

Umowa najmu garażu nr .....

W dniu ..... r. w Warszawie pomiędzy **Spółdzielnią Mieszkaniową „Niedźwiadek” z siedzibą w Warszawie (02-495)**, przy ul. 1 Maja 5 lok. 1, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sądzie Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000109342, reprezentowaną przez:

- 1) Prezesa Zarządu – Jana Michalskiego
- 2) Wiceprezesa Zarządu – Marka Michalika

**zwaną dalej Wynajmującym**

a

1) Panią ..... zamieszkałą w Warszawie (02-495), ul. ...., legitymującą się dowodem osobistym nr ..... ważnym do dnia....., PESEL .....

**zwaną dalej Najemcą,**

została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący przekazuje a Najemca przyjmuje do używania, garaż zwany dalej „przedmiotem najmu”, nr ....., położony przy ul. .... w Warszawie, o powierzchni ogółem ..... m<sup>2</sup>.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania wyłącznie pojazdu mechanicznego i oświadcza, że posiada zarejestrowany pojazd mechaniczny. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem garażu i nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń, w tym w zakresie przydatności dla celów przewidzianych w umowie.
3. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 3, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

**§ 2**

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy do dnia ..... r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przedmiotu najmu przez Najemcę.
2. Wynajmujący, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy, zastrzega sobie prawo

dokonywania wizji przedmiotu najmu, w zakresie kontroli jego eksploatacji.

### § 3

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami prawa,
- 2) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także regulaminu porządku domowego,
- 3) nieprzechowywania w przedmiocie najmu paliwa, oleju oraz innych środków łatwopalnych,
- 4) nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 5) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały przedmiot najmu.

### § 4

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw przedmiotu najmu przewidzianych w przepisie art. 681 Kodeksu cywilnego.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu istotnych zmian ani ulepszeń.
3. Najemcy nie przysługuje od Wynajmującego zwrot jakichkolwiek kosztów wykonywanych napraw, zmian i ulepszeń przedmiotu najmu. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń mogących powstać w przyszłości z tego tytułu, w szczególności w zakresie poniesionych nakładów i dokonanych ulepszeń w przedmiocie najmu.

### § 5

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do przedmiotu najmu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

### § 6

1. W razie potrzeby dokonania w budynku lub w przedmiocie najmu napraw obciążających Wynajmującego, Najemca ma obowiązek umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu

- najmu, po stosownym zawiadomieniu Najemcy.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego.
  3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
  4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego Najemca usunie na swój koszt pojazd mechaniczny na czas trwania tych prac.

## § 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu comiesięcznie czynsz najmu w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... złotych ...../100 zł) miesięcznie, powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT. Czynsz płatny jest od dnia .....2019 r.
2. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe:
  - dostarczanie zimnej wody rozliczane na podstawie odczytów wodomierza na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku,
  - energię elektryczną – zaliczkowo w wysokości 0,33 zł netto miesięcznie plus należny VAT za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu. Rozliczenie zaliczki będzie odbywało się raz w roku na podstawie odczytów podliczników energii elektrycznej dokonywanych przez pracownika Spółdzielni.
  - centralne ogrzewanie – zaliczkowo w wysokości ..... zł. netto miesięcznie. Faktyczne koszty CO zostaną ustalone na każdy rok kalendarzowy do 31 maja następnego roku w oparciu o obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania w zasobach w SM „Niedźwiadek”.

W przypadku zmiany opłat za wyżej wymienione usługi, dokonywane w trakcie trwania umowy niezależnie od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

3. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego i wydawanych na życzenie w terminie do 20 każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr .....

Za datę dokonania zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Faktury VAT będą przesyłane za pośrednictwem poczty lub drogą elektroniczną na wskazany przez Najemcę adres e-mailowy, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.
5. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniem dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
6. Za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 3 Wynajmującemu zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie.

7. W razie opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a w ostatniej kolejności - na czynsz i opłaty bieżące, bez względu na opis tytułu w dokumencie przelewu.

8. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego Wynajmujący nalicza odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 100% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania przedmiotu najmu. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania przedmiotu najmu w trakcie danego miesiąca.

9. Niezależnie do obowiązku zapłaty odszkodowania określonego w ust. 8 powyżej, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 100 % stawki czynszu najmu określonego w § 7 ust. 1 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc niewydania Wynajmującemu przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu.

10. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 300,00 zł. za każdy przypadek stwierdzonego naruszenia któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 3 umowy.

11. Kary umowne płatne są na wezwanie Wynajmującego, w terminie wskazanym w wezwaniu. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

12. Czynsz najmu określony w § 7 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego – zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga aneksu.

13. Zmiana czynszu, o którym mowa w ust. 12, następuje raz w roku w miesiącu marcu i dokonywane jest na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

## § 8

1. Umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony począwszy od dnia ..... roku.
2. Strony zobowiązują się do niewypowiadania umowy najmu przez pięć (5) pierwszych lat jej obowiązywania, za wyjątkiem wystąpienia przypadków określonych w § 7 ust. 5, w § 8 ust. 3 oraz w § 9 ust. 1 umowy najmu.
3. Najemca w okresie pierwszych pięciu (5) lat jej obowiązywania uprawniony jest do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 9

1. Wynajmujący, może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy:

- a) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym

- b) Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
- c) Najemca zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,

2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę w formie pisemnej najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 2 i 3 umowy najmu”

3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

4. Rozwiązanie umowy w warunkach określonych w ust. 1-2 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie.

## § 10

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego normalne zużycie.

2. Zwrot przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej umowy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, obciążają go konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego jedynie przez Wynajmującego.

## § 11

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

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, Regulaminu najmu garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”, Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”, Regulamin rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania w zasobach w SM „Niedźwiadek”, z którymi to regulaminami Najemca się zapoznał.

3. Spory mogące wyniknąć z umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

4. Strony potwierdzają, iż adresy określone w nagłówku umowy (opisie stron) stanowią adresy korespondencyjne. Strona zobowiązana jest do niezwłocznego zawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu, nie później niż w terminie 3 dni od dnia dokonania zmiany. W przypadku niezawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wszelkie pisma kierowane na dotychczasowy adres są uznawane za skutecznie doręczone (w przypadku awizowania przesyłki skutek doręczenia przyjmuje się wraz z upływem drugiego awizo).

## § 12

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

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**