

WZÓR UMOWY

UMOWA NAJMU

miejsca rowerowego w wiacie rowerowej nr BSP.2210.9. . STA.2025

Zawarta dnia _____ roku we Wrocławiu pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Stanisława Przybyszewskiego nr 102 – 104, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000117724,

NIP 8951633275, REGON 931934621, kapitał zakładowy 265 511 580,00 zł., zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

1. _____

a

_____ **zamieszkałą/ym** _____
przy ul. _____ legitymującą/ym się dowodem osobistym seria:
_____ nr _____, wydanym przez _____ PESEL:
..... ,

Zwanym/ą w treści umowy „Najemcą”,

Zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1

1. Strony ustalają, że przedmiotem niniejszej umowy jest miejsce rowerowe, znajdujące się w wielostanowiskowej wiacie rowerowej, usytuowanej w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych przy **ul. Daktylowej na wysokości numeru 1/ ul. Wojnowskiej na wysokości numeru 50** szczegółowo określonego w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, będącego jednocześnie protokołem zdawczo – odbiorczym.
2. Wynajmujący oświadcza, iż przysługuje mu prawo własności do nieruchomości gruntowej, na której znajduje się przedmiot najmu, która oznaczona jest geodezyjnie działką nr **AR_17, nr 70/15 / AR_17, nr 126/2** obręb Brochów.
3. Wynajmujący oświadcza, że miejsce rowerowe w wiacie wielostanowiskowej jest wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy, oraz wolne jest od wad fizycznych i wad prawnych.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu umowy Najemcy wraz z kluczem do drzwi/furtki, który podlega zwrotowi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy.

§ 2

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem miejsce rowerowe, o którym mowa w § 1 ustęp 1 od dnia protokolarnego przekazania

3. Najemca na podstawie niniejszej umowy jest uprawniony do przechowywania w wyznaczonym miejscu dwukołowego pojazdu jednośladowego napędzanego siłą mięśni wraz z akcesoriami, w sposób nie utrudniający korzystania z miejsc rowerowych innych użytkowników wiaty rowerowej.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym miejsca rowerowego i przyjmuje ten stan bez zastrzeżeń.

§3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 16,09 zł./netto/miesięcznie (słownie: szesnaście złotych 09/100) powiększony o obowiązujący podatek od towarów i usług VAT, który w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 23%; tj. łącznie 19,79 zł./brutto za jeden miesiąc kalendarzowy, począwszy od dnia zawarcia umowy najmu.
2. Czynsz najmu jest płatny z góry **na rachunek** Wynajmującego numerze: _____ w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć na najdawniej wymagalne należności uboczne oraz zaległe należności z tytułu czynszu najmu oraz zaległe należności uboczne, niezależnie od wskazania dokonanego w tym zakresie przez Najemcę.
5. W przypadku rozwiązania umowy najmu i niezwrócenia miejsca rowerowego Wynajmującemu, Najemca zobowiązuje się do uiszczania odszkodowania w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu, za każdy miesiąc opóźnienia, aż do dnia zwrotu miejsca rowerowego. Jeżeli kwota odszkodowania nie pokryje poniesionych przez Wynajmującego strat, Wynajmujący ma prawo żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego, w wysokości odpowiadającej poniesionym szkodom.

§ 4

1. Wynajmujący przekaze Najemcy miejsce rowerowe wraz z kluczem do wiaty rowerowej, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. W przypadku utraty klucza do wiaty rowerowej, Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów wymiany wkładek oraz dorobienia kluczy **dla wszystkich** użytkowników miejsc rowerowych do wiaty rowerowej na podstawie dokumentu księgowego otrzymanego od Wynajmującego.
3. W dniu rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zaprzestania z korzystania z miejsca rowerowego oraz protokolarnego przekazania miejsca rowerowego i zwrotu klucza do wiaty rowerowej
4. W przypadku odmowy zwrotu klucza do wiaty rowerowej, w sytuacjach określonych w ustępie 3 niniejszego paragrafu, jak również w innych przypadkach, gdy Najemca nie zwróci klucza po rozwiązaniu umowy najmu lub po upływie terminu, w którym powinien go zwrócić, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami wymiany zamka do wiaty rowerowej, zgodnie z ustępem 2 niniejszego paragrafu, oraz wszelkimi dodatkowymi kosztami związanymi z dorobieniem nowych kluczy, które mogą być niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa i funkcjonowania wiaty rowerowej. Koszty te będą obciążeniem Najemcy na podstawie wystawionej noty księgowej lub innego dokumentu księgowego.
5. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego jakichkolwiek kosztów, wynikających z nienależytego wykonaniem niniejszej umowy po stronie Najemcy, Najemca zostanie obciążony takimi kosztami w pełnej wysokości.

§ 5

1. Wiaty rowerowe i miejsca rowerowe są **niestrzeżone**
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za pozostawione mienie przez Najemcę.

3. Wynajmujący podpisując niniejszą umowę akceptuje treść Regulaminu przydziału i korzystania z miejsc rowerowych w wiatkach zewnętrznych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. we Wrocławiu na osiedlu Stabłowice, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy najmu.

