

U M O W A nr /
NAJMU GARAŻU* /POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO*
położonego w Legnicy przy ul.

W dniu, pomiędzy Gminą Legnica, Pl. Słowiański 8, NIP- 691-00-11-742 - Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy ul. Zielona 7, reprezentowanym przez:

Dyrektora - Janusza Hawryluka
zwanym w treści umowy "Wynajmującym",

azam.
PESEL nr

zwanym dalej w treści umowy „Najemcą”, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy garaż komunalny/pomieszczenie gospodarcze* zwany/e* dalej lokalem położony/e* w Legnicy przy ulicy o powierzchni **m²**.
2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania lokalu zgodnie z przeznaczeniem, tj.
3. Integralną częścią umowy najmu jest protokół przekazania – przejęcia garażu / pomieszczenia gospodarczego*, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Najemca na podstawie przetargu/negocjacji* z dnia zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz liczony w następujący sposób: jednostkowa stawka czynszu netto, tj. **zł/m²** x powierzchnia lokalu = czynsz netto + VAT zgodnie obowiązującymi przepisami, w terminie do 25 każdego miesiąca.
2. Miesięczny czynsz za najem wynosi netto: **zł** (słownie:złotych).
3. Podatek VAT wg stawki 23 % od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, wynosi:zł.
4. Miesięczny czynsz za najem wynosi brutto : **zł** (słownie:złotych).
5. Zmiana wysokości stawki podatku VAT skutkuje zmianą czynszu brutto. Zmiana taka nie wymaga aneksu do umowy i obowiązuje od dnia wejścia w życie przepisów regulujących stawki podatkowe.
6. Stawka czynszu nie obejmuje podatku od nieruchomości - na Najemcy spoczywa obowiązek zadeklarowania wynajmowania lokalu (nieruchomości) oraz zapłaty należnego z tego tytułu podatku bezpośrednio w Urzędzie Miasta Legnicy.
7. Jednostkowa stawka czynszu netto najmu może podlegać waloryzacji nie częściej niż 1 raz w roku o sumę wskaźników wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez GUS w okresie od ostatniej zmiany stawki czynszu. Dokonana na tej podstawie zmiana czynszu nie wymaga zmiany umowy.

§ 3

Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia w wyznaczonych terminach opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, w szczególności:*

- 1) **energia elektryczna*** – Najemca, po uzgodnieniu z Wynajmującym mocy zamówionej energii elektrycznej, ma obowiązek wystąpienia do wyspecjalizowanej jednostki dostarczającej energię elektryczną o warunki zasilania i zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy o dostawę energii elektrycznej oraz przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu. Zmiana mocy zamówionej wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku korzystania z energii dostarczanej na rzecz Wynajmującego Najemca uiszcza opłatę wyliczoną według zasad określonych przez Wynajmującego,

§ 4

1. Najemcy znany jest stan techniczny lokalu.
2. Koszty remontu lub przystosowywania lokalu, a w trakcie trwania umowy wykonywania nakładów, w tym nakładów określonych w art. 681 K.C., remontów, adaptacji, modernizacji i ulepszeń, nakładów koniecznych, wynikających z przepisów ppoż, zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowania w nim urządzeń technicznych ponosi Najemca i nie przysługuje Mu z tego tytułu roszczenie o zwrot nakładów czy też roszczenie o zaliczenie ich w poczet czynszu. W przypadku przekazania lokalu do ZGM Legnica Najemca pozostawia w lokalu te nakłady i nie przysługuje Mu roszczenie o zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w dniu zakończenia najmu lub wydania lokalu.
3. Najemca przy wykonywaniu nakładów określonych w ust.2 zobowiązany jest do:
 - 1) zasięgnięcia opinii o dostosowaniu lokalu do wymogów sanitarnych, ppoż., jak również uzyskania pozwolenia na modernizację lokalu,
 - 2) uzyskania warunków technicznych przyłączenia energii elektrycznej i poniesienia ewentualnych kosztów z tym związanych, zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej i wniesienie opłaty przyłączeniowej,
 - 3) uzyskania w oparciu o zatwierdzoną przez Wynajmującego dokumentację określającą zakres remontów i ulepszeń pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wszelkich koniecznych uzgodnień z innymi jednostkami dotyczących lokalu Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 5

1. Czynsz i inne opłaty winny być płatne przelewem na rachunek bankowy Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy w BZWBK nr **73 1090 2066 0000 0005 4209 1033**. W przypadku regulowania należności zasądzonych, wpłaty należy dokonywać na rachunek nr **35 1090 2066 0000 0005 4200 0052**. W razie zmiany rachunków bankowych Wynajmujący poinformuje o tym Najemcę odrębnym pismem. Zmiana konta bankowego nie wymaga zmiany umowy.
2. Za nieterminowe regulowanie zobowiązań będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Strony zgodnie ustalają, że:
 - 1) wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane w pierwszej kolejności na spłatę zaległych, niezasądzonych należności głównych z tytułu czynszu i opłat, według kolejności ich powstawania, poczynając od najstarszych, a następnie na odsetki związane z tymi należnościami, również według kolejności ich naliczenia, z zastrzeżeniem ustaleń w punkcie 2,
 - 2) w przypadku niesystematycznych lub niepełnych wpłat a tym samym rosnącego zadłużenia zarówno należności głównych, jak i odsetek, Wynajmujący może przynajmniej raz w roku z wpłaty uiszczanej przez Najemcę pokryć należności odsetkowe,
 - 3) z wpłat dotyczących należności zasądzonych, jeśli Najemca nie wskaże sygnatury wyroku lub nakazu, Wynajmujący będzie realizował najstarsze wyroki zaspokajając w ramach każdego w pierwszej kolejności: koszty egzekucyjne dotyczące toczącego się postępowania, koszty wcześniejszych postępowań egzekucyjnych i koszty procesu sądowego, odsetki zasądzone, odsetki skapitalizowane i na końcu należność główną,
 - 4) w przypadku Najemców posiadających zaległości zarówno zasądzone, jak i niezasądzone – z wpłat dłużnika zaspokajane będą w pierwszej kolejności należności niezasądzone – wg ustaleń w pkt 1 i 2, a w dalszej kolejności wyroki sądowe – zaczynając od najstarszych z uwzględnieniem postanowień w pkt 3,
 - 5) w przypadku rozwiązania niniejszej umowy kwoty wnoszone przez bezumownie korzystającego z lokalu zaliczane będą w pierwszej kolejności na spłatę należności niezasądzonych dotyczących okresu umownego, a następnie na odszkodowanie za bezumowne zajmowanie i opłaty za świadczenia dotyczące lokalu z uwzględnieniem wszystkich postanowień w pkt 1-4,
 - 6) postanowienia zawarte w pkt 1 - 5 strony uznają za wskazanie dłużnika, który dług chce zaspokoić, zgodnie z art. 451 § 1 Kodeksu cywilnego, chyba że w odrębnym pisemnym porozumieniu strony ustalają inne zasady i kolejność zarachowywania wpłat.

4. Najemca lub korzystający z lokalu bez tytułu prawnego zapłaci dodatkowe opłaty za okres zajmowania lokalu także w przypadku, gdy zostaną one rozliczone po rozwiązaniu umowy i wydaniu lokalu.

§ 6

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu zajmowania lokalu, w szczególności:

- 1) za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy,
- 2) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu,
- 3) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu niniejszej umowy,
- 4) za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie umowy.

§ 7

1. Po ustaniu najmu, Najemca jest zobowiązany przekazać lokal opróżniony, w należyłym stanie technicznym.
2. Do czasu doprowadzenia lokalu do stanu, o którym mowa w ust. 1 Wynajmujący naliczać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dotychczas płaconego czynszu i dodatkowych opłat brutto.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) uzyskania zgody Wynajmującego do wykorzystania lokalu na inny cel niż określony w § 1 umowy i zawarcia stosownego aneksu,
- 2) uzyskania zgody Wynajmującego na oddanie lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub w podnajem,
- 3) udostępniania przedmiotu najmu w sprawach dotyczących części wspólnych nieruchomości, a w szczególności w przypadku wykonywania robót i dokonywania przeglądów.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na **czas nieokreślony**.*
2. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 10

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- 1) wykorzystania lokalu w innym celu niż przewiduje umowa,
- 2) nie uiszczenia przez Najemcę czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- 3) nie dotrzymania przez Najemcę jednego z warunków określonych w umowie.

§ 11

1. Celem zabezpieczenia opłat czynszowych i świadczeń dodatkowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w przypadku rozwiązania umowy najmu, a także zwrotu kosztów za ewentualne szkody w lokalu nie spowodowane zwyczajnym jego użytkowaniem Najemca złożył Wynajmującemu **kaucję w wysokości** **zł.**
2. Kaucja zostanie zaliczona na poczet zaległości w przypadku rozwiązania umowy.
3. Kaucja w wysokości nominalnej (bez oprocentowania) podlega zwrotowi z chwilą wydania lokalu w należyłym stanie i bez zaległości.

§ 12

1. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie

o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Mogące wynikać ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Legnicy.

§ 15

Umowa obowiązuje od dnia r.

§ 16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 3 oraz art. 24. Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz.922 tekst jednolity z późn. zm.) administratorem danych osobowych jest Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy, przy ul. Zielonej 7, a dane osobowe zbierane są w związku z realizowaniem przez ZGM zadań statutowych i przetwarzane są w celu wywiązania się z umowy najmu garażu. Dane osobowe mogą być udostępniane właścicielowi nieruchomości oraz innym jednostkom organizacyjnym w sprawach związanych z realizacją umów jak i działalnością ZGM. Jednocześnie jest Pan/ Pani uprawniony /a do wglądu do swoich danych oraz do ich poprawiania i uzupełniania zgodnie z aktualnym stanem faktycznym, a informacje osobowe podał Pan/ Pani dobrowolnie przy zawarciu umowy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

* - użyć właściwych sformułowań, niepotrzebne skreślić.