

miejsce nr

.....
-------

## UMOWA

### najmu miejsca postojowego

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

- I. **Spółdzielnią Mieszkaniową „FINANSOWIEC”** z siedzibą w Warszawie (01-214), ul. Zegadłowicza 1, lok. 39A, wpisaną do rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.s.t. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000157204, NIP 5250011148, w imieniu której działają:

..... - .....

..... - .....

zwaną w dalszej części „Wynajmującym”

oraz

- II. ...., zamieszkałym/zamieszkałą w ...- .....,  
ul. ...., legitymującym/legitymującą się dowodem osobistym (seria i numer) ....., PESEL .....

zwanym/zwaną w dalszej części „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami” lub każda z nich oddzielnie „Stroną”

o następującej treści:

1. **Podstawa zawarcia i przedmiot umowy**
  - 1.1 Umowę zawarto na podstawie Regulaminu korzystania z parkingu wewnętrznego Spółdzielni Mieszkaniowej „FINANSOWIEC”, zatwierdzonego uchwałą nr 10/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FINANSOWIEC” z dnia 13 listopada 2025 r. („Regulamin”). Najemca oświadcza, że przed zawarciem umowy otrzymał od Wynajmującego Regulamin i zapoznał się z jego postanowieniami i je akceptuje.
  - 1.2 Wynajmujący oddaje Najemcy do używania za wynagrodzeniem, o jakim mowa poniżej, miejsce postojowe nr..... („Miejsce postojowe”), według załączonego planu, na parkingu wielostanowiskowym usytuowanym na działce własnej spółdzielni SM „Finansowiec” („Parking), przy ul. Zegadłowicza 1 w Warszawie.
  - 1.3 Parkingu usytuowany jest na wydzielonej części działki Wydierżawiającego, nie jest strzeżony, nie jest dozorowany, posiada oświetlenie oraz bramę wjazdową otwieraną za pomocą pilota. Najemca uprawniony jest do korzystania, wraz z innymi użytkownikami z jego części wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz z poszanowaniem praw tych osób.



- 1.4 Przekazanie Miejsca postojowego Najemcy nastąpi na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego. Wraz z przekazaniem przedmiotu najmu Wynajmujący wyda Najemcy pilot do bramy garażowej.

## 2. Pojazd

- 2.1 Najemca korzystać będzie z Miejsca postojowego wyłącznie w celu parkowania jednego pojazdu, którego jest właścicielem lub współwłaścicielem:
- marka/model: .....
  - numer rejestracyjny .....
  - rodzaj pojazdu:  samochód osobowy  motocykl
- 2.2 Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego, w formie dokumentowej, za pośrednictwem wiadomości e-mail, o każdorazowej zmianie danych pojazdu parkującego na Miejscu postojowym dłużej niż 48 h (dotyczy innego pojazdu Najemcy). Zmiana tych danych nie jest zmianą umowy w rozumieniu pkt. 10.2.

## 3. Prawa i obowiązki Najemcy

- 3.1 Najemca uprawniony jest do:
- a) używania przedmiotu najmu, zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób określony w umowie, z wyłączeniem innych osób;
  - b) korzystania, wraz z innymi użytkownikami z części wspólnych Parkingu, wyłącznie zgodnie z jej przeznaczeniem oraz z poszanowaniem praw tych osób.
- 3.2 Najemca zobowiązany jest do:
- a) używania przedmiotu najmu, zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób określony w umowie;
  - b) parkowania pojazdu wyłącznie na oznaczonym Miejscu postojowym i w jego obrysie;
  - c) w przypadku spowodowania uszkodzeń lub zabrudzeń, przeprowadzania na swój koszt niezbędnych napraw i remontów Miejsca postojowego oraz części wspólnej parkingu, o której mowa w pkt. 3.1 lit. b);
  - d) każdorazowego zamykania bramy wjazdowej;
  - e) terminowego uiszczania czynszu najmu;
  - f) wniesienia i uzupełnienia kaucji, w przypadkach określonych w umowie;
  - g) usunięcia pojazdu i wszelkich rzeczy pozostawionych na Miejscu postojowym w jego sąsiedztwie i w części wspólnej, o jakiej mowa w pkt. 3.1 lit. b);
  - h) powstrzymania się z wprowadzaniem wszelkich zmian przedmiotu najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

## 4. Obowiązki Wynajmującego

- 4.1 Wynajmujący zobowiązany jest do:
- a) dokonywanie przeglądów Miejsca postojowego oraz wykonywanie koniecznych napraw i remontów zapewniających możliwość korzystania przez Najemcę z Miejsca postojowego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz postanowieniami umowy;



- b) dokonywania modyfikacji, przeglądów oraz wykonywanie koniecznych napraw i remontów zapewniających możliwość korzystania przez uprawnionych użytkowników z Parkingu, zgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej umowy.

## 5. Czynnosc najmu i kaucja

- 5.1 Najemca z tytułu najmu Miejsca postojowego i uprawnienia do korzystania części wspólnej Parkingu, o jakiej mowa w pkt.1.2, zapłaci na rzecz Wynajmującego, każdego miesiąca, z góry, czynsz najmu w wysokości ..... netto powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT.
- 5.2 Czynnosc o jakim mowa w pkt. 5.1 płatny będzie do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego .....
- 5.3 W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
- 5.4 Za dzień płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
- 5.5 W dacie zawarcia umowy Najemca zobowiązany jest do wniesienia na rachunek bankowy Wynajmującego, o jakim mowa w pkt. 5.2, kaucji w wysokości 200 zł na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu zagubienia, uszkodzenia (w tym trwałego), a także nieprzekazania w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, pilota do bramy wjazdowej („Kaucja”)
- 5.6 Zaspokojenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z Kaucji nastąpi poprzez złożenie przez Wynajmującego Najemcy, w formie dokumentowej, za pośrednictwem wiadomości e-mail oświadczenia o dokonanych potrąceniu.
- 5.7 W przypadku zaspokojenia z Kaucji wymagalnych roszczeń w trakcie obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia Kaucji do przewidzianej umową wysokości, w terminie 7 dni od daty złożenia przez Wynajmującego oświadczenia o potrąceniu.
- 5.8 Kaucja, po dokonaniu ewentualnych potrąceń z tytułu wymagalnych roszczeń Wynajmującego, zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej w terminie 7 dni od dnia rozwiązania albo wygaśnięcia umowy.

## 6. Kary umowne i inne prawa Wynajmującego

- 6.1 W przypadku nieusunięcia pojazdu lub innych rzeczy z Miejsca postojowego po rozwiązaniu, wygaśnięciu umowy lub bez tytułu prawnego, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100 zł za każdy rozpoczęty dzień nieusunięcia pojazdu/rzeczy. To samo dotyczy przypadku pozostawienia pojazdu lub rzecz w części wspólnej, o jakiej mowa w pkt. 3.1 lit. b.
- 6.2 Kara umowna płatna będzie przez Najemcę w terminie 3 dni od dnia doręczenia Najemcy wezwania Wynajmującego.
- 6.3 Wynajmującemu przysługuje prawo do potrącania należności z tytułu kar umownych z Kaucji
- 6.4 Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.



- 6.5 Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć równowartości trzymiesięcznego czynszu najmu.
- 6.6 W przypadku pozostawienia przez Najemcę w części strefy, o jakiej mowa w pkt. 3.1 lit. b, pojazdu lub innych rzeczy, Wynajmującemu przysługuje prawo do usunięcia pojazdu i rzeczy na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim wezwaniu Najemcy i wyznaczeniu terminu 3 dni na zaniechanie naruszenia. W przypadku, gdy pojazd lub rzecz stwarza niebezpieczeństwo lub uniemożliwia korzystanie z części wspólnych przez innych użytkowników, Wynajmujący może usunąć pojazd lub rzeczy na koszt i ryzyko Najemcy

## **7. Odpowiedzialność Najemcy i Wynajmującego**

- 7.1 Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim, w tym innym użytkownikom w związku z korzystaniem z Miejsca postojowego oraz części wspólnej parkingu, o jakiej mowa w pkt. 3.1 lit. b.
- 7.2 Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego za wszelkie roszczenia osób trzecich wynikające z korzystania z Miejsca postojowego lub części wspólnej, o jakiej mowa w pkt. 3.1 lit. b, lub w związku z zachowania osób, którym Najemca umożliwił korzystanie z Miejsca postojowego, niezależnie od tego czy nastąpiło to za lub bez zgody Wynajmującego.
- 7.3 Najemca obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o każdej szkodzie, awarii lub zdarzeniu mogącym powodować szkodę na Miejscu postojowym lub w części wspólnej, o jakiej mowa w pkt. 3.1 lit. b, niezależnie od tego, czy wystąpiły one z winy Najemcy.
- 7.4 Najemca zobowiązany jest pokryć wszelkie koszty naprawy szkód wyrządzonych w wyniku jego działań lub zaniechań, w tym także koszty przywrócenia Miejsca postojowego lub części wspólnej, o jakiej mowa w pkt. 3.1 lit. b, do stanu zgodnego z umową.
- 7.5 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, uszkodzenie lub zniszczenie pojazdu ani innych rzeczy pozostawionych na Miejscu postojowym lub w części wspólnej

## **8. Okres obowiązywania umowy**

- 8.1 Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 31.12.2026 r.,
- 8.2 Strony niniejszym wyłączają art. 674 Kodeksu cywilnego.
- 8.3 Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
- 8.4 W przypadku, gdy Najemca:
- a) narusza obowiązki, o których mowa w pkt. 3.2 lit a-h;
  - b) narusza obowiązki, o których mowa w pkt. 3.2 lit. i, j;
  - c) odda przedmiot najmu, w całości lub w części, osobie trzeciej do używania bez uprzedniej zgody Wynajmującego;
- Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 8.5 W przypadkach, o których mowa pkt. 8.4 lit. a wypowiedzenie o jakim mowa w pkt. 8.4 powinno być poprzedzone uprzednim wezwaniem Najemcy i wyznaczeniem dodatkowego 3 dniowego terminu na wykonanie obowiązku lub zaprzestanie naruszenia.



8.6 Z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najema zobowiązany jest do niezwłocznego, nie później niż w terminie 24 godzin, opróżnienia Miejsca postojowego poprzez usunięcie pojazdu oraz wszelkich innych rzeczy.

## 9. Doręczenia

9.1 Strony uznają za skutecznie doręczone wszelkie oświadczenia, wezwania oraz informacje przesłane w przewidzianej umową lub powszechnie obowiązującymi przepisami prawa formie na wskazane niżej adresy:

### Wynajmujący:

01-214 Warszawie, ul. Zegadłowicza 1, lok. 39A, domofon 130  
e-mail: smfinansowiec@wp.pl

### Najemca:

.....

e-mail: .....

9.2 Zmiana danych o jakich mowa w pkt. 9.1 wymaga uprzedniego poinformowania w formie dokumentowej drugiej strony. Brak przesłania informacji, o jakiej mowa wyżej, skutkować będzie uznaniem przesłaniem korespondencji za skutecznie doręczonej na dotychczasowy adres.

## 10. Postanowienia końcowe

10.1 W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają postanowienia Regulaminu oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

10.2 Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

10.3 Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

.....

.....

