

**WZÓR UMOWY NAJMU
GARAŻU/BOKSU MOTOCYKLOWEGO NA CZAS NIEOZNACZONY
- PRZETARG NIEOGRANICZONY**

Umowa najmu garażu/boksu motocyklowego

zawarta w dniu roku pomiędzy Gminą Lublin Plac Króla Władysława Łokietka 1,
20-109 Lublin, NIP 9462575811, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości
Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12, NIP 9461886466 zwany w treści umowy
Wynajmującym reprezentowany przez:

.....

a

.....

zwanym w treści umowy Najemcą.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest Najem garażu/boksu motocyklowego usytuowanego przy
ul. o powierzchni użytkowej m² wyposażonego w urządzenia
techniczne wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia roku
stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że garaż/boks motocyklowy obejrzał osobiście i akceptuje stan
w jakim garaż/boks motocyklowy aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół
zdawczo - odbiorczy.

§ 2

Wynajmowany garaż/boks motocyklowy wykorzystywany będzie zgodnie z jego
przeznaczeniem.

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących miesięcznych
należności:

- czynsz	..... m ² x zł /m ² =	..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł

		..... zł

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń:

- zaliczka za zimną wodę	..... m ³ x zł /m ³ =	..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł
- zaliczka za odprowadzenie ścieków	..... m ³ x zł /m ³ =	..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł
- zaliczka na abonament za wodomierz		..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł
- .....		..... zł
- .....		..... zł

		..... zł

3. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawy energii cieplnej do garażu/boksu motocyklowego comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady podziału kosztów energii cieplnej określa załącznik do umowy*.

* - *dotyczy garaży/boksów motocyklowych ogrzewanych*

4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość obciążenia za wywóz nieczystości stałych w przypadku zaistnienia takiej konieczności.
5. Opłaty wnoszone w formie zaliczek poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok) w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń wg zasad określonych w załączonym do niniejszej umowy regulaminie.
6. Niezależnie od czynszu i opłat za świadczenia Najemca zobowiązany jest także opłacać podatek od nieruchomości naliczany przez Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin odprowadzać go bezpośrednio na wskazane przez ten Wydział konto. Deklarację w sprawie podatku od nieruchomości należy złożyć w Wydziale Podatków w terminie określonym w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem najemcy – załącznik do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach.
3. W przypadku nie pobierania faktur Najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe Bank, a nie data dokonania przelewu.**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych/ odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem czynszu i innych opłat za co najmniej dwa okresy płatności, podnajmuje garaż/boks motocyklowy bez zgody Wynajmującego lub korzysta z niego niezgodnie z przeznaczeniem (w tym wykorzystując garaż/boks motocyklowy na działalność inna niż określona w § 2), Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą w pieniądzu w kwocie zł zabezpieczającą należności Wynajmującego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu należności Wynajmującego. Po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący ma prawo potrącić swoje należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
3. W przypadku oddania garażu/boksu motocyklowego złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego po potrąceniu należności z tytułu czynszu i opłat za świadczenia i/lub wyrządzonej szkody.

§ 6 **

1. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do przedłożenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zwrotu lokalu użytkowego opisanego w § 1 niniejszej umowy najmu w stanie niepogorszonym w dniu rozwiązania (niezależnie od przyczyn) lub wygaśnięcia umowy najmu, co do obowiązku zapłaty należności opisanych w § 3 pkt 1,2,3 niniejszej umowy najmu i ewentualnej szkody do łącznej kwotyzł.
2. Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.) najpóźniej w terminie jednego roku licząc od dnia zwrotu lokalu Wynajmującemu. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest upływ jednomiesięcznego terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na uiszczenie należności w wezwaniu do zapłaty wysłanym listem poleconym
3. W przypadku nieprzedłożenia przez Najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie i w sposób określony w umowie, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

**** - oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. jest wymagalne w przypadku, gdy kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy przekroczy kwotę 5000,00 zł (brutto)**

§ 7

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian czynszu i opłat za świadczenia:
 - a) stawki czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez organy Gminy Lublin;
 - b) stawki czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu nie ulega obniżeniu;
 - c) zmiany ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) opłat za świadczenia w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń/mediów;
 - e) w przypadku wzrostu kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do zwiększenia czynszu najmu o kwotę faktycznie odpowiadającą zwiększonym kosztom eksploatacyjnym.
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b, c, d i e nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

§ 8

1. Najemcy przysługuje prawo korzystania z garażu/boksu motocyklowego zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana sposobu korzystania z garażu/boksu motocyklowego wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w bezpłatne użytkowanie lub w podnajem osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

3. Najemca bez zgody Prezydenta Miasta Lublin nie może wnosić prawa najmu do spółek cywilnych oraz spółek prawa handlowego pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 9

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz garażu/boksu motocyklowego, a także na zewnątrz garażu/boksu motocyklowego w najbliższym jego otoczeniu.
2. Najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy zarówno w garażu/boksie motocyklowym jak i w częściach wspólnych.
3. Najemca w czasie trwania umowy nie ma prawa dokonywać zmian i przeróbek w garażu/boksie motocyklowym bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W okresie trwania umowy najmu Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji garażu/boksu motocyklowego:
 - a) naprawy posadzek, tynków i stolarki drzwiowej;
 - b) naprawy bądź wymiany okuć (zawiasów, zamków, itp.);
 - c) malowania ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej.
5. Najemca zobowiązany jest do używania garażu/boksu motocyklowego zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób nieutrudniający użytkowania sąsiednich garaży/boksów motocyklowych.
6. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia związanego z przedmiotem umowy we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych. W przypadku powtarzających się naruszeń przez Najemcę przepisów wymienionych wyżej, Wynajmujący po pisemnym wezwaniu Najemcy jest uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
8. Wynajmujący lub osoby przez niego wyznaczone mają prawo wejścia do garażu/boksu motocyklowego w nagłych przypadkach wymagających natychmiastowej interwencji z zastrzeżeniem, że Wynajmujący poinformuje o tym Najemcę w możliwym najkrótszym czasie.

§ 10

1. W przypadku wykonania przez Najemcę napraw koniecznych obciążających Wynajmującego (dotyczy tylko stolarki drzwiowej), Najemcy zostanie zwrócony koszt poniesionych nakładów (poprzez obniżenie wysokości czynszu w ratach miesięcznych). Wysokość miesięcznej obniżki czynszu nie może przekroczyć 50% wysokości czynszu. Łączna kwota uznanych do zwrotu nakładów nie może przekroczyć równowartości 50% wysokości czynszu przez okres 3 lat.
2. Przed przystąpieniem do napraw Najemca jest obowiązany:
 - a) uzgodnić ich zakres z Wynajmującym w formie wspólnie sporządzonego protokołu konieczności;
 - b) uzyskać we własnym zakresie przewidziane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych organów.

Zgoda Wynajmującego na wykonanie napraw koniecznych winna być wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Łączna obniżka czynszu nie może przekroczyć wartości wykonanego i wspólnie określonego zakresu napraw opisanego w protokole konieczności.
4. Zniżka dotyczy wyłącznie czynszu, przy czym opłaty za świadczenia Najemca ponosi w pełnej wysokości wynikającej z umowy.
5. Wzajemne rozliczenie kosztów za wykonane przez Najemcę naprawy konieczne obciążające Wynajmującego wyliczane będzie w oparciu o:

- a) kosztorys powykonawczy opracowany zgodnie z zakresem robót uzgodnionych w protokole konieczności, obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR-ach oraz średnimi kwartalnymi cenami i stawkami wydawnictwa „Sekocenbud” z rejonu lubelskiego (z kwartału kiedy był sporządzony protokół konieczności robót) z zastosowaniem współczynnika 0,90 do ogólnej kwoty kosztorysowej bez Vat-u;
 - b) kalkulację własną wykonawcy robót/producenta (stolarki drzwiowej), uprzednio zatwierdzoną przez Wynajmującego.
6. Rozliczenie uznanych kosztów nastąpi po dokonanych odbiorze robót i wystawieniu przez Najemcę faktury VAT lub rachunku.

§ 11

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy zwrócić garaż/boks motocyklowy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, odnowić garaż/boks motocyklowy i dokonać napraw obciążających Najemcę.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
3. Niezależnie od innych postanowień umowy, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w każdym czasie, bez prawa Najemcy do odszkodowania, w razie natychmiastowego wyłączenia garażu/boksu motocyklowego lub jego części z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego garażu/boksu motocyklowego lub jego części lub budynku, w którym lokal się znajduje.

§ 12

Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia garażu/boksu motocyklowego we własnym imieniu i na własny koszt na czas obowiązywania niniejszej umowy, w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i ryzyk żywiołowych w formie ryzyk nazwanych lub wszystkich ryzyk w szczególności od szkód polegających na zalaniu lokalu w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i nieszczelności przegród budowlanych na wody opadowe oraz okoliczności pożaru. Polisa musi zawierać cesję praw wynikających z polisy na rzecz Wynajmującego. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 13

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 14

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania i jest zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) konieczności zwrotu lub przeznaczenia nieruchomości pod inwestycje miejskie
 - b) ze względu na pogorszenie stanu technicznego budynku mogące skutkować zagrożeniem dla życia i zdrowia oraz mienia.

4. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu wypowiedzenia przekazać protokolarnie garaż/boks motocyklowy Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6, § 6 pkt 3, § 8 pkt 1,2 i 3, § 9 pkt 7 i § 11 pkt 3) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu garażu/boksu motocyklowego w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
6. W przypadku niedotrzymania wskazanego przez Wynajmującego terminu, o którym mowa w § 14 pkt 2,3 i 4 do czasu dobrowolnego zwrotu garażu/boksu motocyklowego Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu miesięcznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z garażu/boksu motocyklowego w wysokości 200% kwoty netto czynszu przypadającej za ostatni miesiąc obowiązywania umowy powiększonej o obowiązujący podatek VAT.
7. Skorzystanie przez Wynajmującego z uprawnień wskazanych w ust. 5 nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego roszczeń uzupełniających na zasadach ogólnych.

§ 15

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 16

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

N A J E M C A

WYNAJMUJĄCY

.....

data i podpis

.....