

W Z Ó R
UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA GARAŻOWEGO Nr

zawarta w dniu pomiędzy:

Gminą Trzebinia, w imieniu której działa *Miejski Zarząd Nieruchomości Spółka z o.o.* z siedzibą *Trzebinia 32-541, ul. Matejki 1* wpisany do Rejestru Przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000179096 przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy KRS, będący płatnikiem VAT legitymującym się nr NIP 628-18-83-677, REGON 273745843, reprezentowany przez:

Wiesława Palubskiego - **Prezesa Zarządu**

zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a Panem
.....
zam.
legitymującym się nr PESEL
.....

zwanym w dalszej treści umowy „**Najemcą**” obejmującą następujące postanowienia:

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest pomieszczenie garażowe znajdujące się w budynku w Trzebini przy ul..... o powierzchni użytkowej m².
2. Pomieszczenie garażowe wyposażone jest w instalacje:
3. **Najemca** uzyskał prawo do pomieszczenia garażowego
4. Przekazanie pomieszczenia garażowego wraz z wyposażeniem dokonane będzie **Najemcy** protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na okres lat/czas nieoznaczony , poczynawszy od dnia.....

§ 3

1. Za wynajmowane pomieszczenie garażowe **Najemca** zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Gminy Trzebinia - Urząd Miasta w Trzebini czynszu w wysokościzł/miesiąc netto na konto podane w fakturze w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury wg następującego wyliczenia:

.....zł za 1 m² pow. użytk. x m² = zł z doliczeniem podatku VAT 23%

2. **Najemca** oprócz czynszu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** na konto podane w fakturze miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury za **dotatkowe świadczenia:**

- a) **zimna woda** wg aktualnej ceny Przedsiębiorstwa Wodociągowo-Kanalizacyjnego zł/m³ z doliczeniem podatku VAT 8%, wg wskazań subwodomierza/wodomierza w lokalu/zaliczkowo m³;

- b) **ścieki** wg aktualnej ceny Przedsiębiorstwa Wodociągowo - Kanalizacyjnego zł/m³ z doliczeniem podatku VAT 8%, wg wskazań subwodomierza/wodomierza w lokalu/zaliczkowo m³;
- c) **opłata śmieciowa** dla odpadów komunalnych segregowanych zł/miesiąc z doliczeniem podatku VAT 23%;
- d) energia elektryczna wg odrębnej umowy **Najemcy** z dostawcą.

3. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty czynszu najmu i opłat określonych w ust. 2, **Najemca** będzie zobowiązany zapłacić odsetki od należnych sum w ustawowej wysokości za każdy dzień zwłoki.

§ 4

1. Opłaty wnoszone zaliczkowo będą rozliczane z chwilą upływu okresu rozliczeniowego wg rzeczywiście poniesionych kosztów.
2. Stawka czynszu najmu może podlegać aktualizacji w okresach rocznych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego urzędu Statystycznego lub w oparciu o Zarządzenie Burmistrza Miasta Trzebini.
3. Zmiana stawki czynszu najmu dokonywana wg zasad określonych w ust. 2 nie wymaga aneksu do umowy (pisma informujące przygotowuje MZN Sp. z o.o. z kopią dostarczoną do Urzędu Miasta w Trzebini – Wydział Finansowy).
4. Wysokość czynszu najmu ulega również zmianie na skutek ustawowej zmiany stawki podatku VAT (pisma informujące przygotowuje MZN Sp. z o.o. z kopią dostarczoną do Urzędu Miasta w Trzebini – Wydział Finansowy).
5. O zmianach stawek opłat, o których mowa w § 3 ust. 2 **Wynajmujący** zawiadomi **Najemcę** poprzez zastosowanie nowych stawek opłat w fakturze VAT.
6. Zmiany stawek opłat, o których mowa w ust. 5 wiążą **Najemcę** z dniem ich wprowadzenia przez dostawców mediów i **Wynajmującego**, bez potrzeby zmiany umowy.
7. W stosunku do osób fizycznych wysokość i termin płatności podatku od nieruchomości zostanie określona w odrębnej decyzji podatkowej.
W przypadku osób prawnych, jednostek organizacyjnych oraz spółek nie mających osobowości prawnej – osoba zobowiązana jest do złożenia deklaracji lub korekty deklaracji na podatek od nieruchomości.

§ 5

1. W okresie trwania umowy strony dopuszczają możliwość dokonywania zmian jej treści, wynikających z konkretnych okoliczności np. zmiany powierzchni lokalu, zmiany stawki czynszu najmu.
2. Zmiany te mogą zostać wprowadzone wyłącznie w formie obustronnie podpisanego aneksu.
3. Nie podpisanie przedstawionego aneksu uprawnia **Wynajmującego** do rozwiązania niniejszej umowy w trybie § 10 ust. 1.

§ 6

1. **Najemca** zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz **Wynajmującego** kaucji zabezpieczającej w wysokości trzykrotnego czynszu najmu brutto tj. w kwocie zł (słownie:).

2. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez strony, wpłacona kaucja bez odsetek podlega zwrotowi **Najemcy**, po potrąceniu należności **Wynajmującemu** z tytułu:
- a) zadłużeń czynszowych i opłat, o których mowa w § 3 ust. 2 bądź wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz należnych odsetek z tego tytułu, przy czym w pierwszej kolejności pokryte będą zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 3 ust. 2;
 - b) kosztów odnowienia lokalu, w tym wymiany zużytych lub uszkodzonych urządzeń sanitarnych;
 - c) kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego i innych uzasadnionych kosztów poniesionych przez **Wynajmującego** w celu dochodzenia jej roszczeń
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu, gdy brak zaległości i innych wymagalnych roszczeń **Wynajmującego** względem **Najemcy**, wypłata kaucji nastąpi w ciągu 1 miesiąca od dnia przekazania pomieszczenia garażowego do dyspozycji **Wynajmującego** protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
- a) używania pomieszczenia garażowego z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) utrzymania własnym staraniem w pełnej sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń techniczno – sanitarnych, w które wyposażone jest pomieszczenia garażowe a w szczególności instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania;
 - c) utrzymania pomieszczenia garażowego i jego otoczenia we właściwych warunkach sanitarno – estetycznych oraz zabezpieczenia przed włamaniami i kradzieżami;
 - d) utrzymania w czystości terenu przylegającego bezpośrednio do pomieszczenia garażowego z dojściem i dojazdem wraz z utrzymaniem zimowym;
 - e) naprawienia powstałych z jego winy szkód w wynajętym pomieszczeniu garażowym, jego otoczeniu lub naruszeniu substancji budynku;
 - f) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji, odnawiania przedmiotu najmu oraz drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, w szczególności:
 - naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych elementów wyposażenia pomieszczenia garażowego przez: malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,;
 - naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej;
 - naprawa instalacji i urządzeń sanitarno - technicznych zapewniających korzystanie ze światła, dopływu i odpływu , umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych, w które pomieszczenie garażowe jest wyposażone, łącznie z ich wymianą; osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - g) nie dokonywania bez pisemnej zgody **Wynajmującego** zmian i przeróbek w wynajętym pomieszczeniu garażowym, w zakresie układu konstrukcyjnego i funkcjonalnego, a w szczególności w układzie ścian, otworów okiennych i drzwiowych, instalacji elektrycznej, wod-kan oraz ciepłowniczej;
 - h) nie wykonywania bez pisemnej zgody **Wynajmującego** prac adaptacyjno-aranżacyjnych, których zakres wykracza poza zakres typowych prac renowacyjno-konserwacyjnych. Wykonanie prac aranżacyjnych lub adaptacyjnych wyraźnie podnoszących wartość użytkową lokalu bez wiedzy i pisemnej zgody **Wynajmującego** traktowane będzie jako samowola **Najemcy**, która może stanowić

podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu pomieszczenia garażowego;

- i) po zakończeniu najmu i opróżnieniu pomieszczenia garażowego **Najemca** zobowiązany jest do usunięcia wykonanych (wprowadzonych) bez pisemnej zgody ulepszeń i dodatkowego wyposażenia;
 - j) nie oddawania pomieszczenia garażowego w całości lub części w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
 - k) nie dokonywania cesji, nie obciążania ani nie rozporządzania w żaden inny sposób prawami wynikającymi z niniejszej umowy;
 - l) udostępnienia pomieszczenia garażowego w celu wykonania napraw obciążających **Wynajmującego**;
 - m) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić **Wynajmującego** i udostępnić pomieszczenie garażowe **Wynajmującemu** w celu dokonania niezbędnych napraw;
 - n) w przypadku nie powiadomienia i nie udostępnienia przez **Najemcę** pomieszczenia garażowego **Wynajmującemu** w celu dokonania niezbędnych napraw odpowiedzialność za powstałe szkody ponosił będzie **Najemca**.
 - o) pomieszczenie garażowe winno być utrzymane w należyтым stanie technicznym nie powodującym zagrożenia dla przedmiotu najmu i całego budynku;
 - p) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólnej budynku.
2. **Najemca** jest zobowiązany odpady wytworzone z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, inne od komunalnych utylizować na własny koszt zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.
 3. Zabrania się wrzucania odpadów niebezpiecznych do pojemnika przeznaczonego tylko i wyłącznie na odpady komunalne.
 4. **Najemca** jest zobowiązany do złożenia **Wynajmującemu** „Informacji na potrzeby sporządzenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi”.
 5. Zabrania się przechowywania rzeczy łatwopalnych stanowiących zagrożenie wybuchem itp.
 6. Za stan ochrony przeciwpożarowej odpowiada **Najemca**.
 7. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy, będące własnością **Najemcy** znajdujące się w wynajmowanym pomieszczeniu garażowym.

§ 8

1. **Wynajmujący** oddaje w najem pomieszczenie garażowe w należyтым stanie technicznym (opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym spisanim w dniu przekazania **Najemcy**).
2. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli pomieszczeń w obecności przedstawiciela **Najemcy**.

§ 9

1. **Najemca** najpóźniej w dniu rozwiązania umowy zobowiązuje się opuścić wynajęte pomieszczenie garażowe i przekazać go **Wynajmującemu** w stanie czystym i nie gorszym od stanu z dnia objęcia pomieszczenia opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. W przypadku dokonania przez **Najemcę** adaptacji i ulepszeń pomieszczenia garażowego na podstawie pisemnej zgody

Wynajmującego, po zakończeniu najmu **Najemcy** będzie zobowiązany w zależności od wyboru **Wynajmującego**:

- a) przywrócić do stanu pierwotnego z dnia objęcia pomieszczenia garażowego;
 - b) pozostawić te adaptacje, które mogą być przydatne, natomiast elementy adaptacji nieprzydatnej muszą być usunięte i należy przywrócić stan poprzedni pomieszczenia garażowego.
3. Jeżeli na podstawie porównań stanu pomieszczenia garażowego w chwili zwrotu z opisem stanu zawartym w protokole przekazania **Najemcy** okaże się, że stan uległ pogorszeniu z winy **Najemcy**, z wyłączeniem normalnego użytkowania, **Wynajmujący** ma prawo żądać, a **Najemca** jest zobowiązany dokonać niezbędnych napraw na własny koszt, w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**.
4. Za okres, w którym **Najemca** dokonywał będzie napraw określonych w ust. 3 lub będzie odnawiał pomieszczenie garażowe, **Najemca** zobowiązany jest do opłacania czynszu i opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2, mimo rozwiązania umowy do czasu faktycznego zwrócenia pomieszczenia garażowego **Wynajmującemu** w należyтым stanie.
5. W przypadku odmowy przez **Najemcę** naprawienia szkód i przywrócenia pomieszczenia garażowego do stanu w jakim znajdował się w dniu przejęcia przez **Najemcę**, **Wynajmujący** po protokolarnym ustaleniu zakresu robót naprawczych ma prawo wykonania ustalonego zakresu robót i obciążenia kosztami **Najemcę**.
6. Nie uregulowanie w terminie 14 - dniowym roszczenia z tytułu zastępczo dokonanych napraw, o których mowa w ust. 5, dochodzone będzie na drodze postępowania sądowego.

§ 10

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę za uprzednim 1- miesięcznym okresem wypowiedzenia naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Za porozumieniem stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
3. W przypadku rozwiązania umowy i nie przekazania pomieszczenia garażowego **Wynajmującemu**, **Najemca** zobowiązany jest regulować wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia garażowego z opłatami, o których mowa w § 3 ust.2.
4. Niniejsza umowa może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) nie dotrzymania przez **Najemcę** warunków umowy;
 - b) wystąpienia dwumiesięcznej zwłoki w zapłacie czynszu i opłat, o których mowa w § 3; w takim przypadku **Najemca** poddaje się rygorowi natychmiastowego opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia oraz przekazania go do dyspozycji **Wynajmującego**;
 - c) dokonania zmiany przeznaczenia wynajmowanego pomieszczenia, bez uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**;
 - d) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
 - e) gdy **Najemca** poprzez swoje działania czyni w znacznym stopniu uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku i sąsiadującym budynkom;
 - f) wykonania ulepszeń i adaptacji pomieszczenia garażowego, których zakres wykracza poza zakres prac konserwacyjno-renowacyjnych bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.

§ 11

1. **Najemca** wskazuje następujący adres do korespondencji:

2. W przypadku zmiany adresu, **Najemca** zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie **Wynajmującego** i wskazać nowy adres.
3. Strony postanawiają, iż za skuteczne będą uważane doręczenia korespondencji na adres wskazany przez **Najemcę**, pomimo nie podjęcia przesyłki, z datą doręczenia przypadającą w 8 dniu od powtórnego awizowania przesyłki przez pocztę.

§ 12

Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem treści § 3 i 5.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie stosowne przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy, będą rozstrzygane przez właściwe sądy powszechne.

§ 15

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach: 1 egzemplarz **Wynajmujący**, 1 egzemplarz **Najemca**.

Wynajmujący:

Najemca:

RADCA PRAWNY
mgr Rafał Wentrys
K+2316