

U M O W A o najem garażu

zawarta w dniu roku w Koszalinie pomiędzy Gminą Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP: 6692385366 – Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Koszalinie ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin, reprezentowaną przez Panią **Lucynę Sitarczyk – Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina, zwaną dalej „Wynajmującym”, a Panią/Panem* zamieszkałą/zamieszkałym*, PESEL:, zwaną/zwanym* dalej „Najemcą”.**

Przedmiot Umowy

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania garaż położony w Koszalinie przy ul. o powierzchni użytkowej m² (obręb Nr, działka Nr).
2. Wydanie przedmiotu Umowy Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. Protokół określający w szczególności stan techniczny przedmiotu Umowy, wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne stanowi załącznik do Umowy.
3. Najemca oświadcza, że stan techniczno-eksploatacyjny przedmiotu Umowy pozwala na jego wykorzystywanie do umówionego celu w rozumieniu art. 662 § 1 Ustawy z dnia 23.04.1964 roku – *Kodeks cywilny* (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2020 roku poz. 1740 z późniejszymi zmianami).
4. Przedmiot najmu nie jest przeznaczony do prowadzenia w nim działalności gospodarczej ani wykorzystywania go na potrzeby związane z działalnością gospodarczą. W przypadku zamiaru zmiany przeznaczenia przedmiotu Umowy Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody Wynajmującego.

Czynsz i opłaty

§ 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości złotych netto (słownie: plus podatek VAT w aktualnie obowiązującej wysokości według stawki czynszu za 1m² w wysokości złotych netto.
2. Czynsz najmu podlega podwyższeniu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, na co Najemca wyraża zgodę, przy czym podwyższony czynsz będzie obowiązywał od 1 marca danego roku zgodnie z zawiadomieniem o miesięcznym wymiarze opłat.
3. Ujemny wskaźnik, o którym mowa w ust. 2 nie powoduje obniżenia stawki czynszu najmu.
4. Niezależnie od postanowienia zawartego w ust. 2 czynsz najmu może ulec zmianie w oparciu o Zarządzenie Prezydenta Miasta Koszalina na podstawie wypowiedzenia stawki czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 3

1. Niezależnie od czynszu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty z tytułu świadczeń:
 - 1)
 - 2)
2. Opłaty określone w ust. 1 naliczane będą w wysokości i w oparciu o obciążenia dostawców i usługodawców tychże świadczeń.

§ 4

1. Czynsz najmu (§ 2) i opłaty (§ 3) Najemca obowiązany jest zapłacić w terminie do 25-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego naliczenia te dotyczą.
2. Czynsz i opłaty uiszcza się na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
3. W razie opóźnienia w zapłacie należności określonych w ust. 1, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnianiu świadczenia pieniężnego.
4. Wystawienie faktury za użytkowanie garażu może nastąpić na pisemny wniosek Najemcy.
5. Niezależnie od opłat wskazanych w § 2 i § 3 Najemca zobowiązany jest do opłacania należnych obciążeń publiczno-prawnych, wynikających z ustawy z dnia 12.01.1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (z późniejszymi zmianami) na konto Urzędu Miejskiego w terminie i w wysokości ustalonej przez Prezydenta Miasta Koszalina.

Obowiązki najemcy

§ 5

1. W czasie trwania najmu Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z umownym przeznaczeniem w celu przechowywania pojazdu mechanicznego,

- 2) należytej staranności w używaniu przedmiotu Umowy przestrzegając zasad jego właściwego utrzymania, konserwowania oraz zapobiegania nadmiernemu zużyciu dbając przy tym, by nie zakłócać spokoju osobom trzecim,
 - 3) do przestrzegania przepisów p.pożarowych,
 - 4) do bieżącego utrzymania ładu i porządku w przedmiocie najmu oraz jego otoczeniu.
2. Remont przedmiotu Umowy Najemca wykonuje na koszt własny i we własnym zakresie, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów. Zakres robót Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym.
 3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać w przedmiocie Umowy jakichkolwiek adaptacji i zmian, nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać osobie trzeciej przedmiot Umowy w podnajem lub bezpłatne używanie.
 4. Zużycie przedmiotu Umowy, w szczególności pokrycia dachowego, wrót garażowych oraz tynków i posadzki spowodowane brakiem odpowiedniej konserwacji obciąża Najemcę.

**Czas trwania Umowy, wypowiedzenie Umowy,
zwrot przedmiotu Umowy**

§ 6

1. Umowę zawarto na czas:
 - 1) nieokreślony*,
 - 2) określony tj.*.
2. Umowa zawarta na czas nieokreślony może zostać:
 - 1) wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - 2) wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3,
 - 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Umowa zawarta na czas określony*:
 - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - 2) może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3,
 - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę warunków Umowy, w szczególności, jeżeli Najemca:
 - 1) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu najmu lub kosztów eksploatacji za co najmniej trzy pełne okresy płatności,
 - 2) używa przedmiot Umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem (prowadzi w nim działalność) lub celem Umowy,
 - 3) dokona w przedmiocie Umowy zmian adaptacyjnych i modernizacyjnych, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 4) odda przedmiot Umowy osobie trzeciej w podnajem lub bezpłatne używanie, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 5) dopuścił się dewastacji przedmiotu Umowy,
 - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu.
4. Po ustaniu stosunku najmu Najemca wyda Wynajmującemu opróżniony przedmiot Umowy następnego dnia roboczego lub innego wskazanego przez Wynajmującego za protokołem zdawczo-odbiorczym. Garaż winien być opróżniony i odnowiony.
5. W razie stwierdzenia w trakcie przekazywania garażu w wyznaczonym terminie wad, usterek lub uszkodzeń, Wynajmujący określi Najemcy termin wykonania niezbędnych robót. W przypadku jego niedotrzymania – roboty te Wynajmujący wykona we własnym zakresie na koszt Najemcy.
6. Przez cały okres usuwania wad i usterek, o których mowa w ust. 5, w wyniku, czego garaż nie mógł być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, a także w przypadku opóźnienia Najemcy w zakresie wydania przedmiotu Umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotności aktualnie obowiązującego czynszu najmu oraz wszystkie inne opłaty wymienione w Umowie.
7. Najemcy, w chwili zwrotu przedmiotu Umowy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów w nim poczynionych i strony, na podstawie art. 458⁹ Kodeksu postępowania cywilnego wyłączają w ewentualnym postępowaniu sądowym, dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów, których zwrotu domaga się Najemca.
8. Przekazując przedmiot Umowy Najemca zobowiązany jest wydać przedstawicielowi Wynajmującemu komplet kluczy od Pomieszczenia.
9. W przypadku niedostosowania się do obowiązku określonego w ust. 8, Wynajmujący dokona wymiany zamka na koszt i ryzyko Najemcy.

Postanowienia dodatkowe

§ 7

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie nazwy, adresu lub innej istotnej zmianie mającej wpływ na postanowienia Umowy.
2. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 powoduje, że korespondencja prowadzona będzie w oparciu o dane wskazane w Umowie i uważana będzie za doręczoną pod ostatni znany adres.

3. Ubezpieczenie przedmiotu najmu od następstw losowych (pożar, zalanie, włamanie) Najemca dokonuje na koszt własny i we własnym zakresie.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności:
 - 1) za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji technicznych, spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej w przypadku wyposażenia garażu w takie instalacje,
 - 2) za skutki i szkody, powstałe w wyniku naruszenia zasad określonych w niniejszej Umowie oraz za jakiegokolwiek szkody, wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim; skutki szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt,
 - 3) za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy znajdującego się w garażu oraz przed garażem, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu techniczno-eksploatacyjnego przedmiotu Umowy celem sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień zawartej Umowy oraz do sprawdzenia, czy Najemca posiada pojazd mechaniczny zarejestrowany na swoje imię i nazwisko, który garażuje w przedmiocie Umowy. Kontrola, o której mowa oraz legitymizacja w zakresie okazania dowodu rejestracyjnego pojazdu na nazwisko Najemcy może nastąpić bez uprzedniego pisemnego poinformowania Najemcy.

Postanowienia końcowe

§ 8

1. Odmowa przyjęcia nowych warunków najmu (w tym wysokości stawki czynszu) jest jednoznaczna z wypowiedzeniem Umowy przez Najemcę w zachowaniu trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy:
 - 1) Ustawy z dnia 23.04.1964 roku – *Kodeks cywilny* (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2020 roku poz. 1740 z późniejszymi zmianami),
 - 2) stosownych Uchwał Rady Miejskiej w Koszalinie i Zarządzeń Prezydenta Miasta Koszalina.
4. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Gmina Miasto Koszalin
Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie

.....

.....