§ 6

1. Najemca ma prawo do rozwiązania umowy najmu miejsca rowerowego w drodze pisemnego wypowiedzenia z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca złożył wypowiedzenie w formie pisemnej.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu najmu raz w roku, od 2027 roku oraz każdego następnego roku kalendarzowego, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku, który jest ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do dnia 31 stycznia każdego roku za rok poprzedni, przy czym w przypadku deflacji stawka czynszu nie ulega zmianie. Waloryzacja wysokości czynszu najmu następować będzie za pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego bez konieczności zawierania stosownego aneksu do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć zawartą z Najemcą umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po złożonym wypowiedzeniu, w przypadku stwierdzenia, że na zajmowanym miejscu rowerowym znajduje się jednoślad nieużytkowany lub w stanie nie nadającym się do użytkowania, z obowiązkiem jego usunięcia przez Najemcę. W przypadku nieusunięcia z miejsca rowerowego rzeczy pozostawionych tam przez Najemcę, Wynajmujący będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.
4. TBS Wrocław sp. z o.o. ma prawo do wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - 1) stwierdzenia braku uiszczenia opłaty za najem za 3 pełne okresy płatności;
 - 2) niestosowania się do postanowień Regulaminu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy;
 - 3) przekazania miejsca rowerowego osobom trzecim do korzystania bez uzyskania pisemnej, uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 4) przekazania klucza do wiaty rowerowej osobom nieupoważnionym lub dorobieniem klucza bez zgody i wiedzy Wynajmującego,
 - 5) składowania lub przechowywania rzeczy, do których miejsce rowerowe jest nieprzeznaczone, w szczególności stanowiących zagrożenie dla osób lub mienia pozostałych użytkowników, w tym przechowywania pojazdów mechanicznych o napędzie silnikowym lub elektrycznym, np. rowery elektryczne, motorowery, skutery, oraz wszelkich innych pojazdów,
 - 6) rażącym zaniedbaniu miejsca rowerowego lub dewastacji miejsca lub wiaty rowerowej;
 - 7) utrudnianiem korzystania z miejsc rowerowych innym użytkownikom,
 - 8) utraty tytułu prawnego do zamieszkiwania w lokalach będących w zasobach własnych TBS Wrocław sp. z o.o.

§ 7

1. W celu realizacji niniejszej umowy, Najemca **wyraża zgodę** na kontakt Wynajmującego drogą poczty elektronicznej wskazany przez Najemcę, tj. Najemca jest również uprawniony do kontaktu z Wynajmującym za pośrednictwem adresu email: rowerownie@tbs-wroclaw.com.pl
2. Na potrzeby realizacji niniejszej umowy, Strony wskazują, iż wysłanie wiadomości e-mail na podany adres mailowy jest równoznaczne z doręczeniem wiadomości.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania wiaty rowerowej i miejsc rowerowych poprzez wejście osoby upoważnionej przez Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego
3. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnego aneksu zaakceptowanego przez obie strony.
4. Ewentualne spory dotyczące zapisów w niniejszej umowie rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Wynajmujący ma prawo do zmiany wzorca umowy i/lub regulaminów powołanych w umowie bądź też zastąpić te regulaminy innymi z ważnej przyczyny, za którą uznaje się:
 - 1) wprowadzenie nowych lub zmianę powszechnie istniejących przepisów prawa dotyczących usług świadczonych przez Wynajmującego,
 - 2) zmiany lub pojawienie się nowych interpretacji powszechnie obowiązujących przepisów prawa na skutek orzeczeń sądów albo decyzji, rekomendacji lub zaleceń organów władzy i administracji publicznej wpływających na usługi świadczone przez Wynajmującego,
 - 3) zmianę w systemach informatycznych wykorzystywanych przez Wynajmującego, usprawniającą ich funkcjonowanie, jeżeli zakres przedmiotowy tej zmiany pozostaje w związku z treścią umowy lub regulaminu i powoduje konieczność modyfikacji jego brzmienia,
 - 4) przypadek, gdy proponowane zmiany mają charakter wyłącznie administracyjno-porządkujący i nie pociągają za sobą negatywnych skutków dla najemców lub też, gdy zmiany są wyłącznie na korzyść najemców, lub
 - 5) innych przyczyn, których obecnie nie można sprecyzować lub na które Wynajmujący nie miał wpływu.
6. Zmiany do wzorca umowy, regulaminów lub ich zastąpienie innymi regulaminami wymagają konieczności zachowania przez Wynajmującego trybu określonego w art. 3841 Kodeksu cywilnego.
7. W przypadku, gdy Najemca nie wyraża zgody na wprowadzone zmiany, jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, liczonego od dnia powiadomienia Najemcy o wprowadzonych zmianach
8. Żadna ze Stron bez zgody drugiej, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie ma prawa przenieść na osoby trzecie całość lub część wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy pod jakimkolwiek tytułem prawnym, w tym w szczególności w wyniku cesji.
9. W przypadku zmiany adresu do doręczeń lub danych kontaktowych, Strony zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony o nowym adresie do doręczeń pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres. Zmiana adresu do doręczeń nie stanowi zmiany Umowy.
10. W przypadku, gdy Strona składa oświadczenie w formie pisemnej powinno ono zostać doręczone za potwierdzeniem odbioru na adres Strony lub osobiście. Za dzień doręczenia korespondencji uważa się dzień odbioru korespondencji przez adresata.
11. W razie niemożności doręczenia pisma wysłanego przesyłką poleconą lub kurierską z przyczyn dotyczących Strony będącej adresatem, w szczególności w przypadku odmowy odbioru pisma przez Stronę lub zmiany adresu, pismo uważa się za skutecznie doręczone w dniu, w którym zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego albo złożono zlecenie jego doręczenia podmiotowi wykonującemu działalność pocztową (świadczącemu usługi kurierskie).
12. W przypadku, gdy stroną niniejszej umowy jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców, Wynajmujący oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu

art. 4 pkt 6) ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

13. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY