

**UMOWA
NAJMU MIEJSCA POSTOJOWEGO W HALI GARAŻOWEJ**

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” zawarł umowę o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest miejsce postojowe nr o powierzchni m², w hali garażowej w Gdańsku przy ul., stanowiącej własność Wynajmującego,
2. Miejsce postojowe jest przeznaczone na: **garażowanie pojazdu.**
Podstawa: Pismo Nr z dnia
3. Stan techniczny miejsca postojowego 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 miejsca postojowego (czynsz brutto i świadczenia w wysokości.....zł) 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 miejsca postojowego (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 i wydania przedmiotu umowy, 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 miejsca postojowego wraz z pilotem do bramy garażowej w przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia po rozwiązaniu umowy najmu (art. 777 §1 pkt 4 kpc).
4. złożył zabezpieczenie gwarancyjne kosztów opróżnienia miejsca postojowego 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 miejsca postojowego.
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 miejsce postojowe kosztów eksploatacyjnych, w okresie od dnia

I. Czynsz najmu netto za powierzchnię miejsca postojowego 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. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do nabywania usług eksploatacyjnych we własnym imieniu, na rzecz **Najemcy**, który faktycznie z usług korzysta.

.....

- a) opłaty eksploatacyjne powiększone zostaną o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki.

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 wymienione usługi i dostawy na rzecz **Najemcy**.
3. Wysokość wylicytowanej stawki czynszu za najem miejsca postojowego w hali garażowej 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.
2. W razie zwłoki w uiszczeniu należności **Wynajmującemu** służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - 1) używania wynajętego miejsca postojowego z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję miejsca postojowego lub budynku,
 - 3) przestrzegania obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych i budowlanych oraz stosowania się do zarządzeń sanitarnych,
 - 4) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych dotyczących wynajmowanego miejsca postojowego oraz przepisów wynikających z Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego budynku, a w szczególności:
 - a) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
 - b) wyposażania miejsca postojowego w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
 - c) zapewnienia osobom przebywającym na terenie miejsca postojowego możliwości ewakuacji,
 - d) przygotowania miejsca postojowego do prowadzenia akcji ratowniczej,
 - e) zaznajomienia użytkowników z przepisami przeciwpożarowymi,
 - f) ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia,
 - g) nie przechowywania w miejscu postojowym dla samochodu materiałów zagrażających życiu i zdrowiu,
 - 5) przedłożenia do wglądu na wniosek **Wynajmującego** aktualnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego z aktualnym badaniem technicznym lub dokumentu potwierdzającego prawo do korzystania z pojazdu mechanicznego parkowanego na miejscu postojowym.
 - 6) przestrzegania w obrębie hali garażowej przepisów ruchu drogowego – na terenie przedmiotu najmu obowiązują ogólne zasady ruchu drogowego.
 - 7) poinformowania Wynajmującego o zmianie wszelkich danych, a w szczególności dotyczących zmiany adresu zamieszkania i adresu do korespondencji. W razie zaniedbania 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 miejsca postojowego 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. Używanie miejsca postojowego winno być nieuciążliwe dla otoczenia.
3. **Najemca** odpowiada za szkody wyrządzone **Wynajmującemu** oraz osobom trzecim w związku z prowadzeniem robót, o których mowa w ust. 1.
4. **Najemca** zobowiązuje się w czasie trwania najmu przeprowadzać własnym kosztem prace porządkowe, zabiegi konserwacyjne miejsca postojowego.

WZÓR

5. **Wynajmujący** przekazuje **Najemcy** pilot do bramy wjazdowej w dniu wydania przedmiotu umowy.
6. Po rozwiązaniu umowy najmu miejsca postojowego **Najemca** zobowiązuje się do zwrotu pilota od bramy wjazdowej, a w przypadku zniszczenia lub zagubienia do zwrotu kosztów zakupu pilota.

§ 9

1. Jeżeli przy objęciu miejsca postojowego lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają **Wynajmującego**, **Najemca** jest zobowiązany zawiadomić o tym bezzwłocznie **Wynajmującego** i udostępnić mu miejsce postojowe w celu wykonania naprawy. W przeciwnym razie **Najemca** odpowiada za powstałe w związku z tym szkody.
2. **Najemca** zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu miejsca postojowego na każde jego wezwanie.
3. W przypadku wystąpienia awarii w budynku, w którym znajduje się miejsce postojowe **Wynajmujący** ma prawo do usunięcia pojazdu w obecności funkcjonariusza policji, straży miejskiej lub straży pożarnej.
4. **Wynajmujący** nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec **Najemcy** za rzeczy (majątek) **Najemcy** pozostawione w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na **Najemcy** i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
5. **Wynajmujący** oświadcza, że budynek, w którym znajduje się miejsce postojowe posiada świadectwo charakterystyki energetycznej.

§ 10

1. **Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeżeli Najemca:**
 - 1) używa miejsca postojowego w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających substancję miejsca postojowego lub budynku, bądź też używa miejsca postojowego w sposób skutkujący niszczeniem miejsca postojowego lub urządzeń technicznych w budynku,
 - 2) oddaje do bezpłatnego używania lub w podnajem część albo całe miejsce postojowe 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.

§ 11

1. Po zakończeniu stosunku najmu **Najemca** obowiązany jest zwrócić miejsce postojowe **Wynajmującemu** w stanie nie pogorszonym, zdatnym do natychmiastowego używania.
2. **Najemca** nie odpowiada za zużycie miejsca postojowego będące następstwem prawidłowego używania.

§ 12

1. O zamiarze opróżnienia zajmowanego miejsca postojowego **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 miejsca postojowego bez wiedzy **Wynajmującego**, ustalenie szkód nastąpi bez udziału **Najemcy**.

WZÓR

3. **Wynajmującemu** służy prawo dokonania wyceny szkód i braków oraz usunięcie ich na koszt **Najemcy**.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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.

§ 16

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

§ 17

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

.....
NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY