

UMOWA NAJMU GARAŻU GA/XX/19

zawarta **XXXX 2019** r. pomiędzy Miastem Bielsko-Biała Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej 43-300 Bielsko-Biała ul. Lipnicka nr 26 reprezentowanym przez:

Ireneusza Kiecaka – Dyrektora Zakładu
Krzysztofa Kwiatkowskiego – Zastępcę Dyrektora Zakładu
jako „Wynajmującym”, a

XX
zwanym w treści umowy „Najemcą”,

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem garaż nr **XX** na nieruchomości oznaczonej jako działka nr **XXXX** gm. kat. **XXXXXXXX** przy ul. **XXXXXXXXXXXX** w Bielsku-Białej, o powierzchni użytkowej **XXm²**.
Nieruchomość stanowi własność Gminy Bielska-Białej.

§ 2

Najemca obowiązany jest do korzystania z garażu zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 3

Najemca płacił będzie Wynajmującemu miesięczną opłatę za garaż w wysokości **XXXXzł netto**

§ 4

1. Należności, o których mowa w § 3 Najemca zobowiązany jest wpłacać z góry na rachunek Wynajmującego załączony do umowy najmu **do 10-tego dnia każdego miesiąca**.
2. Za datę zapłaty należności określonej w § 3 uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Wszystkie wpłaty dokonywane przez Najemcę na rachunek Wynajmującego w związku z niniejszą umową będą zaliczane przez Wynajmującego na najdawniej wymagalne należności niezależnie od wskazania Najemcy.
4. Wszystkie należności określone w ust. 1,2,3 niniejszej umowy płatne są w terminach podanych w wystawionych przez Wynajmującego dokumentach rozliczeniowych. Dokumenty rozliczeniowe będą wystawiane na: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** i razem z pozostałą korespondencją przesyłane będą listem zwykłym na adres: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
5. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej **NIP: 937-268-69-90**
Najemca garażu oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej **NIP: XXXXXXXXXXXXXXXX**
Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika.

§ 5

W przypadku opóźnienia w uregulowaniu należności, o której mowa w § 3 Wynajmujący naliczał będzie Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 6

Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą należności, o której mowa w § 3 niniejszej umowy co najmniej przez dwa pełne miesiące, Wynajmujący po pisemnym uprzedzeniu Najemcy i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłacenia zaległych należności może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 7

1. Najemca ma obowiązek dokonywania napraw w zakresie odmalowania ścian i bramy wjazdowej niezbędnych do zachowania garażu w stanie niepogorszonym oraz stałego utrzymania czystości i porządku wokół garażu, jak również odśnieżania dojazdu do garażu.
2. Najemca zobowiązany jest do wykonywania prac remontowych określonych w pkt 1 we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości rozliczenia poniesionych wydatków w trakcie lub po upływie obowiązywania umowy najmu.
3. Prace remontowe związane z konstrukcją garażu stwarzające zagrożenie zdecydowanego pogorszenia stanu technicznego garażu obciążają Wynajmującego.

§ 8

Wszelkie ulepszenia i przeróbki w wynajętym garażu Najemca może wykonywać tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

§ 9

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego i osób trzecich powstałe w wyniku:

- niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę,
- niewywiązywania się z postanowień umowy,
- nieprzestrzegania przepisów przeciwpożarowych przez Najemcę.

§ 10

1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać garażu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować. W przypadku stwierdzenia ww. faktów umowa zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. W przypadku stwierdzenia, że Najemca używa garaż niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie Wynajmujący rozwiąże umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 11

Jeżeli Najemca z chwilą rozwiązania umowy najmu nie opróżni garażu i zajmuje go nadal - za czas bezumownego zajmowania garażu Wynajmujący będzie naliczał odszkodowanie w wysokości 150% czynszu najmu brutto obowiązującym w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu.

§ 12

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez każdą ze stron po uprzednim 3-miesięcznym okresie wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 6 i § 10.
2. W celu przeciwdziałania skutkom inflacji, czynsz najmu o którym mowa w § 3 pkt 1 umowy najmu może być zmieniany co roku bez uprzedniej zgody najemcy w stopniu nie przekraczającym wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonego narastająco za okres jaki upłynął od ustalenia lub poprzedniej zmiany wysokości czynszu na podstawie wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
O zmianie wysokości czynszu wynikającej z inflacji Wynajmujący powiadomi Najemcę w miesiącu poprzedzającym jej wprowadzenie. Zmiany wysokości czynszu przekraczające wskaźnik będą mogły być dokonane w drodze wypowiedzenia wysokości stawki czynszu przy zachowaniu trzymiesięcznego wypowiedzenia lub w drodze porozumienia stron.
3. Nieprzyjęcie w wyznaczonym terminie przez Najemcę nowych wysokości stawek czynszu najmu spowoduje rozwiązanie umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Sposób rozliczenia mediów dostarczanych do lokalu określa Regulamin rozliczeń mediów dostarczanych do lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej stanowiący załącznik nr 2 do umowy najmu. Najemca oświadcza, iż otrzymał regulamin rozliczenia mediów, o którym mowa w zdaniu pierwszym w momencie podpisywania umowy najmu.

§ 13

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego swoich danych osobowych zawartych w niniejszej umowie dla celów wynikających z jej realizacji.
2. Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu dla korespondencji. Pisma wysłane listem poleconym na adres wskazany w umowie uważa się za dostarczone.
3. Jeżeli po upływie okresu obowiązywania umowy najmu Najemca nie przekaze dobrowolnie lokalu do dyspozycji Wynajmującego, a Wynajmujący stwierdzi, że garaż jest opuszczony Najemca upoważnia Wynajmującego do jednostronnego przejęcia lokalu w posiadanie.
4. Czynności o których mowa w pkt. 3 będą uważane za zwrot lokalu w rozumieniu art. 677 Kc.

§ 14

1. Zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. nr 95, poz. 613 z 2010r. z późn. zm. 200 poz. 1683) posiadacze nieruchomości należących do gmin i Skarbu Państwa lub części tych nieruchomości tj. najemcy i dzierżawcy lokali użytkowych, gruntów, budowli, a także osoby posiadające te nieruchomości lub ich części bez tytułu prawnego od 1 stycznia 2003r. są płatnikami podatku od nieruchomości.
2. Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku (zawarcie umowy najmu lokalu lub dzierżawy gruntu, budowli) a wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek (zдание nieruchomości wynajmującemu).
3. Niewywiązywanie się przez Najemcę z obowiązku określonego w pkt. 1 przez co najmniej dwa pełne okresy płatności może być podstawą do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w § 5 ust. 9 niniejszej umowy, przysługuje od Najemcy, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności. Oprócz kwoty stanowiącej równowartość 40 euro, Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę. Uprawnienie do omawianej kwoty przysługuje od transakcji handlowej, o której mowa w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1830 ze zm.) z zastrzeżeniem art. 11 ust. 2 pkt 2 przedmiotowej ustawy.

§ 15

1. Datą dokonania zapłaty jest data wpływu należności na konto bankowe Wynajmującego.

§ 16

Przetwarzanie danych osobowych Najemcy odbywa się na podstawie Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 – tzw. RODO oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2018 poz. 1000).

§ 17

Umowa niniejsza obowiązuje **XXXXXXX 2019** r. i zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 18

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa.

§ 19

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach , z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca i jeden egzemplarz otrzymuje Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA