

**UMOWA NAJMU GARAŻU /wzór - zawory podpionowe/**

zawarta ..... 2021 r. w Świnoujściu pomiędzy:

**Gminą Miasto Świnoujście**, ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście, (NIP 855-157-13-75), zwaną dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”, reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.** (dawniej ZGM sp. z o.o.) w Świnoujściu – **Panią Jolantę Kraszewską - Jurkowską**, na podstawie pełnomocnictwa nr WO-KP.0052.152/2021 udzielonego przez Prezydenta Miasta Świnoujście dnia 25 maja 2021 r.

a

**Panią** ....., zamieszkałą: ul. W. Steyera ....., 72-600 Świnoujście, nr PESEL: .....

i

**Panem** ....., zamieszkałym: ul. W. Steyera ....., 72-600 Świnoujście, PESEL: ..... zwanymi dalej „**NAJEMCAMI**”.

**§1**

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcom **garaż nr .....** położony na nieruchomości przy **ul. W. Steyera 15 w Świnoujściu** o powierzchni **..... m<sup>2</sup>** (zwany dalej: „garażem” lub „przedmiotem najmu”), wyposażony w instalację elektryczną, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz. Z garażem tym związany jest udział w częściach wspólnych **..... m<sup>2</sup>** (357,10 m<sup>2</sup> x .....%) oraz udział w powierzchni działki gruntu **..... m<sup>2</sup>** (2732,00 m<sup>2</sup> x .....%).
2. Garaż zostanie przekazany Najemcom na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, jako jej integralna część.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, którym uległ zaparkowany pojazd (takie jak kradzież, uszkodzenie, zniszczenie), spowodowane przez zdarzenia losowe lub osoby trzecie, w tym innych najemców.

**§2**

1. Najemcy płacić będą Wynajmującemu:
  - 1) umowny czynsz najmu w wysokości ..... zł netto za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej, tj. .... **zł netto miesięcznie**,
  - 2) podatek VAT w wysokości ustawowej liczony od należności wskazanych w pkt 1 (obecnie w wysokości 23%), tj. łącznie: ..... **zł** (słownie złotych: ...../100 zł) **brutto miesięcznie**.
2. Należności, wymienione w ust. 1, Najemcy zobowiązani są uiszczać miesięcznie z góry za każdy miesiąc, za który przypada należność, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego w PeKaO S.A. nr (*indywidualny rachunek bankowy*).
3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemców. W razie zwłoki w zapłacie, Najemców obciążają ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Poczynając od 2022 r. czynsz, o którym mowa w ust.1 pkt 1, będzie przez Wynajmującego raz w roku kalendarzowym (w marcu każdego roku, ze skutkiem od dnia 1 kwietnia danego roku) waloryzowany o dodatni, średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług

EU.504. .2021.GG

konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy.

5. Zmiany, o których mowa w ust. 4, nie wymagają aneksu do umowy. O aktualnej wysokości należności Wynajmujący powiadamiać będzie Najemców na piśmie, np. poprzez stosowną adnotację na wystawionej Najemcy fakturze.
6. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Najemcy we własnym zakresie zawierają umowę na dostarczenie do garażu energii elektrycznej.
8. **Najemcy zobowiązani są do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Świnoujście informacji dot. podatku od nieruchomości – w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy i płacenia podatku od nieruchomości wg obowiązujących stawek i norm.**

### § 3

1. Wadium przetargowe w wysokości **800,00 zł** (słownie złotych: osiemset 00/100) zostało zaksięgowane jako kaucja zabezpieczająca wykonanie umowy, tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego, w tym w szczególności szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu technicznego przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu oraz kosztów zastępczego przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia przedmiotów pozostawionych w przedmiocie najmu.
2. Kaucja podlega zwrotowi, na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy, w ciągu 14 dni od dnia protokolarnego zwrotu garażu po zakończeniu umowy w stanie niepogorszonym i może zostać pomniejszona o należności Wynajmującego związane z zawartą umową najmu.

### § 4

Najemcy zobowiązani są do:

- 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) utrzymywania przedmiotu najmu i wyposażenia w należywym stanie technicznym i sanitarnym,
- 3) nieczynienia uciążliwym korzystania z innych garaży,
- 4) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian ulepszających oraz naruszających substancję przedmiotu najmu – w przypadku dokonania takich zmian Wynajmujący według własnego uznania może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu ich wartości,
- 5) nieoddawania przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- 6) niedokonywania bez zgody Wynajmującego przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (art. 509 i art. 519 Kc ),
- 7) stosowania się do zasad bezpieczeństwa pożarowego, w tym nieprzechowywania w przedmiocie najmu rzeczy łatwopalnych, wybuchowych, trujących czy w jakikolwiek inny sposób zagrażających zdrowiu i życiu ludzi.
- 8) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu awarii, uszkodzeń stwierdzonych w przedmiocie najmu lub jego okolicy,

- 9) udostępniania garażu na każdorazowe żądanie Wynajmującego, w celu dostępu do znajdujących się wewnątrz garażu elementów instalacji budynku (m.in. zaworów podpionowych).

### § 5

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

### § 6

Umowa może być rozwiązana:

- 1) za zgoda stron w każdym czasie,
- 2) przez każdą ze stron za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 7

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia:

- 1) w przypadku, gdy Najemcy nie wykonują obowiązków zawartych w § 4 umowy,
- 2) z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art. 667 i 672 Kodeksu cywilnego.

### § 8<sup>1</sup>

W przypadku utraty przez Najemcę tytułu prawnego do lokalu w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na terenie nieruchomości przy ul. Steyera 15 niniejsza umowa wygasa z dniem utraty prawa do lokalu mieszkalnego, tj. w dniu rozwiązania umowy najmu lokalu, położonego przy ul. Steyera 15 lok. ....

### § 9

Po zakończeniu najmu:

- 1) Najemcy zobowiązani są zwrócić przedmiot najmu w stanie technicznie niepogorszonym i w należyтым porządku, pod rygorem wykonania niezbędnych czynności techniczno – sanitarnych przez Wynajmującego na koszt Najemców. Wynajmujący uprawniony będzie do potrącenia należności z tego tytułu z kaucji Najemcy, zgodnie z § 3 ust.1 umowy.
- 2) podstawę do ustalenia stanu technicznego, w jakim przedmiot najmu został wydany Najemcom, stanowi załącznik nr 1 do umowy: protokół zdawczo – odbiorczy.

### § 10

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 2 ust. 5 oraz § 9 ust. 3 Umowy.
2. Strony niniejszej umowy wyrażają zgodę, aby korespondencja pomiędzy nimi, w tym wysyłanie wezwań do zapłaty, odbywała się w formie elektronicznej na adresy poczty elektronicznej:
  - a) adres Wynajmującego – [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl),
  - b) adres Najemców - .....
3. Korespondencję wysłaną na adresy e-mail wskazane w ust. 2 uznaje się za skutecznie doręczoną, o ile strona nie poinformowała drugiej strony, w formie pisemnej, o zmianie podanego wyżej adresu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Spory powstałe w związku z przedmiotową umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów miejscowo właściwych dla siedziby Wynajmującego.

---

<sup>1 1</sup> Paragraf dotyczy jedynie najemców budynku przy ul. Steyera 15 w Świnoujściu.

**§ 11**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Integralną część umowy stanowi:
  - a) załącznik nr 1 – protokół zdawczo – odbiorczy.

---

**WYNAJMUJĄCY**

---

**NAJEMCY**