

**UMOWA
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO - GARAŻU**

sporządzona w dniu roku w Gdańsku, pomiędzy Gminą Miasta Gdańska reprezentowaną przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy z siedzibą w Gdańsku przy ul. Partyzantów 74 w imieniu którego działa:

..... Działu Nieruchomości
zwana dalej „**Wynajmującym**”

a

....., zamieszkały..... Gdańsk, ul.....
NIP zwany dalej „**Najemcą**” zawarli umowę o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy - garaż w Gdańsku przy ul., o łącznej powierzchni m².
2. Lokal jest przeznaczony na: **garaż**.
Podstawa: Pismo Nr z dnia
3. Stan techniczny lokalu - garażu i jego wyposażenie określa protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez strony, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, **Najemca**:

1. dokonał wpłaty kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych **Najemcy** wobec **Wynajmującego** wynikających z umowy w wysokości wartości dwumiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz brutto i świadczenia w wysokościzł) zdeponowanej na rachunku bankowym w banku wskazanym przez **Wynajmującego**,
2. złożył kaucję zabezpieczającą płatności zobowiązań finansowych **Najemcy** wobec **Wynajmującego** wynikających z umowy w wysokości wartości dwumiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz brutto i świadczenia) w formie lokaty terminowej odnawialnej gwarancji bankowej /ubezpieczeniowej,
3. złożył zabezpieczenie gwarancyjne w formie aktu notarialnego REPERTORIUM A nr z dnia sporządzonego na koszt **Najemcy**, w którym poddaje się on dobrowolnej egzekucji zapłaty sumy pieniężnej kosztów opróżnienia lokalu i wydania lokalu, w przypadku nie wywiązywania się wobec **Wynajmującego** z zobowiązań wynikających z umowy najmu. (art. 777 §1 pkt 5 kpc), oraz poddaje się dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania lokalu w przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia po rozwiązaniu umowy najmu (art. 777 §1 pkt 4 kpc).
4. złożył zabezpieczenie gwarancyjne kosztów opróżnienia lokalu w formie weksla *in blanco* poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksla, trybu i warunków domagania się zapłaty z weksla.

§ 3

1. **Wynajmujący** jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez **Najemcę** zabezpieczeń, o których mowa w § 2 umowy w sytuacji, gdy zadłużenie **Najemcy** z tytułu najmu przekroczy sumę złożonej kaucji i będzie z nich pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych a także poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania lokalu - garażu.
2. W przypadku gdy nie zajdą okoliczności, o których mowa w ust.1 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona **Najemcy** w terminie 14 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez **Najemcę Wynajmującemu** przedmiotu najmu w stanie nie budzącym zastrzeżeń **Wynajmującego**.
3. Zabezpieczenia, o których mowa w § 2 muszą być aktualne w całym okresie obowiązywania umowy, pod rygorem jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** miesięcznego czynszu najmu oraz do zwrotu poniesionych na lokal kosztów eksploatacyjnych, w okresie od dnia

I. Czynsz najmu netto miesięcznie za powierzchnię lokalu wynosi:

$$0,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,00 \text{ zł/ m}^2 \quad = \quad 0,00 \text{ zł}$$

i zostanie powiększony o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki

Podstawa:.....

- II. Opłaty eksploatacyjne - **Najemca** jest zobowiązany do zawarcia indywidualnych umów na dostawę mediów oraz do utrzymania czystości na przyległym terenie.

2. Niezależnie od czynszu i opłat eksploatacyjnych **Najemca** płaci podatek od nieruchomości w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą należy złożyć niezwłocznie po zawarciu umowy.

§ 5

1. Wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany cen określonych przez przedsiębiorstwa wykonujące usługi i dostawy na rzecz **Najemcy**.
3. Wysokość stawki czynszu za najem lokalu użytkowego - garażu będzie ulegała zmianie w okresach trzyletnich zgodnie z postanowieniami Uchwały RMG Nr XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału miasta na strefy czynszowe. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 8 lutego 2012r. poz. 553 z późn. zm.)

§ 6

1. **Najemca** zobowiązany jest uiszczać opłaty miesięczne, o których mowa w § 4 niniejszej umowy, z góry bez wezwania w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca na indywidualny rachunek bankowy podany w powiadomieniu o wysokości opłat.

