

UMOWA Nr ... - OK-DN/2019
NAJMU GARAŻU/STANOWISKA POSTOJOWEGO

dnia.....w Krakowie, pomiędzy:

- **Agencją Mienia Wojskowego** z siedzibą w Warszawie (00-911) przy ul. Nowowiejskiej 26A, posługującą się numerem NIP: 526-10-38-122, **Oddział Regionalny w Krakowie, z siedzibą w Krakowie (31-155) przy ul. Montelupich 3, reprezentowaną przez Dyrektora Oddziału Regionalnego w Krakowie Agencji Mienia Wojskowego**

.....
zwaną w treści umowy „Wynajmującym”

- (tel.....) zamieszkałym w....., posiadający PESEL
zwanym w treści umowy „Najemcą”, a wspólnie „Stronami”

została zawarta umowa o następującej treści:

§1
OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że włada garażem/stanowiskiem postojowym nro pow. użytk..... m² oraz m² powierzchnia w części wspólnej (łącznie m²) (zwany dalej przedmiotem najmu), położonym w budynku nr ...przy ul.w(zwany dalej Budynkiem), stanowiącym część składową nieruchomości składającej się z działki nro pow.ha, obr.dla której prowadzona jest księga wieczystaprzez Sąd Rejonowy w
2. Najemca oświadcza, że akceptuje stan prawny, techniczny i faktyczny przedmiotu najmu i nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu najmu.

§2
ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przedmiot najmu opisany w § 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem na przechowywanie pojazdu mechanicznego będącego w posiadaniu Najemcy lub jego małżonka. Najemca przyjmuje przedmiot najmu do używania i oświadcza, że przedmiot najmu wykorzysta zgodnie z przeznaczeniem oraz, że będzie płacił umówiony czynsz.
2. Bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, Najemca nie może zmieniać określonego w § 2 ust. 1 sposobu korzystania z przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący w uzgodnionym terminie przekaze Najemcy przedmiot najmu na podstawie protokołu przekazania – przejęcia nieruchomości. Protokół ten będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.

§3
PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Najemca oświadcza, że znane są mu ograniczenia w używaniu przedmiotu najmu wynikające z przepisów prawa, a także funkcjonowania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i że będzie użytkował przedmiotu najmu stosownie do tych ograniczeń.
3. Najemca jest zobowiązany dokonywać na własny koszt i we własnym zakresie, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych kosztów od Wynajmującego, wymiany elementów, napraw i bieżącej konserwacji przedmiotu najmu związanych z normalną eksploatacją w szczególności dotyczy to konserwacji i naprawy bramy wjazdowej.

4. Najemca jakiegokolwiek prace remontowe, modernizacyjne lub adaptacyjne w przedmiocie najmu może wykonać o ile otrzyma uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że wszelkie ewentualne prace dotyczące substancji stanowiska postojowego stanowiącego przedmiot najmu będzie wykonywał własnym staraniem i na własny koszt oraz nie będzie dochodził zwrotu poniesionych kosztów zarówno w trakcie stosunku najmu jak i po jego wygaśnięciu.
6. Jeżeli w przedmiocie najmu zajdzie konieczność naprawy lub wymiany instalacji technicznej lub innych elementów, a Najemca działając nawet za zgodą Wynajmującego zabudował takie instalacje lub inne elementy, wówczas Najemca zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko dokonać demontażu ww. zabudowy.
7. W przypadku wystąpienia awarii lub innych uszkodzeń wynikłych z niewłaściwego używania przedmiotu najmu, wszelkie szkody z tego tytułu pokryje Najemca.
8. Najemca przy korzystaniu z przedmiotu najmu nie może zakłócać lub ograniczać korzystania z Budynku przez innych użytkowników tego Budynku. Ponadto Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących w Budynku regulaminów, a w szczególności do przestrzegania przepisów prawa w zakresie bhp oraz ochrony mienia.
9. W przypadku: zużycia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym zużycie wynikające z normalnego używania lub zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się pokryć Wynajmującemu równowartość zaistniałej szkody lub pokryć koszty naprawy.

§ 4

PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązuje się do przetwarzania danych osobowych Najemcy (podst. prawna Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 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 oraz ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych - tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 1000 z późn. zm.), wyłącznie w zakresie i celu realizacji niniejszej umowy.
2. Wynajmujący, jego przedstawiciele oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo, bez konieczności wcześniejszego powiadomienia, przy współudziale Najemcy lub jego pracowników, dokonywać kontroli zgodności sposobu wykorzystania i używania przedmiotu najmu z treścią niniejszej umowy.
3. W przypadku konieczności usunięcia awarii, dokonania napraw lub remontów w przedmiocie najmu, które nie obciążają Najemcy, jest on zobowiązany w każdym czasie zapewnić swobodny dostęp do przedmiotu najmu, zarówno Wynajmującemu, jak również osobom upoważnionym przez Wynajmującego.

§5

PODNAJEM

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności podnajmować przedmiot najmu w całości lub w części, ani oddawać go pod innym tytułem odpłatnym lub darmowym w używanie osobom trzecim, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§6

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA I UBEZPIECZENIE

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej itp.) lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych lub losowych.
2. Za szkody spowodowane w przedmiocie najmu odpowiedzialność ponosi Najemca.
3. W przypadku nie dopełnienia bądź też nienależytego wykonania któregokolwiek

z obowiązków określonych w §3 umowy, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą z tego tytułu

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu wynikłe z kradzieży, zalania, ognia i innych zdarzeń losowych – Najemca jest zobowiązany dokonać ubezpieczenia tego mienia na koszt własny.
5. Odpowiedzialność za szkody poniesione przez osoby trzecie w przedmiocie najmu lub wskutek nie wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 7

CZYNSZ I WALORYZACJA CZYNSZU

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznej stawki czynszu najmu w wysokościzł (słownie złotych:złotych 00/100) plus należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 23% i łączna kwota czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi:

.....zł +zł (VAT) =zł (brutto)

2. **Obowiązek zapłaty czynszu powstaje od dnia protokolarnego przekazania Najemcy przedmiotu najmu.**
3. W przypadku jeżeli obowiązek płacenia czynszu powstaje lub ustaje w środku miesiąca, Wynajmującemu za taki miesiąc będzie przysługiwał czynsz proporcjonalny do okresu trwania stosunku najmu przyjmując, że każdy miesiąc ma 30 dni.
4. Wynajmujący jest uprawniony do podwyższenia stawki czynszu określonej w ust.1 niniejszego paragrafu nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata w oparciu o dodatni wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. O zmianie wysokości stawki czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 powyżej, Wynajmujący zawiadamia Najemcę w drodze jednostronnego pisemnego powiadomienia, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Złożenie przez Najemcę przed upływem zakreślonego w powiadomieniu terminu oświadczenia, iż odmawia on zaakceptowania nowej stawki czynszu skutkuje rozwiązaniem umowy przez Wynajmującego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym Najemca otrzymał powiadomienie wskazane w zdaniu poprzednim.
6. Niezależnie od podwyżki czynszu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wynajmujący zastrzega, iż w uzasadnionych przypadkach wezwie Najemcę do negocjacji, przy czym w przypadku nie uzgodnienia nowego czynszu, Wynajmujący może zlecić ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Najemcy, wysokości czynszu najmu. Niewyrażenie przez Najemcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nieprzyjęcie przez Najemcę określonego przez rzeczoznawcę czynszu, skutkuje wypowiedzeniem umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 8

TERMIN PŁATNOŚCI I ODSETKI

1. Czynsz określony w §7 ust.1 Najemca będzie opłacał z góry do 15-ego każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:

Bank Gospodarstwa Krajowego 14 1130 1150 0012 1243 8520 0001

Podstawą do wnoszenia opłat w terminie wskazanym w zdaniu poprzednim jest niniejsza umowa najmu. Za termin wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu albo innych wymaganych świadczeń pieniężnych Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe do dnia zapłaty.

3. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę w formie pisemnej w przypadku zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu, bez konieczności sporządzenia aneksu.

§ 9

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

1. Najemca od dnia zobowiązany jest do regulowania we własnym zakresie, przez cały okres trwania niniejszej umowy, podatku od nieruchomości: powierzchnia do opodatkowania:m² pow. przedmiotu najmu;m² pow. gruntu. Na Najemcy jako podatniku podatku od nieruchomości ciąży obowiązek zgłoszenia się do organu podatkowego właściwego dla położenia przedmiotu najmu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
2. Na każde żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do przedłożenia Wynajmującemu, dowodu zapłaty podatku od nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku niedostarczenia dowodu zapłaty, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, w terminie określonym przez Wynajmującego.

§10

KAUCJA GWARANCYJNA

1. **Najemca przed podpisaniem niniejszej umowy wpłacił na konto Wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokościzł (słownie złotych:złotych 00/100).**
2. Kaucja gwarancyjna, o której mowa w ust. 1 tego paragrafu, podlega oprocentowaniu stosowanemu przez bank dla konta a'vista Wynajmującego, na którym została złożona.
3. Kaucja gwarancyjna służy do zabezpieczenia wszelkich należności i roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w szczególności z tytułu szkód w przedmiocie najmu, zaległości Najemcy w płatnościach czynszu.
4. Najemca nie może żądać w okresie obowiązywania umowy najmu pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
5. Kaucja wraz z oprocentowaniem zostaje zwrócona Najemcy na rachunek bankowy wskazany pisemnie przez Najemcę, po ustaniu stosunku najmu i dokonania protokolarnego przejścia przedmiotu najmu przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia uregulowania przez Najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy. W razie braku dokonania zapłaty Wynajmującemu zwraca kaucję pomniejszoną o nieuregulowane należności.
6. Wynajmujący po rozwiązaniu umowy ma prawo do pokrycia bezpośrednio z kaucji wszelkich należności i roszczeń, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
7. W przypadku, gdy przewidywana suma opłat stanowi część kaucji, którymi Najemca może zostać obciążony po zakończeniu umowy i wydaniu przedmiotu najmu, możliwy jest częściowy zwrot kaucji w wysokości nie wyższej niż jej kwota pomniejszona o przewidywane opłaty.

§11

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa niniejsza zostaje **zawarta od dnia przekazania przedmiotu najmu Najemcy tj. od na czas nieoznaczony.**
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez podania przyczyny, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w razie stwierdzenia:
 - a) utraty przez Najemcę tytułu prawnego do kwatery,

- b) powstania zaległości z tytułu czynszu najmu lub innych opłat za okres 2-miesiący, przy czym uregulowanie zaległych należności wraz z ustawowymi odsetkami w okresie dwóch tygodni od daty otrzymania przez Najemcę pisma o wypowiedzeniu umowy powoduje, iż wypowiedzenie to nie będzie wywoływało skutków prawnych,
 - c) podnajmu, użyczenia lub udostępnienie pod jakimkolwiek innym tytułem odpłatnym lub darmowym Przedmiotu najmu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) użytkowania przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem,
 - e) dewastacji przedmiotu najmu,
 - f) nie przejścia przez Najemcę przedmiotu najmu w uzgodnionym terminie,
 - g) nie dotrzymania przez Najemcę któregokolwiek z warunków umowy.
4. Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin wydania przedmiotu najmu, przypadający nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia stosunku najmu. Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie lub dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego bez jakichkolwiek rzeczy stanowiących własność Najemcy lub osób trzecich. Z czynności wydania przedmiotu najmu sporządzony zostanie protokół zwrotu przedmiotu najmu.
 5. W okresie od dnia zakończenia umowy do dnia określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu Najemca będzie płacić Wynajmującemu wynagrodzenie za zajmowanie przedmiotu najmu, w wysokości dotychczasowego czynszu najmu oraz wszelkie inne opłaty związane z korzystaniem z przedmiotu najmu, proporcjonalnie do ilości dni jego zajmowania.
 6. Strony umowy ustalają, że w przypadku nie zwrócenia przedmiotu najmu Wynajmującemu przez Najemcę w terminie określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
 7. Strony umowy ustalają, że w przypadku nienależytego wywiązywania się z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
 8. W przypadku nieprzejścia przez Najemcę przedmiotu najmu w uzgodnionym terminie, Najemca będzie płacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia w przejściu przedmiotu najmu. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, chyba że w umowie inaczej zastrzeżono.
3. Najemca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o zmianie swojego adresu. Brak powiadomienia skutkuje tym, iż pisma przesłane na ostatni znany Wynajmującemu adres Najemcy uznaje się za doręczone skutecznie.
4. Wszelkie pisma i zawiadomienia pozostające w związku z wykonaniem niniejszej umowy będą uznane za doręczone o ile zostaną przekazane drugiej stronie: osobiście, lub pocztową przesyłką rejestrowaną.
5. Pisma przesłane drugiej stronie i przez nią nie odebrane, uznaje się za skutecznie doręczone z dniem pierwszego awizo.
6. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy jej strony będą dążyć do polubownego ich rozstrzygnięcia na drodze negocjacji, a w przypadku niepowodzenia, ewentualne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca siedziby Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Krakowie.

7. Załączniki do niniejszej umowy stanowiące jej integralną część:
- a) protokół przekazania przedmiotu najmu,
 - b) załącznik graficzny położenia przedmiotu najmu,
 - c) oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z tej umowy.
8. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują:
Wynajmujący – 1 egz., Najemca – 1 egz.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: