# **Umowa najmu garażu**

zawarta w dniu ........................... roku pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Aleja 3 Maja 31, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS: 0000039349, NIP 771-22-81-594, wysokość kapitału zakładowego 21.435.800,00 zł, zwanym w treści umowy „Wynajmującym“, reprezentowanym przez:

Elżbietę Sapińską - Prezesa Zarządu Spółki

a .................................................................................................................................................

zamieszkałym w: ........................................................................................................................

Numer PESEL: ..................................,

zwanym w treści umowy ,,Najemcą“ reprezentowanym przez: ……………………………………………,

została zawarta umowa treści następującej:

Przedmiotem najmu jest garaż położony na terenie nieruchomości w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy .......................... o powierzchni użytkowej ............. m2.

1. W okresie trwania umowy Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny z tytułu najmu garażu w wysokości: ................ zł + obowiązująca stawka VAT za 1 m2 powierzchni, czyli: (…….. zł/m2 x ....... m2) + obowiązująca stawka VAT = ……….. zł, (słownie : ................................................................ złotych 00/00).
2. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz miesięczny bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, za który przypada należność, tj. począwszy od dnia ……………….. roku.
3. Czynsz winien być płacony w Kasie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim, Aleja 3 Maja 31 lub na rachunek bankowy : ……………………………………………………………………….. .

W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienia.

1. Czynsz będzie ulegał corocznie podwyższeniu proporcjonalnie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni i obowiązywał będzie od marca każdego bieżącego roku.

Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu. O zmianie stawki czynszu Najemca zostanie powiadomiony w formie pisemnej.

Najemca zobowiązuje się:

1. korzystać z garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. do przestrzegania regulaminu porządku domowego ustalonego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim,
3. nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu budynku,
4. powiadomić Wynajmującego o nieposiadaniu pojazdu.
5. Najemca ma obowiązek przed podpisaniem umowy wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
6. Kaucję ustala się w wysokości odpowiadającej dwukrotnej miesięcznej kwocie czynszu brutto za garaż określonej w § 2 ust. 1 umowy.
7. Najemca wpłaca kaucję przed podpisaniem umowy.
8. Kaucja podlega oprocentowaniu wg stopy procentowej obowiązującej w banku prowadzącym rachunek Wynajmującego dla rachunku bieżącego.
9. Wynajmujący dokona zwrotu kaucji po ustaniu stosunku najmu i opróżnieniu garażu przez Najemcę najpóźniej w terminie 30 dni od zwolnienia garażu.
10. Opuszczającemu garaż Najemcy, Wynajmujący potrąci z kaucji nieuiszczoną przez Najemcę należność Wynajmującego z tytułu najmu garażu, w szczególności nieuiszczony czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z garażu, koszty poniesione za odnowienie garażu i napraw obowiązujących Najemcę (zgodnie z § 7 ustęp 2. umowy ).
11. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się pokrycia z wpłaconej kaucji jego należności wynikających ze stosunku najmu.
12. Umowa niniejsza została zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od dnia ………………… r. i może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
13. Wynajmujący może jednak rozwiązać umowę najmu i zażądać opróżnienia garażu bez zachowania terminów wypowiedzenia, o których mowa w § 5. ustęp 1 w przypadku gdy Najemca:
14. używa garażu niezgodnie z przeznaczeniem albo dokonuje bez zgody Wynajmującego takich zmian, które naruszają substancję garażu lub jego przeznaczenia bądź zaniedbuje garaż w taki sposób, że naraża go na uszkodzenie,
15. przestał być posiadaczem samochodu,
16. podnajmuje bez zgody Wynajmującego lub oddaje garaż w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej,
17. wykracza w sposób rażący przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu w zakresie porządku i czystości i zasadom współżycia społecznego,
18. zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa miesiące.
19. Wynajmujący może również rozwiązać umowę najmu i zażądać opróżnienia garażu bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o rozbiórce garażu.
20. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany będzie do płacenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z garażu od dnia ustania stosunku najmu do dnia faktycznego opróżnienia garażu w wysokości jednomiesięcznego dotychczasowego czynszu.

Najemca nie jest uprawniony do oddania garażu w podnajem i do przelania swoich uprawnień do garażu na rzecz osób trzecich.

1. Integralną część umowy stanowi Załącznik Numer 1.
2. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania stosunku najmu do dokonywania wszelkich napraw i remontów przedmiotu najmu na własny koszt, bez żądania poniesionych na ten cel nakładów w czasie trwania najmu jak i po jego zakończeniu w szczególności: naprawy lub wymiany dachu, obróbek blacharskich, drzwi wejściowych, tynków, instalacji, i tym podobne.

Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest zwrócić garaż Wynajmującego w stanie niepogorszonym, z tym, że Najemca nie odpowiada za pogorszenie garażu będącego wynikiem normalnego zużycia technicznego.

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

Wyjątek stanowią zmiany w wysokości czynszu, o którym mowa w § 2.

1. Wszelkie sprawy, których nie reguluje niniejsza umowa będą rozstrzygane w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwej miejscowości ze względu na siedzibę Wynajmującego.

Umowa została spisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału każdy, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa egzemplarze Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA: