

UMOWA NAJMU GARAŻU .../WM/NU/20...

położonego we Wrocławiu przy ul., zwana w dalszej treści „Umową”,
zawarta we Wrocławiu w dniu

pomiędzy:

Gminą Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, NIP 897-13-83-551, w imieniu i na rzecz której działają, na podstawie pełnomocnictwa nr 31/I/Z/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 12 września 2019r. **Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Namysłowskiej 8 (50-304 Wrocław), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000291108, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 8982123598 oraz numer identyfikacyjny REGON 020610504, o kapitale zakładowym w wysokości 44 288 000 zł, reprezentowana przez:

.....

zwaną w dalszej treści Umowy „Wynajmującą”

a

....., (PESEL:), zamieszkałym we,
legitymującym się dowodem osobistym, wydanym przez,
zwanym w dalszej treści Umowy „Najemcą”,

zwanymi w dalszej treści Umowy łącznie „Stronami”

w związku z przeprowadzonym w dniu przetargiem nr
nieograniczonym/ograniczony*, ustnym dotyczącym ustalenia wysokości miesięcznego czynszu za najem,

o następującej treści:

§ 1

(PRZEDMIOT NAJMU)

1. Wynajmująca oświadcza, że jest właścicielem garażu usytuowanego we Wrocławiu przy ul., o powierzchni m², położonego na działce nr, AM, obręb
2. Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze do użytkowania garaż, o którym mowa w ust. 1, o łącznej powierzchni m², zwany w dalszej treści Umowy „Przedmiotem najmu”, oznaczony w załączniku nr 1 do Umowy.
3. Obszar, w którym usytuowany jest Przedmiot najmu został/nie został* wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków i rejestru zabytków Miasta Wrocławia.
4. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powierzchni Przedmiotu najmu, w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, zrzekają się wzajemnie względem siebie wszelkich wynikających z tego tytułu lub związanych z tym roszczeń.

§ 2

(PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU NAJEMCY)

1. Przekazanie Przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w dniu zawarcia Umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego Przedmiot najmu oraz jego stan techniczny, który będzie stanowił załącznik nr 2 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu najmu, znajdującymi się w nim urządzeniami oraz wyposażeniem i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.

§ 3

(CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY)

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia

§ 4

(PRZEZNACZENIE PRZEDMIOTU NAJMU)

1. Przedmiot najmu zostaje przeznaczony na garaż.
2. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej, zmienić przeznaczenia Przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 Wynajmująca zastrzega sobie prawo do określenia warunków, pod jakimi zgoda zostanie Najemcy udzielona.
3. Jeśli zmiana przeznaczenia Przedmiotu najmu, na którą wyraziła zgodę Wynajmująca, będzie związana ze zmianą warunków bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń, Najemca zobowiązany będzie we własnym zakresie i na własny koszt do uzyskania wymaganych przepisami prawa decyzji/pozwoleń/uzgodnień/opinii właściwych podmiotów/jednostek/organów.
4. Wynajmująca zastrzega sobie prawo kontroli sposobu używania Przedmiotu najmu. Wynajmująca poinformuje Najemcę o terminie przeprowadzenia kontroli, z 3 dniowym wyprzedzeniem. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującej przeprowadzenie kontroli w wyznaczonym przez nią terminie i udostępnić w tym celu Przedmiot najmu.

§ 5

(NAKŁADY KONIECZNE)

1. Najemca zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko prac dostosowujących Przedmiot najmu do stanu umożliwiającego jego używanie, zgodnie z § 4, zwanych w dalszej treści Umowy „nakładami koniecznymi”, tj.:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
2. Nakłady konieczne Najemca wykona w terminie do miesięcy od podpisania Umowy z zachowaniem obowiązku uzyskania zgód i pozwoleń wymaganych prawem i Umową. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń o zwrot nakładów poniesionych w ramach prac określonych w ust. 1 i że nie będzie dochodził od Wynajmującej ich zwrotu zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu. Dające się odłączyć od Przedmiotu najmu części wbudowane nakładem i ze środków Najemcy, Najemca może, po ustaniu stosunku najmu, odłączyć i zatrzymać, pod warunkiem przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu sprzed dokonania tych nakładów lub ulepszeń.
3. Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni, po wykonaniu nakładów koniecznych, do przedłożenia Wynajmującej dokumentacji powykonawczej w tym zakresie i udostępnienia Przedmiotu najmu Wynajmującej, w terminie uzgodnionym przez Strony, celem dokonania w nim wizji lokalnej oraz sporządzenia protokołu stwierdzającego ich wykonanie.

§ 6

(ULEPSZENIA)

1. Nakłady inne niż związane z wykonaniem prac wymienionych w § 5, zwłaszcza zwiększające wartość Przedmiotu najmu mogą być ponoszone przez Najemcę wyłącznie na zasadach ustalonych z Wynajmującą, za jej pisemną zgodą.
2. Jeżeli Najemca poniesie w Przedmiocie najmu nakłady, o których mowa w ust. 1 bez zgody Wynajmującej i bez dokonanych z nią ustaleń lub bez uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji/pozwoleń/, uzgodnień lub opinii, zobowiązany jest na żądanie Wynajmującej do niezwłocznego przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu określonego w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3 lub stanu określonego w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy Najemca nie przystąpił do wykonania nakładów koniecznych.
3. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 2, Najemca upoważnia Wynajmującą do przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu określonego w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3 lub stanu określonego w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy Najemca nie przystąpił do wykonania nakładów koniecznych, na jego koszt i ryzyko, bez konieczności uzyskania orzeczenia sądu w tym zakresie.

§ 7

(CZYNSZ)

1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu za najem Przedmiotu najmu, zwanego w dalszej treści Umowy „Czynszem”, na kwotę zł (słownie złotych:/100) netto, która zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT), w kwocie stanowiącej równowartość jego stawki

- obowiązującej w terminie wystawienia faktury przez Wynajmującą. Zmiana wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT) nie stanowi zmiany Umowy.
2. W przypadku, gdy Umowa nie będzie obowiązywała przez cały miesiąc kalendarzowy, miesięczny Czynsz zostanie wyliczony proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania Umowy w danym miesiącu.
 3. Wysokość Czynszu może być waloryzowana przez Wynajmującą nie częściej niż raz w roku przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika (inflacji) cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitorze Polskim”.
 4. Zmiana wysokości Czynszu, dokonana w trybie wskazanym w ust. 3, dla swojej skuteczności wymaga pisemnego zawiadomienia, zwanego w dalszej treści Umowy ”Zawiadomieniem” i jego skutecznego doręczenia Najemcy na co najmniej 7 dni przed dniem obowiązywania Czynszu w zwaloryzowanej wysokości.
 5. Po otrzymaniu Zawiadomienia, Najemca zobowiązany jest uiszczać Czynsz w zwaloryzowanej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu zawiadomienia.
 6. Wynajmująca może podwyższyć Czynsz w drodze pisemnego wypowiedzenia, zwanego w dalszej treści Umowy „Wypowiedzeniem”, najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku wejścia w życie przepisów prawa miejscowego lub innych aktów, określających wysokość stawek czynszu za garaże stanowiące własność Gminy Wrocław.
 7. W terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia Wypowiedzenia, Najemca może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki Czynszu ze skutkiem rozwiązania Umowy z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 6.

§ 8

(OPŁATY Z TYTUŁU DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ)

1. W przypadku, gdy Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną i został podłączony do sieci elektroenergetycznej, Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, do zawarcia indywidualnej umowy z przedsiębiorstwem energetycznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, dostarczającym energię elektryczną i przekazania kopii tej umowy Wynajmującej, w terminie 14 dni od daty jej zawarcia.
2. W przypadku, gdyby przedmiot najmu nie był wyposażony w podlicznik energii elektrycznej, Najemca zobowiązuje się do jego zainstalowania własnym staraniem na własny koszt, o ile istnieje taka możliwość techniczna, w terminie 14 dni od daty podpisania Umowy.
3. W przypadku braku możliwości zawarcia indywidualnej umowy, Wynajmująca ustali Najemcy opłaty zaliczkowe na energię elektryczną.

§ 9

(ROZLICZENIA MEDIÓW)

1. Wynajmująca dokona rozliczeń kosztów zużycia mediów dostarczanych do przedmiotu najmu po upływie okresu rozliczeniowego, na zasadach obowiązujących dla danego węzła, uwzględniając wyposażenie Przedmiotu najmu w urządzenia pomiarowe, urządzenia mające wpływ na zużycie energii oraz sposób korzystania z Przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wynajmującej o:
 - 1) wszelkich zmianach i awariach w Przedmiocie najmu mogących mieć/mających wpływ na wynik rozliczenia mediów;
 - 2) rozwiązaniu indywidualnej umowy na dostawę mediów do Przedmiotu najmu.

§ 10

(ODPADY)

1. W przypadku, gdy w Przedmiocie najmu powstają odpady komunalne, Najemca jest zobowiązany do wykonywania obowiązków właściciela nieruchomości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia regulaminu utrzymania czystości i porządku, z zastrzeżeniem ust. 3-5.
2. Najemca zobowiązuje się do selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
3. Najemca zobowiązany jest do złożenia Wynajmującej w terminie 3 dni od podpisania Umowy oświadczenia, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do Umowy, o ilości odpadów komunalnych, jaka będzie wytwarzana w Przedmiocie najmu w wymiarze tygodniowym oraz o ilości osób jaka będzie świadczyć pracę, Najemca jest zobowiązany do aktualizowania oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 3 dni od dnia powstania zdarzenia mającego wpływ na zmianę ilości odpadów komunalnych wytwarzanych w Przedmiocie najmu.

4. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3 stanowić będzie dla Wynajmującej podstawę do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5. Najemca jest zobowiązany do uiszczania Wynajmującej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wyliczonej w oparciu o dane wskazane w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3.
6. W przypadku, gdy w Przedmiocie najmu będą powstawały odpady inne niż komunalne, Najemca ma obowiązek postępowania z nimi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym, jeśli będzie istniała taka konieczność, do ustalenia miejsca ich gromadzenia i/lub zawarcia indywidualnej umowy o ich wywóz z wyspecjalizowaną jednostką spełniającą określone w przepisach prawa wymagania, w tym posiadającą wymagane zezwolenia.
7. Na żądanie Wynajmującej, w terminie przez nią wskazanym, Najemca będzie zobowiązany do przedłożenia jej umowy, o której mowa w ust. 6.
8. Zmiana zasad gospodarowania odpadami w Gminie Wrocław nie wymaga aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy.

§ 11

(REGULOWANIE NALEŻNOŚCI)

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać Czynsz, opłaty z tytułu dostawy mediów do Przedmiotu najmu (określone w § 8 Umowy) oraz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi (o której mowa w § 10 ust. 5 Umowy) z góry, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującej: Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, konto: Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującej. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującej nie wymaga aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać należności z tytułu rozliczeń zużycia mediów w terminie wskazanym na fakturze.
3. W okresie oczekiwania na uzyskanie decyzji/pozwoleń/uzgodnień/opinii właściwych podmiotów/jednostek/organów, o których mowa w § 4 ust.3, w § 5 ust. 2 oraz w § 6 ust. 2 Umowy, Najemca nie jest zwolniony z obowiązku uiszczania Czynszu, opłat wskazanych w § 8, § 10 Umowy oraz innych opłat związanych z użytkowaniem/posiadaniem Przedmiotu najmu.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, bez odrębnego wezwania Wynajmującej.
5. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmująca, w przypadku powstania zaległości w płatnościach należności wynikających z Umowy, wpłacone przez Najemcę świadczenia zaliczy, niezależnie od wskazania Najemcy, na ich spłatę poczynając od świadczeń najdawniej wymagalnych, z prawem zaliczenia ich w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych, tj. odsetek za opóźnienie i innych kosztów, a w dalszej kolejności na poczet należności głównej tj. czynszu i opłat.

§ 12

(OBOWIĄZKI NAJEMCY)

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - 1) używania Przedmiotu najmu, przestrzegając obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony środowiska, budowlanych oraz porządkowych (w tym regulaminu porządku domowego w budynkach i na terenach posesji będących własnością Gminy Wrocław);
 - 2) dbania o należyty stan estetyczny Przedmiotu najmu oraz do bieżącego utrzymywania porządku i czystości w jego otoczeniu;
 - 3) utrzymywania Przedmiotu najmu w stanie co najmniej nie pogorszym w stosunku do stanu określonego w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3 lub stanu określonego w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy Najemca nie wykonał nakładów koniecznych, w tym do usuwania awarii;
 - 4) wykonywania we własnym imieniu, na własne ryzyko i koszt wszystkich obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności wynikających z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;
 - 5) ponoszenia niezależnie od Czynszu i opłat wskazanych w § 8-9 i § 10 Umowy, innych kosztów związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu;
 - 6) terminowego uiszczania podatku od nieruchomości, innych podatków i opłat związanych z posiadaniem Przedmiotu najmu oraz do wykonania wszelkich obowiązków w zakresie podatku od nieruchomości, innych podatków i opłat, w szczególności do złożenia stosownych formularzy w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego Wrocławia;
 - 7) informowania Wynajmującej, bez zbędnej zwłoki, o powstałych awariach niebezpieczeństwach zagrażających Przedmiotowi najmu;

- 8) udostępnienia Przedmiotu najmu:
 - a) Wynajmującej i/lub zarządcy, w celu dokonania okresowych, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnych, przeglądów/kontroli stanu i/lub wyposażenia Przedmiotu najmu oraz ustalenia zakresu niezbędnych do wykonania prac i/lub ich wykonania,
 - b) Wynajmującej i/lub zarządcy w celu wykonania naprawy ich obciążającej oraz usunięcia awarii, w przeciwnym wypadku ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody,
 - c) Wynajmującej w celu przeprowadzenia kontroli sposobu używania Przedmiotu najmu,
 - d) Wynajmującej w celu zastępczego wykonania przez nią prac obciążających Najemcę;
 - 9) niezwłocznego naprawienia powstałych szkód, w przypadkach o których mowa w pkt 8 lit. b;
 - 10) niepokrywania okien i witryn nośnikami typu winyl i podobnymi;
 - 11) utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym, w tym do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji), a także usuwania awarii), nie zbędnych do utrzymania Przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym, w tym do:
 - a) konserwacji i napraw posadzki, ścian, sufitu garażu,
 - b) napraw bramy, podjazdu przed garażem, dachu garażu,
 - c) malowania elewacji i bramy garażowej w kolorze uzgodnionym w formie pisemnej z Wynajmującą,
 - d) konserwacji i usuwania awarii instalacji i osprzętu elektrycznego w obrębie Przedmiotu najmu wraz z wymianą osprzętu,
 - e) naprawy okien i bramy zniszczonych w wyniku włamania do Przedmiotu najmu wraz z ich wymianą,
 - f) naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia Przedmiotu najmu.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia Przedmiotu najmu w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 8 lit. b, Wynajmująca ma prawo wejść do Przedmiotu najmu w obecności zarządcy lub funkcjonariusza Policji/Straży Miejskiej, a gdy wymagana to pomocy Straży Pożarnej, przy jej udziale.
3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, pomimo wezwania Wynajmującej, Najemca upoważnia Wynajmującą do naprawienia powstałych szkód, na jego koszt i ryzyko, bez konieczności uzyskania orzeczenia sądu w tym zakresie.

§ 13

(ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNAJMUJĄCEJ)

1. Najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, Najemca zobowiązany jest do ustanowienia na rzecz Wynajmującej, na cały okres obowiązywania Umowy, zabezpieczenia jej należności związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu wraz z odsetkami za opóźnienie, w formie kaucji pieniężnej na kwotę ... zł (słownie złotych:/100), zwanej w dalszej treści Umowy „zabezpieczeniem”.
2. Najemca zobowiązany jest, w terminie określonym w ust. 2, do wpłacenia zabezpieczenia na rachunek Wynajmującej: Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, konto: bank PKO BP I O/Centrum Wrocław nr 41 1020 5226 0000 6102 0417 7663 i dostarczenia Wynajmującej dokumentu będącego dowodem wpłacenia zabezpieczenia. Dokument, o którym mowa w zadaniu poprzednim stanowić będzie załącznik nr 4 do Umowy.
3. W przypadku braku zapłaty przez Najemcę którychkolwiek należności związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu, w terminie wynikającym z Umowy lub wyznaczonym przez Wynajmującą, Wynajmująca pobierze całość lub część zabezpieczenia na spłatę tych należności. O pobraniu całości lub części zabezpieczenia Wynajmująca zawiadomi Najemcę odrębnym pismem.
4. W przypadku pobrania przez Wynajmującą zabezpieczenia na poczet należności związanych z najem Przedmiotu najmu, zgodnie z ust. 3, Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia zabezpieczenia do kwoty, wskazanej w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia Wynajmującej, określającego wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić zabezpieczenie.
5. Zwrot zabezpieczenia wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, nastąpi po przejęciu przez Wynajmującą Przedmiotu najmu, zgodnie z § 17 Umowy, pod warunkiem uregulowania przez Najemcę wszystkich należności Wynajmującej związanych z najmem Przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem z ust. 7.
6. W przypadku pobrania przez Wynajmującą zabezpieczenia na poczet należności związanych z najmem Przedmiotu najmu, zwrotowi na rzecz Najemcy podlegać będzie różnica pomiędzy kwotą zabezpieczenia powiększoną o odsetki, o których mowa w ust. 5, a kwotą należności Wynajmującej związanych z najmem Przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Zabezpieczenie powiększone o odsetki, o których mowa w ust. 5, lub kwota podlegająca zwrotowi, tj. różnica pomiędzy kwotą zabezpieczenia powiększoną o odsetki, o których mowa w ust. 5 a kwotą należności Wynajmującej związanych z najmem Przedmiotu najmu, pomniejszona zostanie o koszt prowizji bankowej za dokonany przelew na rachunek bankowy Najemcy.

§ 14

(ODDANIE PRZEDMIOTU NAJMU DO UŻYWANIA OSOBIE TRZECIEJ)

1. Najemca nie jest uprawniony, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej oddawać Przedmiot najmu w całości lub części do używania osobie trzeciej zarówno odpłatnego jak i nieodpłatnego.
2. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 1, Najemca nie ma prawa do czerpania korzyści finansowych z tytułu oddania Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej.
3. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy o oddanie Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej, do dostarczenia jej kopii Wynajmującej.

§ 15

(KARY UMOWNE)

1. Najemca zapłaci Wynajmującej karę umowną w wysokości:
 - 1) 100% Czynszu powiększonego o podatek od towarów i usług VAT, w kwocie stanowiącej równowartość jego stawki obowiązującej w dniu naliczenia kary umownej, za każdy przypadek:
 - a) używania Przedmiotu najmu:
 - niezgodnie z przeznaczeniem, określonym w § 4 ust. 1 Umowy,
 - w sposób sprzeczny z treścią § 4 ust. 2 Umowy,
 - b) wykonania w przedmiocie najmu prac z naruszeniem § 6 Umowy,
 - c) nieprzekazania w terminie Wynajmującej dokumentacji powykonawczej, o której mowa w § 5 ust. 3 Umowy,
 - d) nieudostępnienia Przedmiotu najmu Wynajmującej w przypadku o którym mowa § 5 ust. 3 Umowy,
 - e) niewykonania lub nienależytego wykonania któregokolwiek z obowiązków określonych w § 8 ust. 2, § 13 Umowy,
 - f) oddania Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującej,
 - g) stwierdzenia, że Najemca narusza obowiązek wynikający z § 12 ust. 1 pkt 1 Umowy narażając Przedmiot najmu lub jego wyposażenie na uszkodzenie,
 - h) stwierdzenia, że Najemca wykroczył w rażący sposób przeciwko regulaminowi porządku domowego w budynkach i na terenach posesji będących własnością Gminy Wrocław gdzie jest posadowiony Przedmiot najmu.
 - 2) 50% Czynszu powiększonego o podatek od towarów i usług VAT, w kwocie stanowiącej równowartość jego stawki obowiązującej w dniu naliczenia kary umownej, za każdy przypadek:
 - a) uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 4 ust. 4 Umowy,
 - b) nieudostępnienia Przedmiotu najmu w przypadkach, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 8 Umowy,
 - c) niewykonania któregokolwiek z innych obowiązków wymienionych w Umowie.
2. Wynajmująca zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych w ust. 1 kar umownych na zasadach ogólnych.
3. Wynajmująca ma prawo do naliczenia kar w każdym przypadku wystąpienia okoliczności opisanych w ust. 1 Wynajmująca jest uprawniona do sumowania kar umownych.

§ 16

(WYPOWIEDZENIE UMOWY)

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmująca uprawniona jest do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania, w razie:
 - 1) konieczności natychmiastowego wyłączenia Przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i/lub życia ludzi i/lub uszkodzeniem/zniszczeniem mienia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego Przedmiotu najmu;

- 2) trzykrotnego uniemożliwienia Wynajmującej przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 4 ust. 4 Umowy;
- 3) wykonania przez Najemcę prac z naruszeniem § 5 Umowy;
- 4) oddania przez Najemcę Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującej;
- 5) stwierdzenia przez Wynajmującą, że Najemca wykracza w rażący sposób przeciwko regulaminowi porządku domowego w budynkach i na terenach posesji będących własnością Gminy Wrocław, gdzie jest posadowiony Przedmiot najmu;
- 6) stwierdzenia, że złożone przez Najemcę przed zawarciem Umowy dokumenty stanowiące podstawę zawarcia Umowy są nieprawdziwe;
- 7) dopuszczenia się zwłoki w zapłacie Czynszu i/lub opłat z tytułu dostawy mediów do Przedmiotu najmu i/lub opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, choćby niekolejne, pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności;
- 8) niewywiązania się przez Najemcę w sposób uporczywy albo jednorazowy czy krótkotrwały, ale rażący lub rokujący zachowania sprzeczne z treścią postanowień Umowy, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń w terminie wyznaczonym przez Wynajmującą z obowiązków:
 - a) wynikających z treści § 4 ust. 2 Umowy,
 - b) określonych w § 12 ust. 1 pkt 2-4, pkt 9, § 13 Umowy,
 - c) nieudostępnienia przez Najemcę Przedmiotu najmu w przypadkach, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 8 lit. a, b, d Umowy,
 - d) stwierdzenia, że Najemca narusza obowiązek wynikający z § 12 ust. 1 pkt 1 Umowy, narażając Przedmiot najmu lub jego wyposażenie na uszkodzenie.

§ 17

(ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU)

1. Najemca zobowiązany jest do protokolarnego zwrotu Wynajmującej Przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie określona struktura oraz stan techniczny Przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu najmu Wynajmującej w dniu upływu terminu obowiązywania Umowy, jeżeli Wynajmująca nie wskaże innego terminu wydania Przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu najmu:
 - 1) opróżnionego ze wszystkich rzeczy Najemcy,
 - 2) w stanie nie pogorszonym do stanu określonego w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3, lub stanu określonego w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy Najemca nie przystąpił do wykonania nakładów koniecznych, jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego jego używania.
4. Jeżeli Najemca przekaze Wynajmującej Przedmiot najmu w stanie innym, niż określony w ust. 3 pkt 2 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, Najemca upoważnia Wynajmującą do obciążenia go kosztami doprowadzenia Przedmiotu najmu do tego stanu.
5. Jeżeli Najemca pomimo ustania stosunku najmu nie dokona na rzecz Wynajmującej protokolarnego zwrotu Przedmiotu najmu, zgodnie z ust. 1, i nadal będzie z niego korzystał, zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz Wynajmującej odszkodowania w wysokości 300% Czynszu powiększonego o podatek od towarów i usług VAT obowiązującego przed dniem ustania stosunku najmu, nie mniej jednak niż 300% czynszu obliczonego na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa miejscowego lub innych aktów, określających wysokość minimalnych stawek czynszu za najem garaży stanowiących własność Gminy Wrocław. Niezależnie od powyższego, na podstawie faktur, Wynajmująca będzie obciążała Najemcę, opłatami z tytułu dostawy mediów do Przedmiotu najmu. Ponadto, Wynajmująca będzie uprawniona do dochodzenia od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w razie poniesienia szkody spowodowanej niewydaniem Przedmiotu najmu przez Najemcę.
6. Uiszczenie przez Najemcę opłat, o których mowa w ust. 5, nie oznacza nawiązania umowy cywilnoprawnej.
7. Jeżeli Najemca pomimo ustania stosunku najmu nie dokona na rzecz Wynajmującej protokolarnego zwrotu Przedmiotu najmu, zgodnie z ust. 1, a z wyników przeprowadzonej przez Wynajmującą kontroli będzie wynikało, że Najemca nie użytkuje Przedmiotu najmu, Wynajmująca uprawniona będzie do jednostronnego jego przejęcia.
8. W związku z ust. 7, Najemca upoważnia Wynajmującą do:

- 1) opróżnienia Przedmiotu najmu ze wszystkich jego rzeczy, bez prawa Najemcy do odszkodowania, i ich przechowania na jego koszt i ryzyko, przy czym przechowanie to nie stanowi wykonania ustawowego prawa zastawu, o którym mowa w art. 670 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
- 2) obciążenia go kosztami poniesionymi w celu doprowadzenia Przedmiotu najmu do stanu w jakim powinien się znajdować, zgodnie z art. 675 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz zgodnie z postanowieniami Umowy;
- 3) zadysponowania wszystkimi jego rzeczami pozostawionymi w Przedmiocie najmu po upływie trzech miesięcy, licząc od dnia przejęcia Przedmiotu najmu przez Wynajmującą, bez prawa do jakiegokolwiek odszkodowania czy rekompensaty z tego tytułu.

§ 18

(POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Najemca wskazuje następujące dane do kontaktu:
adres do korespondencji:
adres e-mail: nr telefonu:
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej - aneksu, z wyjątkiem przypadków określonych w Umowie, które dla swoje skuteczności wymagają jedynie pisemnego poinformowania Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującej o każdej zmianie adresu do korespondencji, z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującej adres będą miały skutek doręczenia z upływem 7 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.
4. Najemca nie ma prawa wniesienia prawa najmu jako przedmiotu wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki prawa handlowego.
5. Wszelkie opłaty/koszty związane z zawarciem Umowy ponosi Najemca.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
7. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonywania Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny, właściwy dla Wynajmującej.
8. Umowa sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCA:

NAJEMCA:

Informacja z zakresu ochrony danych osobowych

- Zgodnie z art. 13 ust 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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, dalej: „RODO”) informuję, że Administratorem Pana/-i danych osobowych są Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław i Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Namysłowskiej 8, 50-304 Wrocław, NIP 8982123598 zarejestrowane pod numerem KRS 0000291108, adres e-mail: ochronadanych@wm.wroc.pl, które wykonują zadania na rzecz Gminy Wrocław w zakresie użyteczności publicznej, w szczególności zadania własne z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym zarządzania i gospodarowania gminnym zasobem komunalnym.
- We Wrocławskich Mieszkaniach sp. z o.o. został powołany Inspektor Ochrony Danych, adres e-mail: ochronadanych@wm.wroc.pl
- Pana/-i dane osobowe przetwarzane będą w celu i zakresie niezbędnym do realizacji umowy najmu na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO. Dane będą przetwarzane przez okres realizacji czynności wynikających z umowy najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Pana/-i dane osobowe przetwarzane będą z zachowaniem całkowitej poufności w granicach przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa.
- Przysługuje Panu/-i prawo żądania od Administratora dostępu do Pana/-i danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, jak również prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych osobowych do innego podmiotu oraz prawo do cofnięcia zgody na przetwarzanie danych w dowolnym momencie.
- W przypadku zgłoszenia któregośkolwiek z ww. żądań, zostanie Pan/-i poinformowany o podjętych działaniach bez zbędnej zwłoki, a w każdym razie w terminie miesiąca od otrzymania żądania. W razie potrzeby termin ten może zostać przedłużony o kolejne dwa miesiące z uwagi na skomplikowany charakter żądania lub liczbę żądań.
- Przysługuje Panu/-i prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na przetwarzanie danych niezgodnie z prawem.
- Odbiorcą Pana/-i danych osobowych mogą być w szczególności podmioty, którym Administrator powierzył przetwarzanie danych osobowych oraz inne podmioty, które mają uzasadniony interes prawny, bądź podstawę do udostępnienia im danych osobowych.

.....
(miejscowość, data)

.....
(podpis Najemcy)