

# UMOWA NAJMU GARAŻU

zawarta w dniu ..... w Katowicach pomiędzy:  
miastem Katowice reprezentowanym w niniejszej umowie przez Kierownika Oddziału Eksploatacji nr .....  
Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach Pana/Panią\*) .....  
..... działającego z upoważnienia Dyrektora KZGM z siedzibą w  
Katowicach przy ul. Grażyńskiego 5, jednostki administrującej w imieniu Miasta jego zasobami,  
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

Panem/Panią \*) ..... zamieszkałym/ą \*) w  
..... przy  
ul. ....PESEL..... zwanym dalej „Najemcą”,  
reprezentowanym przez\*):  
.....  
.....

o następującej treści:

## § 1

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy garaż położony w Katowicach ..... przy  
ul. .... boks ....., składający się z .....  
pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>.

## § 2

Wyposażenie oraz stan techniczny garażu określa protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik do  
niniejszej umowy.

## § 3

Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz i opłaty w wysokości .....zł  
( słownie złotych .....)  
miesięcznie, w tym:

<i>NAZWA OPŁATY</i>	<i>WYSOKOŚĆ OPŁAT</i>
1. czynsz najmu wg stawki zł ...../1 m <sup>2</sup> x ..... m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej + ..... % podatek VAT	zł ..... zł .....
2. opłata za c.o.* (..... m <sup>2</sup> x zł .....)=	zł .....

<p>3. + ..... % podatek VAT opłata za wodę* ( ..... m<sup>3</sup> x zł. .... ) =</p> <p>+ ..... % podatek VAT</p> <p>4. opłata za kanalizację* ( ..... m<sup>3</sup> x zł. .... ) =</p> <p>+ ..... % podatek VAT</p> <p>5. opłata za zużycie energii elektrycznej )* + ..... % podatek VAT</p> <p>6. inne opłaty* ..... + ..... % podatek VAT</p>	<p>( zaliczka*/ryczałt* ) zł ..... .</p> <p>zł ..... ( zaliczka*/ryczałt* )</p> <p>zł .....</p> <p>zł ..... ( zaliczka*/ryczałt* )</p> <p>zł .....</p> <p>zł ..... ( zaliczka */ryczałt* )</p> <p>zł .....</p> <p>zł .....</p>
<p><b>RAZEM miesięcznie od dnia .....</b></p>	<p><b>zł. ....</b></p>

## § 4

1. Kaucja w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu:
  - została zapłacona w całości w wysokości ..... przed podpisaniem umowy\*,
  - została rozłożona na ..... rat, z których pierwsza w kwocie ..... zł została wpłacona przed podpisaniem umowy, a pozostałe płatne będą do 10-go każdego miesiąca. Nie uregulowanie w terminie choćby jednej raty powoduje natychmiastową wymagalność całości kaucji\*.
2. Kaucję należy wpłacić odrębnie na konto Wynajmującego – ING Bank Śląski S.A. O/Katowice nr 85 1050 1214 1000 0007 0005 4174 z wyraźnym zaznaczeniem ..... na dowodzie wpłaty, iż wpłata dotyczy kaucji.
3. Kaucja stanowi zabezpieczenie należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w szczególności zaległego czynszu ( należność główna i odsetki ) oraz zużycia elementów technicznych.
4. Zwaloryzowana kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia garażu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu garażu.
5. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać wysokości ..... 3-krotnego miesięcznego czynszu za najem opróżnionego garażu, obowiązującego ..... w dniu jego opróżnienia.

## § 5

1. Należności, o których mowa w § 3 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie ..... z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na konto Wynajmującego – ING Bank Śląski S.A. O/Katowice ..... nr ....., bądź gotówką w kasie Zakładu.
2. Rozliczenia opłat pobranych zaliczkowo dokonuje się przynajmniej raz w roku.

## § 6

Zwłoka w uiszczeniu należności, o których mowa w § 3 i w § 4 ust. 1 będzie podstawą do naliczenia ustawowych odsetek.

### § 7

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

1. używa garażu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem bądź też w sposób sprzeczny z umową lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 9 ust. 1,
2. nie przestrzega przepisów BHP, p.poż, sanitarnych i regulaminu porządkowego utrudniając korzystanie z lokali sąsiednich,
3. dokonuje zmian naruszających substancję garażu w sposób pociągający za sobą znaczne jego zniszczenie,
4. wszedł w posiadanie innego garażu,
5. zmienił miejsce zamieszkania i zamieszkuje poza miastem Katowice,
6. oddaje garaż lub jego część do bezpłatnego używania albo w podnajem bez zgody Wynajmującego,
7. nie posiada zarejestrowanego samochodu przez okres dłuższy niż sześć miesięcy,
8. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa miesiące,
9. wykonuje bez decyzji właściwych organów lub zgody Wynajmującego remonty i ulepszenia, o których mowa w § 9,
10. utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wynajmującego kontroli nad pracami, o których mowa w § 9 lub wykonuje je niezgodnie ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową,
11. nie uregulował w określonym terminie, co najmniej 2 rat kaucji, o których mowa w § 4 ust.1.

### § 8

Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w garażu.

### § 9

1. W wynajętym garażu Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt drobnych napraw i konserwacji ( art. 681 k.c. ):
  - a). podłóg, posadzek,
  - b). okien i drzwi,
  - c). baterii i zaworów czerpalnych oraz urządzeń sanitarnych, w które garaż jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - d). przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym usuwanie ich niedrożności,
  - e). osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
  - f). innych elementów wyposażenia garażu poprzez:
    - malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

– malowanie drzwi, okien urządzeń sanitarnych i grzewczych.

2. Najemca może także wykonywać remonty i ulepszenia.
3. Na wykonanie remontów i ulepszeń Najemca winien uzyskać uprzednio zgodę Wynajmującego oraz decyzje innych właściwych organów.
4. Remonty i ulepszenia określone w ust. 2 Najemca wykonuje na własny koszt i nie będzie mu z tego tytułu przysługiwać zwrot nakładów.

#### **§10**

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić garaż w stanie nie pogorszonym, przy czym podstawę do ustalenia stanu zwróconego garażu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Wynajmujący nie będzie się domagał usunięcia ulepszenia jeżeli Najemca pozostawi je w lokalu bez żądania zwrotu ich wartości.

#### **§ 11**

Umowę niniejszą zawarto na czas nie oznaczony.

Każdej ze stron służy prawo jej rozwiązania za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### **§ 12**

Zmiana istotnych warunków umowy może być dokonana po uprzednim uzyskaniu zgody Urzędu Miasta w Katowicach.

#### **§ 13**

1. Zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej ( aneksu ).
2. Opłaty za dostarczenie do garażu świadczeń i usług w zakresie nie objętym indywidualnymi umowami Najemcy, na wysokość których Wynajmujący nie ma wpływu podlegają zmianie od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiedzania ich wysokości.

#### **§ 14**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz regulaminu porządkowego.

#### **§ 15**

W przypadku dwóch lub większej ilości Najemców, ich odpowiedzialność wobec Wynajmującego jest solidarna.

#### **§ 16**

1. Wszelka korespondencja do Najemcy powinna być doręczana na adres wskazany w części wstępnej niniejszej umowy.

2. W przypadku zmiany adresu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest wskazać Wynajmującemu nowy adres pod rygorem przyjęcia skutku doręczenia oświadczeń wiedzy i woli, przesłanych na adres, o którym mowa w ust.1

### § 17

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo sąd w Katowicach.

### § 18

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy.

**W y n a j m u j ą c y**

**N a j e m c a**

#### **Informacja o zobowiązaniu podatkowym**

Zgodnie z ustawą z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz.U. z 2002 r. nr 9 poz. 84 z późn. zm ) Najemca garażu zobowiązany jest do opłacania podatku od nieruchomości i złożenia deklaracji\*/informacji\* podatkowej w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy.

**W y n a j m u j ą c y**

**N a j e m c a**

\*) niepotrzebne skreślić

Druk deklaracji\*/informacji\* w sprawie podatku od nieruchomości Najemca pobiera i składa w Urzędzie Miasta Katowice Wydział Finansowy ul. Pocztowa 7, tel. ( 032 ) 2538410.