

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO - GARAŻU NR 1/AZK/2021

zawarta w Będzinie w dniu **00.00.2021 r.** pomiędzy:
Gminą Będzin, w imieniu której działa Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych sp. z o. o.
w Będzinie, ul. Krakowska 16 reprezentowaną przez:

Członek Zarządu -

Członek Zarządu -

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a

.....zamieszkałym wul.....przedsiębiorcą
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: na podstawie wpisu
do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej o numerze NIP:
REGON:

lub

..... zamieszkałym w Będzinie przy ul.....legitymującym się
dowodem osobistym o numerze wydany przez Prezydenta Miasta
.....PESEL

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

o następującej treści

§ 1

1. Niniejszą umowę sporządzono na podstawie: pisma z Urzędu Miejskiego RGM.0000.0.0.0000 z dnia 00.00.0000 r, Protokołu z przeprowadzonego przetargu w dniu 00.00.0000 r. na najem garażu /* stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

2. Wynajmujący oświadcza, że lokal użytkowy – garaż znajdujący się przy ul.
pozostaje w zarządzie/administracji Miejskiego Zakładu Budynków Mieszkalnych sp. z o. o.
w Będzinie.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem na warunkach określonych niniejszą umową pomieszczenia stanowiące lokal użytkowy – **garaż** znajdujący się przy ulicy
o łącznej powierzchni użytkowej **00,00 m²**.

2. Wydanie lokalu (garażu) nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy opisujący jego stan techniczny, podpisany przez obydwie strony, po doręczeniu Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego ustalonego w § 11 umowy, w którym poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c. Protokół zdawczo - odbiorczy stanowi załącznik do niniejszej umowy.

3. Stan lokalu użytkowego (garażu) opisany w protokole, o którym mowa powyżej, jest Najemcy znany i przez niego zaakceptowany. Najemca zrzeka się z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

4. Przejęcie lokalu użytkowego (garażu), na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego nie może nastąpić później niż w terminie 20 dni od daty podpisania niniejszej umowy. Nie przejęcie lokalu użytkowego (garażu) w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.

5. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele: **garażowanie samochodu.**

6. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia wynajmowanego lokalu. O zamiarze zmiany prowadzonej branży Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności.

7. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 3

1. Dane Najemcy niezbędne do wystawienia faktury VAT:

.....
.....
.....

2. Adres Najemcy do korespondencji: Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.

3. Dostawca zobowiązuje się do przysyłania nabywcy faktur w formie elektronicznej w formacie pdf z następującego adresu e-mail: faktury@mzbm.bedzin.pl. W takiej samej formie przesyłane będą faktury korygujące oraz duplikaty faktur. Nabywca wyraża zgodę na przesyłanie przez wystawcę faktur w sposób określony powyżej i oświadcza, że faktury te odbierać będzie pod adresem e-mail: **oooooo@op.pl**. Najemca zobowiązuje się zawiadomić Wynajmującego o zmianie siedziby lub miejsca zamieszkania albo adresu do doręczenia korespondencji.

4. Strony postanawiają, że naruszenie zobowiązania określonego w ust. 3 spowoduje uznanie korespondencji wysłanej na adres wskazany w niniejszej umowie za doręczoną.

5. Najemca oświadcza, że prowadzona działalność nie zakłóci ciszy, porządku ani stosunków sąsiedzkich z okolicznymi właścicielami nieruchomości, jak również nie przyczyni się do zanieczyszczenia i degradacji środowiska naturalnego oraz nie doprowadzi w związku z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej lub poprzez swoje zachowanie do sytuacji, w której korzystanie z innych lokali (w tym mieszkalnych) stanie się z tego tytułu uciążliwe.

§ 4

1. Z tytułu najmu Najemca jest obowiązany opłacać czynsz w następującej wysokości:

stawka czynszowa netto 0,00 zł/m²

0,00 zł/m² x 00,00 m² = 00,00 zł + 23% VAT (00,00 zł) = 00,00 zł

Razem czynsz brutto: 00,00 zł.

2. Ogółem czynsz najmu wynosi: **00,00 zł** (słownie złotych:).

Czynsz nie obejmuje podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9, poz. 31 z późn.zm.) obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na najemcy lokalu. W związku z koniecznością opodatkowania lokalu najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy jest zobowiązany złożyć Informację w sprawie podatku od nieruchomości (osoby prawne – deklaracje) sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru, do Urzędu Miejskiego, Wydziału Księgowo-Budżetowego. Zastrzega się prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy w terminie 1 miesiąca w przypadku nie zgłoszenia wynajmowanego lokalu do opodatkowania.

3. Czynsz, o którym mowa w § 4 ust.2 płatny jest miesięcznie z góry w terminie do 28 dnia miesiąca na rachunek indywidualny bankowy wskazany na fakturze VAT. Za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.

4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Wynajmujący będzie pobierał odsetki ustawowe za opóźnienie.

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu nie częściej niż raz w roku, o którym mowa w § 4 ust. 1 o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (tzw. wskaźnik inflacji) publikowany po zakończeniu każdego roku kalendarzowego przez Prezesa GUS ze skutkiem na 1-szy dzień miesiąca następującego po dacie publikacji. Waloryzacja będzie następować automatycznie i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.

§ 5

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca zobowiązany jest posprzątać lokal (garaż) i zwrócić go w stanie niepogorszonym.

2. Na pokrycie ewentualnych roszczeń Wynajmującego związanych z najmem lokalu (garażu) Najemca wpłacił Wynajmującemu w dniu **00.00.2021 r.** kaucję zabezpieczającą w wysokości 000,00 zł Zwrot kaucji następuje po rozwiązaniu umowy i całkowitym rozliczeniu należności wynikającej z niniejszej umowy, z uwzględnieniem ewentualnych potrąceń. Kaucja jest nieoprocenowana

§ 6

1. Najemca oświadcza, iż przedmiotowy lokal użytkowy (garaż) odpowiada celom opisanym w niniejszej umowie.

2. Oddanie w całości lub w części wynajmowanego lokalu (garażu) w podnajem osobom trzecim wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

1. Wszelkie prace remontowe, w tym zmiany, ulepszenia i adaptacje wynajętego lokalu (garażu) wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Najemca zobowiązany jest do dopełnienia wszelkich wymogów wynikających z przepisów Prawa budowlanego jak i innych unormowań związanych ze zmianą sposobu przeznaczenia lokalu (garażu) oraz jego adaptacji.

3. Termin i zakres przebudowy lokalu (garażu) winien być uzgodniony ze służbami technicznymi MZBM Będzin, co powinno być następnie stwierdzone pismem.

4. Zmiany elewacji zewnętrznej, wymiany okien dodatkowo wymagają pisemnej zgody Wydziału Architektury Starostwa Powiatowego w Będzinie.

5. Wynajmujący nie będzie ponosił kosztów adaptacji i ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę, jak również ich zwracał po opuszczeniu lokalu.
6. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do usunięcia wszelkich przeszkód, które mogą spowodować brak swobodnego dostępu do elewacji budynku i możliwości ustawienia rusztowań w przypadku jej remontu bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

§ 8

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal (garaż) i pomieszczenia do niego przynależne w stanie niepogorszonym, w szczególności w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty napraw szkód spowodowanych nienależytą eksploatacją lokalu (garażu).
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości również przed lokalem (garażem).
4. Najemca jest zobowiązany do składania makulatury i opakowań tekturowych w punktach skupu surowców wtórnych lub w miejscach do tego wyznaczonych przez administratora obiektu.
5. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku (ruchomościach) Najemcy powstałych na skutek włamania, zalania czy kradzieży. Zabezpieczenie majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
6. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z wynajmem ponosi Najemca, gdyż Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu prowadzenia działalności przez Najemcę, w szczególności w wyniku awarii instalacji grzewczej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej spowodowanej przez Najemcę, osobę trzecią lub siłę wyższą albo wynikającej z przyczyn dotyczących nieruchomości wspólnej, w której położony jest lokal użytkowy (garaż) będący przedmiotem najmu.
7. W związku z prowadzoną działalnością Najemca zobowiązuje się do przestrzegania w wymaganym zakresie przepisów przeciwpożarowych określonych ustawą o ochronie przeciwpożarowej, rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz.719) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz .U.75, poz. 690 z późn.zm.).

§ 9

1. Najemca, który w dniu zawarcia umowy nie prowadzi działalności gospodarczej lub nie zamierza wykorzystywać najmowanego lokalu (garażu) na cele prowadzonej działalności, w przypadku zamiaru podjęcia w lokalu działalności, zobowiązany jest do zgłoszenia tego zamiaru Wynajmującemu oraz przedłożenia dokumentów rejestrowych dotyczących działalności.
2. W przypadku ustalenia przez Wynajmującego faktu wykorzystywania lokalu (garażu) na działalność bez dopełnienia obowiązku określonego w ust. 1 umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem łącznego spełnienia się warunków zawieszających określonych w **§ 11**.

2. Każda ze stron może wypowiedzieć najem z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku:

- 1) wykroczenia przez Najemcę w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi;
- 2) czynienia przez Najemcę korzystania z innych powierzchni w budynku uciążliwym, pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego,
- 3) zaniedbywania przez Najemcę obowiązku uzyskania zgody lub powiadomienia Wynajmującego o planowanych pracach remontowych,
- 4) dokonania przez Najemcę zmiany lub rozszerzenia branży bez powiadomienia Wynajmującego
- 5) nie zgłoszenia przez Najemcę wynajmowanego lokalu do opodatkowania,
- 6) korzystania z lokalu użytkowego nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa,
- 7) gdy Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 9 ust. 1 niniejszej umowy,
- 8) gdy Najemca będący osobą fizyczną bądź członkiem organów podmiotu prawnego został skazany prawomocnym wyrokiem, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 9) gdy Najemca został postawiony w stan likwidacji, zgłoszono wniosek o ogłoszenie jego upadłości, jak również zostało zajęte jego mienie w trybie postępowania egzekucyjnego.

3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia, w przypadku:

- 1) zwłoki z zapłatą przez Najemcę czynszu i innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, i nie zostały zapłacone w całości w dodatkowym terminie wskazanym przez Wynajmującego,
- 2) gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego,
- 3) zaniedbywania przez najemcę przedmiotu najmu w taki sposób, iż narażony jest on na zniszczenie lub utratę jego wartości;
- 4) używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

4. Umowa najmu może być także rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu stron.

5. Najemca zobowiązuje się do rozliczenia się z Wynajmującym oraz do opróżnienia i wydania Wynajmującemu lokalu użytkowego(garażu) będącego przedmiotem najmu, o którym mowa w § 1, w terminie 7 dni od rozwiązania umowy najmu, a po upływie tego terminu Wynajmujący będzie miał prawo do samodzielnego przejęcia lokalu użytkowego, usunięcia ruchomości Najemcy z zajmowanego lokalu użytkowego na koszt Najemcy, bez prawa do odszkodowania i sprzeciwu Najemcy, na co Najemca wyraża nieodwołalną zgodę i zrzeka się jakichkolwiek roszczeń, w tym o naruszenie posiadania lokalu użytkowego przez Najemcę.

6. Strony ustalają, że w przypadku nieopróżnienia i niewydania Wynajmującemu przez Najemcę lokalu użytkowego (garażu) w terminie 7 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, Najemca za korzystanie z lokalu użytkowego (garażu) bez tytułu prawnego płać będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100 % kwoty ostatniego czynszu brutto miesięcznie (kwota netto + VAT) zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu użytkowego. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu użytkowego (garażu) w trakcie danego miesiąca.

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie obowiązku wydania lokalu użytkowego (garażu) po upływie 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
2. Koszty sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, w całości obciążają wyłącznie Najemcę.
3. Oświadczenie Najemcy, o którym mowa w ust. 1 jest załącznikiem do niniejszej umowy i stanowi jej integralną część.
4. Oświadczenie Najemcy będącego osobą fizyczną będzie także zawierać informację o pozostawaniu przez Najemcę w związku małżeńskim, wyrażeniu zgody przez współmałżonka na zawarcie niniejszej umowy najmu i na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu, oraz zawarciu lub braku umowy majątkowej małżeńskiej pomiędzy Najemcą i jego współmałżonkiem.
5. Oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się doręczyć do siedziby Wynajmującego w terminie 20 dni od daty podpisania umowy i stanowi warunek zawieszający jej zawarcia. Nedoręczenie oświadczenia w formie aktu notarialnego w podanym powyżej terminie oznacza nieziszczenie się warunku zawieszającego i skutkuje z upływem wskazanego powyżej terminu ostatecznym niezawarciem umowy, bez potrzeby składania przez strony dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie.
6. Wszelkie zmiany podmiotowe po stronie Najemcy wymagają każdorazowo złożenia przez osoby przystępujące do umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa ust. 1, a koszty sporządzenia tego aktu notarialnego w całości obciążają wyłącznie Najemcę.

§ 12

1. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu lub wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji przedmiotowej umowy w przypadku braku ich ugodowego załatwienia strony poddadzą rozstrzygnięciu przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, drugi Najemca.

§ 14

1. Zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych Wynajmujący informuje, że dane osobowe Najemcy są zbierane i będą przetwarzane wyłącznie w celu wykonania warunków niniejszej umowy.
2. Informacje o danych osobowych nie będą udostępniane innym podmiotom z wyjątkiem uprawnionych organów państwowych i samorządowych.

Umowa najmu lokalu użytkowego (garażu) nr 1/AZK/2021 z dnia 00.00.2021 r. Protokół z przeprowadzonego przetargu w dniu 00.00.2021 r. na najem garażu.

3. Najemcy przysługuje prawo wglądu do swoich danych oraz ich poprawianie. Dane będą przechowywane również po ustaniu umowy najmu przez okres określony odrębnymi przepisami.

.....
(podpis Najemcy)

.....
(podpis Wynajmującego)

Załączniki:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.