ustanie nawet w wypadku rozwiązania spółki cywilnej czy też wystąpienia z niej jednego lub więcej współników.

§ 9. (ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI ZWIĄZANYCH Z NAJMEM)

1. Najemca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy najmu do złożenia zabezpieczenia wszelkich należności Wynajmującego względem Najemcy, jakie związane są ze stosunkiem najmu (w tym kar umownych i odszkodowań), w formie kaucji pieniężnej w kwocie zł (słownie:..... złotych), zgodnie z odrębną umową.
2. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do jego uzupełnienia do wysokości określonej w ust. 1, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Dokument będący dowodem wniesienia zabezpieczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Koszty związane z zabezpieczeniem ponosi Najemca.

Komentarz [RM11]:
3 krotność miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto

§ 10. (CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU NAJMU)

1. Przedmiot najmu wyposażony jest w następujące instalacje:
 - 1),
 - 2),
 - 3) inne..... określone w protokole zdawczo – odbiorczym.
2. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego szczegółowo stan techniczny przedmiotu najmu, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
3. Zwrot przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 11. (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Każda ze stron niniejszej umowy może ją rozwiązać z 3-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Niezależnie od innych postanowień umowy, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w każdym czasie, bez prawa Najemcy do odszkodowania, w razie:
 - 1) natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego przedmiotu najmu lub budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje, lub
 - 2) stwierdzenia, że oświadczenie Najemcy o niezaleganiu z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław są nieprawdziwe, lub
 - 3) niewywiązania się przez Najemcę z choćby jednego z obowiązków określonych w § 4; § 5 ust. 1 (z zastrzeżeniem ust. 2); § 7 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4; § 8 ust.1, ust. 3, ust. 4, ust. 8, ust. 11, ust. 12, ust. 13, ust. 14, ust.15, ust. 16, ust.17, ust. 18 § 9 ust 1,ust. 2; lub § 11 ust. 5 niniejszej umowy.
3. Niezależnie od innych postanowień umowy Najemca uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) zmiany podatku VAT;
 - 2) zmiany sposobu zbierania odpadów komunalnych;
 - 3) aktualizacji czynszu zgodnie z § 6 umowy
4. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 3 ust. 4; § 5 ust.1 pkt 2) lit. e; § 6 ust. 2; § 8 ust. 2; lub § 11 ust. 5.
5. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
7. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
8. Niniejsza umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a pozostałe Wynajmujący.

Komentarz [RM12]: jeżeli ten ust. będzie występował UWAGA! W przypadku usunięcia tego ustępu, zmienia się numeracja kolejnych ustępów

Komentarz [b13]: do stosowania, gdy Najemcą jest osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej

Komentarz [RM14]: jeżeli ten ust. będzie występował

Komentarz [RM15]: słowa „do korespondencji” wykasować jeżeli najemca nie podaje innego adresu do korespondencji niż miejsce zamieszkania

Komentarz [RM16]: słowa „do korespondencji” wykasować jeżeli najemca nie podaje innego adresu do korespondencji niż miejsce zamieszkania

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....
imię i nazwisko

.....
podpis