

UMOWA NAJMU GARAŻU NA CZAS OZNACZONY

Nr _____/ŚZN/21

(jest to przykładowa umowa, która może zostać zmodyfikowana ze względu na charakter nieruchomości lub konieczność wykonania ewentualnych dodatkowych prac. Organizator udostępnia przykładową umowę celem zapoznania się ewentualnych Najemców z przykładową treścią umowy obowiązującą u Wynajmującego)

Zawarta w dniu _____ 2021 r. w Katowicach, pomiędzy:

Województwem Śląskim, w imieniu którego działa:

Rafał Turowski – Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości z siedzibą w Katowicach (kod pocztowy: 40-172) przy ul. Grabowej 1A, NIP 954-254-19-90, REGON 240305185, na podstawie Pełnomocnictwa nr 00102/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r. udzielonego przez Zarząd Województwa Śląskiego,

zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a:

Panią / Panem _____, zamieszkałym w _____ (kod pocztowy: _____) przy ul. _____, legitymującym się dowodem _____ osobistym seria i nr _____, nr PESEL _____, prowadzącym _____ działalność gospodarczą pod nazwą _____ z siedzibą w _____ wpisaną do Ewidencji Działalności Gospodarczej w _____ pod nr _____ lub wypis z KRS prowadzony przez sąd w _____ pod numerem _____, NIP _____, REGON _____, e-mail _____.

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

Niniejsza umowa została zawarta na podstawie protokołu z przeprowadzonego w dniu przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokalu użytkowego garażu nrW.....

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, garaż oznaczony nr zwany dalej przedmiotem najmu, położony w, dz. ew. nr, o powierzchni ogółem m².
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania pojazdu mechanicznego/urządzenia transportowego.
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 rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym.
5. Wynajmujący, po uprzednim – z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem – powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzania kontroli właściwej jego eksploatacji.
6. Wynajmujący oświadcza, że jest w imieniu właściciela tj. Województwa Śląskiego pełnomocnym zarządcą nieruchomości zabudowanej, położonej w przy ul. i ma prawo dysponowania nią w zakresie będącym przedmiotem niniejszej umowy.
7. Wynajmujący nie jest obowiązany do zwrotu jakichkolwiek poniesionych przez Najemcę nakładów na przedmiot umowy dokonanych w trakcie trwania stosunku najmu.
8. Wszelkie remonty i modernizacje przekraczające zwykłe utrzymanie powierzchni stanowiącej przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, w szczególności powodujące jej wszelką trwałą zabudowę wymagają odrębnego uzgodnienia i pisemnej zgody Wynajmującego.

9. Jeżeli po opuszczeniu garażu przez Najemcę w garażu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu na ostatni przekazany przez Najemcę adres, ma prawo przenieść je w inne miejsce i na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 2 CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony- 3 lata oddo.....

§ 3 OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) użytkowania najmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) utrzymywania najmowanego lokalu w stanie niepogorszonym, a więc także do dokonywania bieżących jego napraw i konserwacji na własny koszt,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, p.poż.
 - d) dbałość o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu,
 - e) nie utrudniania dostępu do garaży innym najemcom,
 - f) odśnieżania terenu bezpośrednio przyległego do garażu,
 - g) nie oddawania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego.
2. Najemca na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.) jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości w zakresie objętym najmem, oraz do samodzielnego złożenia deklaracji podatkowej.
3. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. Na wezwanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest dostarczyć w wyznaczonym terminie potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia.
5. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia własnego mienia zlokalizowanego na najmowanej powierzchni przed kradzieżą i niepożądanym dostępem osób trzecich we własnym zakresie i na własny koszt i ponosi wszelką odpowiedzialność z tego tytułu.
6. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym wraz z wprowadzonymi ulepszeniami i z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji.

§ 4 CZYNsz I INNE OPŁATY

1. **Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto.....zł (słownie.....) za cały garaż , powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT w wysokości% , co daje kwotę brutto.....zł**
2. **Czynsz płatny jest od dnia**
3. **Czynsz najmu Najemca będzie płacił z góry do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.**
4. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do doręczenia comiesięcznie faktur obejmujących zobowiązania Najemcy określone w § 4 ust.1 do 10-go dnia każdego miesiąca. W przypadku nie przedłożenia faktury przez Wynajmującego w tym terminie, termin zapłaty upływa trzy dni po terminie przekazania faktury.
6. Najemca – czynsz najmu będzie wносił przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice nr 57 1560 1111 0000 9070 0019 3331.**

7. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie wymienionym w ust. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku po zakończeniu poprzedniego roku kalendarzowego obowiązywania umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy, w przypadku jego wzrostu. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.
9. Prócz czynszu najemca będzie zobowiązany do regulowania opłaty za zużycie energii elektrycznej wg. odczytu z podlicznika, w terminie wskazanym w fakturze.
10. Odczyt podliczników energii elektrycznej zainstalowanych w garażu dokonywany będzie raz w roku.
11. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 9 będzie ulegała zmianie, od dnia wejścia w życie nowych stawek ustalonych przez dostawców mediów i wykonawców usług, bez wypowiedzania ich wysokości.

§ 5

KAUCJA

1. Najemca wniesie Wynajmującemu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy **kaucję w wysokości równej czynszowi za trzy pełne okresy płatności w kwocie.....zł netto** (słownie:.....)
2. Kaucja będzie płatna na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice nr 79 1560 1111 0000 9070 0019 3517**.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w garażu, pogorszeniu stanu garażu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z garażu.
4. W razie zmniejszenia wartości kaucji Najemca ma obowiązek wniesienia kaucji uzupełniającej do kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania wystosowanego przez Wynajmującego.
5. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu garażu.

§ 6

PROTOKÓŁ ZDAWCZO- ODBIORCZY

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu, rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
2. Stan techniczny garażu jest znany Najemcy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę.
4. Po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, co najmniej z pięciodniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Najemca nie stawia się w wyznaczonym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.

§ 7

ROZWIĄZANIE UMOWY

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę przed upływem okresu na jaki została zawarta w przypadku, gdy Najemca:

- a) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- b) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
- c) zaniedbuje lokal doprowadzając go do niezgodnego z przepisami stanu technicznego,
- d) oddał w całości lub część garażu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- e) wykonuje bez decyzji właściwych organów lub zgody Wynajmującego prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, o których mowa w § 1 ust.8 umowy.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jednostronne oświadczenia stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
- 3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
- 4. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie doręczona na adres podany przez Najemcę.
- 5. Strony dopuszczają także porozumiewanie się za pomocą poczty elektronicznej:
Najemca _____,
Wynajmujący szn@slaskie.pl.
- 6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca:

Wynajmujący:

INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH – RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego 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. U. UE. L 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r., (zwanym dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Śląski Zarząd Nieruchomości z siedzibą w Katowicach, ul. Grabowa 1a, tel.: (32)7824925, adres e-mail: szn@slaskie.pl.
2. Została wyznaczona osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych - inspektor ochrony danych. Kontakt e-mail: szn.osobowe@slaskie.pl, dane teleadresowe jak w pkt. 1.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celach:
 - a) wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - b) wykonywania obowiązków prawnych związanych z ubezpieczeniem, rozliczeniami finansowymi, kontrolami i archiwizacją (art. 6 ust. 1 lit. c RODO);
4. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający ze szczególnych przepisów prawa dotyczących archiwizacji.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane osobom upoważnionym przez administratora danych, podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz operatorom obsługi pocztowej, bankowej, informatycznej.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do sprzeciwu (wobec przetwarzania w myśl art. 6 ust. 1 lit. e RODO). Ponadto istnieje możliwość wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem zawarcia i realizacji umowy, a konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości jej realizacji.

Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji (art. 22 RODO)