WZÓR

2. W razie zwłoki w uiszczaniu należności **Wynajmującemu** służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązany jest do:

- 1) używania wynajętego lokalu - garażu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu - garażu lub budynku. Zainstalowanie urządzeń, jeżeli sposób ich podłączenia jest zgodny z obowiązującymi przepisami, nie uważa się za zmianę substancji lokalu - garażu,
 - 3) przestrzegania obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych i budowlanych oraz stosowania się do zarządzeń sanitarnych,
 - 4) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych dotyczących wynajmowanego lokalu - garażu oraz przepisów wynikających z Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego budynku, a w szczególności:
 - a) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
 - b) wyposażania lokalu – garażu w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
 - c) zapewnienia osobom przebywającym w lokalu - garażu możliwości ewakuacji,
 - d) przygotowania lokalu - garażu do prowadzenia akcji ratowniczej,
 - e) zaznajomienia pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
 - f) ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.
 - 5) uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**¹ na umieszczenie na zewnątrz budynku reklamy (informacji handlowej) i zawarcia stosownej umowy z **Wynajmującym** w ww. zakresie.
 - 6) przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń lokali - garażu.
 - 7) ubezpieczyć na własny koszt wynajęte pomieszczenia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w niej działalności gospodarczej. Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej umowy.
 - 8) poinformowania Wynajmującego o zmianie wszelkich danych, a w szczególności dotyczących zmiany adresu zamieszkania i adresu do korespondencji. W razie zaniebdania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, uważa się za doręczoną.
2. **Najemca** bez pisemnej zgody **Wynajmującego** nie może podnająć lokalu - garażu ani w części ani w całości, ani udostępnić osobie trzeciej w jakikolwiek inny sposób.

§ 8

1. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu.
2. Koszty związane z przystosowaniem lokalu – garażu, wykonania konserwacji, napraw bieżących i remontu kapitalnego lokalu – garażu obciążają **Najemcę** bez prawa ich zwrotu w jakiegokolwiek formie.
3. Używanie lokalu-garażu winno być nieuciążliwe dla otoczenia.
4. **Najemca** odpowiada za szkody wyrządzone **Wynajmującemu** oraz osobom trzecim w związku z prowadzeniem robót, o których mowa w ust. 1 i 2.
5. **Najemca** zobowiązuje się w czasie trwania najmu przeprowadzać własnym kosztem naprawy, zabiegi konserwacyjne i remonty lokalu - garażu.
6. W miarę potrzeb do obowiązku **Najemcy** należy zainstalowanie licznika elektrycznego, wodomierza, wykonanie przyłączy do lokalu - garażu oraz zawarcie odrębnych umów na dostawę mediów z ich dostawcami.

§ 9

1. Jeżeli przy objęciu lokalu użytkowego - garażu lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają **Wynajmującego, Najemca** jest zobowiązany zawiadomić o tym bezzwłocznie **Wynajmującego** i udostępnić mu lokal - garaż w celu wykonania naprawy. W przeciwnym razie **Najemca** odpowiada za powstałe w związku z tym szkody.
2. **Najemca** zobowiązany jest do udostępnienia **Wynajmującemu** lokalu - garażu na każde jego wezwanie.
3. **Wynajmujący** oświadcza, że lokal - garaż nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej i zobowiązuje się do przedłożenia tego dokumentu najemcy po jego uzyskaniu.

§ 10

Zgodnie z warunkami przetargu wprowadza się:

- **Najemca** wyłoniony w przetargu zobowiązany jest do wykonania remontu lokalu (w tym: dach, elewacja, wrota wjazdowe) pod nadzorem Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy na koszt własny, bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.

§ 11

1. **Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeżeli Najemca:**
 - 1) używa lokalu - garażu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających substancję lokalu - garażu lub budynku, bądź też używa lokalu - garażu w sposób skutkujący uszkodzeniem lub niszczeniem lokalu - garażu lub urządzeń technicznych w budynku,
 - 2) oddaje do bezpłatnego używania lub w podnajem część albo cały lokal – garaż osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego,
 - 3) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
2. W przypadku określonym w pkt 3 **Wynajmujący** uprzedzi **Najemcę** na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych.

§ 12

1. Po zakończeniu stosunku najmu **Najemca** obowiązany jest zwrócić lokal - garaż **Wynajmującemu** w stanie nie pogorszonym, zdatnym do natychmiastowego używania.
2. **Najemca** nie odpowiada za zużycie lokalu - garażu będące następstwem prawidłowego używania.

§ 13

1. O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu - garażu **Najemca** jest zobowiązany powiadomić **Wynajmującego**, co najmniej na trzy dni naprzód.
2. W razie niedopełnienia przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i opróżnienia lokalu - garażu bez wiedzy **Wynajmującego**, ustalenie szkód i braków w wyposażeniu lokalu - garażu nastąpi bez udziału **Najemcy**.
3. **Wynajmującemu** służy prawo dokonania wyceny szkód i braków oraz usunięcie ich na koszt **Najemcy**.

WZÓR

§ 14

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i za zgodą stron obowiązuje **od dnia roku.**

§ 15

Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Uchwały Rady Miasta Gdańska; w szczególności Uchwały nr XXXIV/1045/05 z dnia 13.01.2005 roku z póź. zm. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnym lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe.

§ 17

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla **Najemcy**, a jeden dla **Wynajmującego**.

.....
NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY