

**Załącznik nr 4 do Zarządzenia nr 9.../2016 Dyrektora Zarządu  
Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dn. 26... sierpnia 2016 r.**

Załącznik nr 10a

do Regulaminu postępowania przetargowego na najem  
lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych  
z dnia 2 kwietnia 2015 r. ( z późn. zmianami)

**WZÓR UMOWY NAJMU  
GARAŻU/BOKSU MOTOCYKLOWEGO NA CZAS OZNACZONY  
- PRZETARG NIEOGRANICZONY**

**Umowa najmu garażu/boksu motocyklowego**

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy Gminą Lublin, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

.....

a

.....

zwanym w treści umowy Najemcą .

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest Najem garażu/boksu motocyklowego usytuowanego przy ul. .... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo- odbiorczym z dnia ..... roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Najemca oświadcza , że garaż/boks motocyklowy obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim garaż/boks motocyklowy aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy .

**§ 2**

Wynajmowany garaż/boks motocyklowy wykorzystywany będzie na : **garaż/boks motocyklowy** .

**§ 3**

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących miesięcznych należności :

- czynsz	..... m <sup>2</sup> x ..... zł/m <sup>2</sup> =	..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł
		-----
		..... zł

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń:

- zaliczka za zimną wodę	..... m <sup>3</sup> x ..... zł/m <sup>3</sup> =	..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł
- zaliczka za odprowadzenie ścieków	..... m <sup>3</sup> x ..... zł/m <sup>3</sup> =	..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł
- zaliczka za abonament za wodomierz		..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł
- .....		..... zł
- .....		..... zł
		-----
		..... zł



- 3\*. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawy energii cieplnej do garażu/ boks motocyklowego comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady podziału kosztów energii cieplnej określa załącznik do umowy\*.

*\* - dotyczy garaży/boksów motocyklowych ogrzewanych*

4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość obciążenia za wywóz nieczystości stałych w przypadku zaistnienia takiej konieczności.
5. Opłaty wnoszone w formie zaliczek poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok) w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń wg zasad określonych w załączonym do niniejszej umowy regulaminie.
6. Niezależnie od czynszu i opłat za świadczenia Najemca zobowiązany jest także opłacać podatek od nieruchomości naliczany przez Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin i odprowadzać go bezpośrednio na wskazane przez ten Wydział konto. Deklarację w sprawie podatku od nieruchomości należy złożyć w Wydziale Podatków w terminie określonym w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

**§ 3**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem Najemcy – załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach.
3. W przypadku nie pobierania faktur Najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe Bank ....., a nie data dokonania przelewu.**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem opłat za co najmniej dwa okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

**§ 5\*\*)**

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą w pieniądzu w kwocie ..... zł zabezpieczającą należności Wynajmującego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu należności Wynajmującego. Po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący ma prawo potrącić swoje należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
3. W przypadku oddania garażu/boksu motocyklowego złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego po potrąceniu należności z tytułu czynszu i opłat za świadczenia i/lub wyrządzonej szkody.

**§ 5\*\*)**

Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy składając oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego co do wydania garażu/boksu motocyklowego i zapłaty należności z tytułu czynszu i opłat za świadczenia i/lub wyrządzonej szkody w kwocie do ..... zł (słownie: ..... ) – akt notarialny z dn. ...., Rep. ....

**\*\* - należy wybrać odpowiednią treść paragrafu 5 w zależności od formy wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy**

## § 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian :
  - a/ stawki czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta;
  - b/ stawek czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego po zawarciu umowy o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu nie ulega obniżeniu;
  - c/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - d/ opłat za świadczenia w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń.
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt 1b, c i d nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego . Jeżeli do końca upływu okresu wypowiedzenia Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

## § 7

1. Najemcy przysługuje prawo korzystania z garażu/boksu motocyklowego zgodnie z jego przeznaczeniem . Zmiana sposobu korzystania z garażu/boksu motocyklowego wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w bezpłatne użytkowanie lub w podnajem osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .
3. Najemca bez zgody Prezydenta Miasta Lublin nie może wносить prawa najmu do spółek cywilnych oraz spółek prawa handlowego pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

## § 8

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz garażu/boksu motocyklowego , a także na zewnątrz garażu/boksu motocyklowego w najbliższym jego otoczeniu .
2. Najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
3. Najemca w czasie trwania umowy nie ma prawa dokonywać zmian i przeróbek w garażu/ boksie motocyklowym bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W okresie trwania umowy najmu Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji garażu/boksu motocyklowego :
  - naprawy posadzek, tynków i stolarki drzwiowej;
  - naprawy bądź wymiany okuć (zawiasów, zamków , itp.);
  - malowania ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej .

## § 9

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .
2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

### § 10

1. Umowa obowiązuje od dnia ..... i zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia .....
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem w/w terminu w następujących przypadkach:
  - a/. w drodze wzajemnego porozumienia stron
  - b/. w przypadkach wyszczególnionych w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 1, 2 i 3)
  - c/. w przypadku konieczności zwrotu nieruchomości pod inwestycje miejskie zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego
  - d/. ze względu na stan techniczny budynku.
3. W przypadku o którym mowa w pkt. 2 lit. c umowa wygasa w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o konieczności przeznaczenia nieruchomości pod realizację inwestycji miejskich, a w przypadku o którym mowa w pkt 2 lit. d – w okresie jednego miesiąca.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6 i § 7 pkt 1, 2 i 3) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu garażu/boksu motocyklowego w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy przekazać protokołarnie garaż/boks motocyklowy Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym”

### § 11

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### § 12

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron .

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....  
data i podpis

.....  
RADCA PRAWNY  
Teresa Szaniawska

Mpre