

do Regulaminu przetargu na najem miejsca postojowego
w garażu podziemnym przy ul. W. Steyera 11 i 13

EU.504. 2021.MPB

**UMOWA NAJMU
MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU PODZIEMNYM**

zawarta w dniu 2020 roku w Świnoujściu pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o., ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnouście, KRS 0000851315, REGON 386684858, NIP 855 160 06 39,
reprezentowanym przez Jolantę Kraszewską - Jurkowską – Prezes Zarządu,
zwanym dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”,

a

..... zam. ul., PESEL,
zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy **miejsce postojowe nr 11** położone w garażu podziemnym w budynku przy ul. W. Steyera 11 i 13 w Świnoujściu, **o pow.12,50 m²** wraz z pilotem do bramy garażowej.
2. Garaż podziemny, w którym zlokalizowane jest miejsce objęte przedmiotem niniejszej umowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wentylacji mechanicznej, ppoż., kanalizacji deszczowej, detektory tlenu węgla oraz gazu LPG.
3. Miejsce postojowe zostanie przekazane Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. Strony ustalają, że przedmiot najmu może być wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu parkowania samochodu lub motocykla model:, marka:....., numer rejestracyjny:
5. W przypadku zmiany przez Najemcę samochodu osobowego lub motocykla lub zmiany numeru rejestracyjnego samochodu osobowego lub motocykla, Najemca zobowiązany jest powiadomić tym fakcie Wynajmującego w formie pisemnej lub mailowej (na adres: sekretariat@tbslokum.pl).
6. Najemca może użytkować miejsce postojowe tylko z przeznaczeniem na przechowywanie pojazdu, w rozumieniu ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. prawo o ruchu drogowym z wyłączeniem: pojazdów nienormatywnych, samochodów ciężarowych, ciągników rolniczych i innych pojazdów, których właściwości mogą powodować utrudnienia w korzystaniu z miejsc postojowych przez innych użytkowników lub zagrożenie dla konstrukcji placu postojowego.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, którym uległ parkujący pojazd (takie jak kradzież, uszkodzenie, zniszczenie), spowodowane przez zdarzenia losowe lub osoby trzecie, w tym innych najemców.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo tymczasowego wyłączenia garażu z użytkowania. W takim przypadku:

§2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu:
 - 1) umowny czynsz najmu w wysokości zł netto za 1m² 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, Najemca zobowiązany jest 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 **88 1240 3927 1111 0010 8665 7195** tytułem MPB/11.
3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemcę. W razie zwłoki w zapłacie, Najemcę 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 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 Najemcę 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.

§ 3

1. Wadium przetargowe w wysokości **500,00 zł** (słownie złotych: pięćset 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 przedmiotu najmu i pilota do bramy garażowej w stanie nie pogorszonym i może zostać pomniejszona o należności Wynajmującego związane z zawartą umową najmu.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i nieprzechowywania w obrębie miejsca postojowego innych przedmiotów np. opon, kół, sprzęt do konserwacji pojazdów, mebli, materiałów łatwopalnych, itp.,

- 2) utrzymywania przedmiotu najmu i wyposażenia w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, w tym:
 - a) utrzymania porządku w obrębie wynajmowanego miejsca postojowego, do bieżącego usuwania plam z posadzki powstałych na skutek wycieku z pojazdu oleju i innych płynów,
- 3) nieczynienia uciążliwym korzystania z innych miejsc postojowych w garażu i lokali w budynku,
- 4) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian ulepszających oraz naruszających substancję przedmiotu najmu (przeróbki, zabudowy itp.) – 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 garażu 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) Dbania o należyty stan techniczny pilota do bramy garażowej oraz ponoszenia kosztów związanych z jego odtworzeniem w przypadku jego utraty lub uszkodzenia:
 - a) zapłaty 100 zł brutto (kara umowna) w razie jego utraty,
 - b) pokrycia wszelkich kosztów w przypadku zniszczenia bądź uszkodzenia pilota - w takim przypadku Najemca zobowiązany jest dostarczyć do siedziby Wynajmującego niesprawny pilot i następnie dokonać zakupu nowego pilota, specjalnie zaprogramowanego do bramy garażowej, za pośrednictwem Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, że ze względów bezpieczeństwa w razie przekroczenia stężeń tlenu węgla w pomieszczeniu garażu lub gazu LPB sygnalizowanym przez którąkolwiek z czujek detektora w pomieszczeniu garażu załącza się dodatkowo sygnalizacja alarmowa, świetlna i dźwiękowa, wewnątrz i na zewnątrz garażu. Wymagane jest wówczas wyłączenie silników samochodowych i opuszczenie garażu przez ludzi do czasu rozrzedzenia zanieczyszczonego powietrza.
2. Do garażu **NIE MOGA** wjeżdżać pojazdy posiadające instalację LPG, Najemca w związku z tym oświadcza, że wymieniony w par. 1 ust. 4 samochód takiej instalacji nie posiada i zobowiązuje się, że nie dokona zmiany instalacji w pojeździe, o którym mowa w § 1 ust. 4 pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

§ 6

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 7

Umowa może być rozwiązana:

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

§ 8

Niniejsza umowa wygasa z dniem utraty prawa do lokalu mieszkalnego, tj. w dniu rozwiązania umowy najmu lokalu położonego przy ul. Steyera lok.w Świnoujściu.

§ 9

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

- 1) w przypadku, gdy Najemca nie wykonują obowiązków zawartych w § 4 i 5 umowy,
- 2) z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art. 667 i 672 Kodeksu cywilnego.

§ 10

Po zakończeniu najmu:

1. Najemca zobowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot najmu i pilota do bramy garażowej protokolarnie, w stanie technicznie niepogorszonym i w należyтым porządku, pod rygorem wykonania niezbędnych czynności techniczno – sanitarnych przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Wynajmujący uprawniony będzie do potrącenia należności z tego tytułu z kaucji Najemcy, zgodnie z § 3 ust.1 i § 4 ust. 9 umowy.
2. podstawę do ustalenia stanu technicznego, w jakim przedmiot najmu został wydany Najemcy, stanowi załącznik nr 1 do umowy: protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 11

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 1 ust. 5, § 2 ust. 5.
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,
 - b) adres Najemcy -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.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spory powstałe w związku z przedmiotową umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów miejscowo właściwych dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

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,
 - b) Zawiadomienie o cesji.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCY