

**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 3 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 garażu innym najemcom,
 - f) 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.
7. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia prawidłowej gospodarki wszelkimi odpadami wytworzonymi w czasie własnej działalności, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa

§ 4 CZYN SZ I INNE OPŁATY

1. **Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto.....zł (słownie.....)**
powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT w wysokości ..% , co daje kwotę brutto.....zł słownie.....)
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 .

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.
(*zapis ma zastosowanie gdy najemcą jest osoba fizyczna*)
*Opóźnienia w uiszczaniu należności, o których mowa w § 4 ust.1 będzie podstawą do naliczania:
 - 1) odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych,
 - 2) zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskania należności, o której mowa w art.10 ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych(*zapis ma zastosowanie gdy najemca prowadzi np. działalność gospodarczą*)
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.

§ 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 2 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 : sekretariat@sznslaskie.pl
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca:

Wynajmujący:

Załącznik nr 1

Do umowy nr

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: *sekretariat@sznslaskie.pl*.
2. Została wyznaczona osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych - inspektor ochrony danych. Kontakt e-mail: *osobowe@sznslaskie.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.
8. Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji (art. 22 RODO)