

Umowa najmu garażu nr ...../2024

zawartą w dniu ..... 2024 r. w Gdyni, pomiędzy: Gminą Miasta Gdyni – Gdynia – Miasto Na Prawach Powiatu z siedzibą w Gdyni (81-382) przy Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54, NIP 5862312326, Zarządem Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni (Gdynia 81-332 przy ul. Hugo Kollataja 1), reprezentowaną przez ..... zwaną w treści umowy Wynajmującym

a

..... zam.....  
PESEL .....

zwanym dalej Najemcą – o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest garaż murowany położony na działce nr ..... obręb nr ..... KW GD1Y/...../..... przy ul. .... w Gdyni, boks nr ..... o pow. .... m<sup>2</sup> wyposażony w instalację .....
2. Lokalizację przedmiotu najmu zawiera kopia mapy terenu, stanowiąca zał. nr 1 do umowy.

§ 2

Najemca jest uprawniony do korzystania z urządzeń zainstalowanych w garażu, a wymienionych w §1 za dodatkową opłatą, płatną do dostawcy.

§ 3

Miesięczny czynsz najmu określony w §4 na podstawie protokołu z przetargu przekazanego pismem z Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni nr PNL..... z dnia ..... r.

§ 4

1. Czynsz i inne opłaty z tyt. najmu wyżej opisanego garażu płatny jest miesięcznie i wynosi:

1) czynsz.....	zł
2) podatek VAT(23%)od czynszu.....	zł
3) energia elektryczna(ryczałt).....	zł
4) podatek VAT(23%)od energii elektrycznej.....	zł
5) zimna woda(ryczałt).....	zł
6) podatek VAT(8%)od zimnej wody.....	zł

ogółem:.....zł.

płatne od dnia ..... r.

2. W latach następnych, począwszy od roku ....., czynsz może być waloryzowany na dzień pierwszego lutego każdego roku, o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS.
3. O zmianie wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę. Zmiana ta nie wymaga aneksu do umowy najmu.
4. Wysokość podatku VAT może ulec zmianie. Zmiana wysokości podatku VAT nie wymaga formy aneksu.
5. Wysokość czynszu najmu może ulec podwyższeniu w przypadku zmiany Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, ustalającego wysokość stawek czynszu najmu za garaże stanowiące własność Gminy Miasta Gdyni. W przypadku, gdy stawka czynszu najmu, wynikająca ze zaktualizowanej tabeli, jest wyższa od czynszu najmu ustalonego na potrzeby niniejszej umowy w drodze licytacji, czynsz najmu ulega podwyższeniu do kwoty równej tej stawce. Zmiana powyższa nie wymaga aneksu do umowy.

6. Najemca zgłosi obowiązek podatkowy podatku od nieruchomości, w trybie ustawowym w Wydziale Podatków Urzędu Miasta Gdyni.

#### § 5

Czynsz i inne opłaty określone w paragrafie 4 pkt 1 pokrywane będą przez Najemcę z góry bez wezwania w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca, za który przypada należność. W razie zwłoki w uiszczeniu należności, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego. Nieotrzymanie faktury nie stanowi zwolnienia z zapłaty w terminie o którym mowa w zdaniu pierwszym.

#### § 6

Należność, o której mowa w §4 płatna jest w kasach Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni przy ul. Hugo Kollataja 1 lub na konto Urzędu Miasta Gdyni nr. .... PKO Bank Polski SA.

#### § 7

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 8

Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem 2-tygodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku zapotrzebowania przedmiotu najmu przez Gminę na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, w celu przeprowadzenia inwestycji miejskich lub przygotowania terenu do zbycia.

#### § 9

Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia i zażądać niezwłocznego wydania opróżnionego przedmiotu najmu, gdy Najemca:

- 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą za dwa pełne okresy płatności (art.672 k.c.),
- 2) używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem (art.667 k.c.) lub zaniedbuje do tego stopnia, że ulega uszkodzeniu,
- 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi i zasadom współżycia społecznego (art.685 k.c.),
- 4) narusza postanowienia §12 albo przestał być posiadaczem pojazdu mechanicznego.

#### § 10

Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu dokładnie znany i, że zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń z tego tytułu. Przekazanie garażu przez Wynajmującego następuje w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi zał. nr 3 do umowy.

#### § 11

1. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i umową oraz utrzymywać go w należytych stanie.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo kontrolowania sposobu używania przedmiotu najmu w zakresie określonym w ust. 1.

#### § 12

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonywać przeniesienia praw wynikających z umowy, a w szczególności dokonywać podnajmu lub użyczenia przedmiotu najmu.

#### § 13

1. W czasie trwania stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest przeprowadzać własnym kosztem naprawy określone w przepisach - art.662 § 2 i art.681 k.c., a w szczególności zobowiązany jest do:
  - a) naprawy posadzki polegającej na usuwaniu drobnych uszkodzeń,
  - b) naprawy bądź wymiany okuć (zamków, zamknięć itp.),
  - c) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej (gniazd, wyłączników, bezpieczników),
  - d) malowania sufitów i ścian garażu wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynku oraz olejnego malowania stolarki co najmniej raz na trzy lata.
2. Koszty napraw szkód w garażu oraz w urządzeniach przeznaczonych dla ogółu użytkowników nieruchomości wynikłe z winy Najemcy – obciążają Najemcę.
3. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych i ppoż.
4. Najemca zobowiązany jest w okresie zimy oczyszczać ze śniegu i lodu przyległy teren stanowiący plac manewrowy oraz dojazd od ulicy do garażu łącznie z chodnikiem, a w okresie letnim ze śmieci i innych zanieczyszczeń.
5. Najemca zobowiązany jest, w przypadku planowania przeprowadzenia remontu, do konsultacji z Plastykiem Miasta Gdyni wyglądu zewnętrznego garażu, celem zachowania spójności w estetyce wszystkich obiektów na terenie Miasta.

#### § 14

1. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, w terminie 7 dni od zakończenia stosunku najmu. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim garaż został wydany Najemcy jest protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Jeżeli Najemca garaż ulepszył, Wynajmujący może wg swego wyboru albo zatrzymać ulepszenie za zapłatą kwoty odpowiadającej jego niezamortyzowanej wartości ustalonej w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

#### § 15

1. Od dnia następującego po dniu, w którym bezskutecznie upłynął termin wydania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 5% miesięcznej kwoty czynszu najmu brutto za każdy dzień zwłoki, należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy.
2. W przypadku niewydania przedmiotu najmu w terminie określonym w §14 pkt 1 z tytułu bezumownego korzystania z garażu Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, poczynwszy od dnia zakończenia stosunku najmu w wysokości 200% miesięcznej kwoty czynszu najmu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy, określonego proporcjonalnie do okresu w jakim bezumownie korzystano z garażu.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. W przypadku ustalenia przez Wynajmującego porzucenia przedmiotu najmu przez Najemcę po rozwiązaniu umowy najmu, Wynajmujący uprawniony jest do komisyjnego przejęcia przedmiotu najmu, bez udziału Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę. Najemca w takim przypadku zostanie obciążony kosztami związanymi z opróżnieniem garażu, w tym także związanymi z magazynowaniem ruchomości. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego.

#### § 16

1. Strony zgodnie ustalają, iż niniejsza umowa najmu zawarta zostaje pod warunkiem zawieszającym, do czasu złożenia przez Najemcę notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc i wydania Wynajmującemu dokumentu potwierdzającego dokonanie czynności (akt notarialny) w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, który będzie obejmował obowiązek wydania przedmiotu najmu w ciągu 7 dni po rozwiązaniu umowy. Akt notarialny winien zawierać

oświadczenie współmałżonka wyrażającego zgodę na zawarcie przez Najemcę umowy najmu. Oświadczenie nie jest wymagane w przypadku istnienia ustroju rozdzielności majątkowej.

2. Oświadczenie stanowi integralną część umowy i powinno być dostarczone do Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni. W treści oświadczenia powinien znajdować się zapis dotyczący przedmiotu najmu, jak w § 1 niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że znane są mu skutki prawne wynikające z faktu niedopełnienia warunku, o którym mowa w ust. 1, w szczególności polegające na braku tytułu prawnego do posiadania nieruchomości i braku możliwości przywrócenia terminu do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

#### § 17

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy aneksu, wyjątek stanowią zmiany wysokości opłat, o których mowa w §4 ust. 1 wprowadzone przez dostawców mediów i usług oraz zmiany wynikające z §4 ust. 2.

W takich przypadkach zmiana wysokości opłat następować będzie w drodze zawiadomienia – bez aneksu do umowy.

#### § 18

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 19

Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby Wynajmującego Sąd Powszechny.

#### § 20

Najemca oświadcza, iż znana jest mu treść przepisów regulujących zasady najmu garaży oraz naliczanie z tego tytułu opłat.

#### § 21

Strony umowy są zobowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie niewypełnienia tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

#### § 22

Najemca wyraża zgodę na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), zwanym dalej „RODO”. Najemca zapoznał się z klauzulą informacyjną, stanowiącą załącznik nr 4 do umowy.

#### § 23

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa Wynajmujący.

Podpis Najemcy

Podpis Wynajmującego

.....

.....