

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 Pałubskiego - **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.
5. **Najemca** będzie wykorzystywał pomieszczenie garażowe do garażowania

§ 2

Umowa zostaje zawarta na okres lat/czas nieoznaczony , począwszy 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 uiszczania opłat na rzecz **Wynajmującego** na konto podane w fakturze miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury z tytułu **dodatkowych świadczeń**:

- a) **korzystania z centralnego ogrzewania** lokalu zaliczkowo wg stawki zł/m² pow. użytkowej
..... m² xzł/m² =zł;

ostateczne rozliczenie za dostarczone ciepło nastąpi w terminie do dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego ustalonego przez Zarządcę, zgodnie z zatwierdzonym regulaminem;

- b) **korzystania z zimnej wody** wg wodomierza zł/m³ płatna zaliczkowo i rozliczana wg faktycznego zużycia 2 razy w roku (ilość wynika z faktycznego zużycia zimnej i ciepłej wody)
zaliczka m³ x zł/m³ = zł ,
- c) **odprowadzenia ścieków** wg wodomierza zł/m³ jak w poz. b
zaliczka m³ x zł/m³ = zł,
- d) ponoszenia opłaty stałej za **wodomierz główny** w budynku w wysokości/miesiąc;
- różnica kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków do budynku zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków” po rozliczeniu 1 raz w roku;
- e) **korzystanie z podgrzanej wody użytkowej** wg stawkizł/m³ płatne zaliczkowo i rozliczane wg faktycznego zużycia 2 razy w roku i poniesione koszty w tym okresie
zaliczka m³ xzł/m³ = zł;
- f) **ponoszenia opłaty śmieciowej z tytułu wywozu nieczystości** wg stawki zł/osobę dla odpadów komunalnych segregowanych
..... osoby xzł/osobę =zł;
opłata może zostać podwyższona na podstawie właściwych przepisów w przypadku niewłaściwej segregacji;
- g) **ponoszenia kosztów oświetlenia części wspólnych** zł/miesiąc/ryczałt/;
- h) **korzystanie z dostawy gazu** wg stawki zł/osobę płatny zaliczkowo i rozliczany wg faktycznego zużycia zgodnie z zatwierdzonym regulaminem;
..... osoby x zł/os. = zł;
- i) **korzystanie z energii elektrycznej** wg odrębnej umowy 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 oraz pokryć koszty upomnienia i wezwania do zapłaty.

§ 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) mycia pojazdu poza pomieszczeniem;
 - c) nie wylewania do kraterk ściekowych smarów, olejów, paliwa i innych substancji chemicznych;
 - d) 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;

- e) utrzymania pomieszczenia garażowego i jego otoczenia we właściwych warunkach sanitarno – estetycznych oraz zabezpieczenia przed włamaniami i kradzieżami;
 - f) utrzymania w czystości terenu przylegającego bezpośrednio do pomieszczenia garażowego z dojściem i dojazdem wraz z utrzymaniem zimowym;
 - g) naprawienia powstałych z jego winy szkód w wynajętym pomieszczeniu garażowym, jego otoczeniu lub naruszeniu substancji budynku;
 - h) 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;
 - i) 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;
 - j) nie wykonywania bez pisemnej zgody **Wynajmującego** prac adaptacyjno-aranżacyjnych, których zakres wykracza poza zakres typowych prac renowacyjno-konserwacyjnych;
 - k) po zakończeniu najmu i opróżnieniu pomieszczenia garażowego **Najemca** zobowiązany jest do usunięcia wykonanych (wprowadzonych) bez pisemnej zgody ulepszeń i dodatkowego wyposażenia;
 - l) nie oddawania pomieszczenia garażowego w całości lub części w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
 - m) nie dokonywania cesji, nie obciążania ani nie rozporządzania w żaden inny sposób prawami wynikającymi z niniejszej umowy;
 - n) udostępnienia pomieszczenia garażowego w celu wykonania napraw obciążających **Wynajmującego**;
 - o) 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;
 - p) w przypadku nie powiadomienia i nie udostępnienia przez **Najemcę** pomieszczenia garażowego **Wynajmującemu** w celu dokonania niezbędnych napraw odpowiedzialność za powstałe szkody ponosić będzie **Najemca**.
 - q) pomieszczenie garażowe winno być utrzymane w należyтым stanie technicznym nie powodującym zagrożenia dla przedmiotu najmu i całego budynku.
2. **Najemca** jest zobowiązany odpady 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. Zabrania się przechowywania rzeczy łatwopalnych stanowiących zagrożenie wybuchem itp.
 5. Za stan ochrony przeciwpożarowej odpowiada **Najemca**.

6. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy, będące własnością **Najemcy** znajdujące się w wynajmowanym pomieszczeniu garażowym.
7. W przypadku, gdy w pomieszczeniu garażowym będą zamontowane gniazdka wtyczkowe, **Najemca** zobowiązany jest do zamontowania licznika energii elektrycznej na własny koszt oraz dokonywania rozliczeń za zużytą energię elektryczną bezpośrednio z właściwym przedsiębiorstwem energetycznym.

§ 8

1. **Wynajmujący** oddaje w najem pomieszczenie garażowe w należyтым stanie technicznym (opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym spisany 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 **Najemca** 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 zwrotu 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.

§ 12

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

§ 13

1. Miejski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. jako Administrator danych osobowych informuje, że podane przez **Najemcę** dane będą przetwarzane w celu realizacji niniejszej umowy zgodnie z klauzulą informacyjną stanowiącą Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Przysługuje **Najemcy** prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania. Dane mogą być udostępniane uprawnionym do ich otrzymania na podstawie przepisów prawa. Podanie danych osobowych jest niezbędne do realizowania niniejszej umowy.
2. Zmiana treści załącznika, o którym mowa w ust. 1 nie powoduje zmian umowy.
O wprowadzonych zmianach Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie.

§ 14

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

§ 15

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy, będą rozstrzygane przez właściwe sądy powszechny dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 16

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

1. **Najemca** został poinformowany o obowiązujących Regulaminach rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, gazu oraz porządku domowego.
2. **Najemca oświadcza** , iż zapoznał się z treścią w/w regulaminów rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, gazu oraz porządku domowego.
3. Integralną częścią niniejszej umowy są niżej wymienione załączniki:

Nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń;

Nr 2 – klauzula informacyjna;

Nr 3 – Instrukcja użytkownika mieszkania, w celu zapewnienia prawidłowej wentylacji;

Nr 4 – Instrukcja użytkownika węglowego pieca kaflowego pokojowego lub kuchennego.

Wynajmujący:

Najemca: