

**U M O W A Nr ...../ROM- ...../ZBK/W/ .....**  
**NAJMU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ GARAŻEM**

zawarta w Płocku w dniu ..... roku .....

*(podstawa zawarcia umowy)*

**Gminą - Miasto Płock, z siedzibą w Płocku (09-400)** przy Pl. Stary Rynek 1, posiadającą NIP 774-31-35-712, REGON 611016086, **reprezentowaną przez - Zarząd Budynków Komunalnych w Płocku z siedzibą w Płocku (09-402)** przy ul. Henryka Sienkiewicza 13 A, posiadającego NIP 774-32-28-081, REGON 364131770, w imieniu którego jako **Administrator** działu **Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Płocku przy ul. Henryka Sienkiewicza 13A, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy KRS za nr 0000154882, posiadający NIP: 774-24-73-542, REGON: 610260915, kapitał zakładowy w wysokości 33.293.000,00 zł, na podstawie Pełnomocnictwa nr 36/2019 z dnia 09.10.2019 roku udzielonego przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku Pana Krzysztofa Woronieckiego, reprezentowany przez:

..... - .....

.....<sup>1</sup>  
zwany w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

....., nr dowodu osobistego ....., seria ....., PESEL .....

NIP: ....., REGON ....., reprezentowany przez ..... ,zam

.....<sup>2</sup>  
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**

zwanymi łącznie **Stronami**

o następującej treści:

**§ 1**

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** z dniem ..... r. część nieruchomości gruntowej o pow. .... m<sup>2</sup> zlokalizowanej na działce nr ew. gr. .... położonej w Płocku przy ul....., zabudowanej garażem nr ..... o pow. użytkowej .....m<sup>2</sup>, zwanej dalej przedmiotem najmu, a **Najemca** zobowiązuje się do jej użytkowania na warunkach określonych niniejszą Umową.
2. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu wyłącznie z przeznaczeniem na garażowanie samochodu osobowego.
3. **Wynajmujący** oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy najmu **Administratorem** nieruchomości jest **Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - TBS sp. z o. o. z siedzibą w Płocku przy ul. Henryka Sienkiewicza 13A**.
4. Garaż:
  - 1) wyposażony jest w instalację elektryczną\*;
  - 2) posiada kanał\*;
  - 3) .....\*
5. **Wynajmujący** zobowiązuje się do wydania garażu **Najemcy** niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zawarcia umowy najmu, na podstawie podpisanego przez **Strony** protokołu zdawczo-odbiorczego garażu, określającego stan techniczny i eksploatacyjny przedmiotu najmu, stanowiącego **Załącznik Nr 1** do Umowy.
6. **Najemca** jest zwolniony z obowiązku uiszczania czynszu najmu oraz wszelkich innych opłat związanych z korzystaniem z garażu za okres, w którym nie może z niego korzystać z powodu niewydania przez **Wynajmującego**.
7. **Najemca** ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych przetwarzanych przez **Wynajmującego** i **Administradora** oraz do ich poprawiania.<sup>3</sup>

**§ 2**

**Wynajmujący** uprawniony jest do dokonywania kontroli przedmiotu najmu, w celu sprawdzenia czy **Najemca**, w sposób należyty wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy, o czym powiadomi pisemnie **Najemcę** wskazując datę kontroli.

<sup>1</sup> Reprezentację Spółki należy dostosować wg. stanu na dzień podpisywania niniejszej umowy

<sup>2</sup> Należy wskazać wszelkie wymagane przepisami prawa informacje dotyczące przedsiębiorcy, w szczególności: firmę, formę prawną, siedzibę, numer pod jakim podmiot jest wpisany do właściwego rejestru przedsiębiorców, organ rejestrujący, organ lub osoby upoważnione do reprezentacji, NIP, REGON, w przypadku spółek kapitałowych wysokość kapitału zakładowego. W przypadku osoby fizycznej należy wskazać m.in. adres, nr i serię dowodu osobistego i nr PESEL.

<sup>3</sup> dotyczy osób fizycznych

### § 3

1. Strony podają następujące adresy do korespondencji:

**Najemca:**

Pan/Pani....., ..... ul. ....

**Wynajmujący:** w imieniu którego działa **Administrator**

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - TBS sp. z o.o., 09-402 Płock ul. Henryka Sienkiewicza 13A.

2. **Najemca** jest zobowiązany do każdorazowego zawiadamiania **Administratora** na piśmie o zmianach adresu korespondencyjnego w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany.
3. **Najemca** ponosi odpowiedzialność za skutki nie zawiadomienia o zmianie adresu do korespondencji. W przypadku zwrotu wysłanej korespondencji na skutek nie zgłoszenia zmian, korespondencję pozostawia się w aktach ze skutkiem doręczenia.
4. Zmiana podmiotowa po stronie **Najemcy** jest niedopuszczalna i upoważnia **Wynajmującego** do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

### § 4

**Najemca** nie może oddawać przedmiotu najmu w całości bądź w części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie po rygorem nieważności.

### § 5

1. **Najemca** zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz najmu, zgodnie z wynikiem przetargu\* / Zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka Nr ..... z dnia .....\*:

stawka czynszu ..... zł/m<sup>2</sup> x pow. użytkowa garażu ..... m<sup>2</sup> = ..... zł /m-c  
(słownie: .....).

2. Do czynszu wskazanego w pkt.1 zostanie doliczony podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami, według stawki aktualnej na dzień zapłaty czynszu.
3. Strony zgodnie ustalają, iż wysokość czynszu może ulec zmianie na skutek:
  - 1) zmiany stawki podatku VAT;
  - 2) zmiany wynikającej z podwyższenia wysokości wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok ubiegły w sytuacji, gdy podwyższenie to przekroczy narastająco w skali danego roku kalendarzowego 6-krotność kwoty równej aktualnej wartości kosztów wysyłki listu poleconego nie priorytetowego (od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu wyżej opisanego przekroczenia), przy czym pierwszym rokiem, w którym można zastosować ten wskaźnik jest rok następny po roku podpisania umowy;  
i zmiana ta nie wymaga wypowiedzenia warunków niniejszej umowy ani jej aneksowania i jest skuteczna od daty wskazanej w pisemnym zawiadomieniu o wysokości opłat przesłanym **Najemcy** przez **Wynajmującego**.
4. **Najemca** zobowiązany jest we własnym zakresie do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej i pokrywania z tego tytułu należności.

### § 6

1. Czynsz najmu **Najemca** ma obowiązek opłacać do końca każdego miesiąca za miesiąc bieżący bez konieczności wystawiania dodatkowego powiadomienia. W ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy, **Najemca** zostanie powiadomiony na piśmie o numerze rachunku bankowego, na który **Najemca** będzie wpłacał czynsz najmu.
2. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy. W przypadku nie zapłacenia przez **Najemcę** w terminie czynszu, **Wynajmujący** doliczał będzie **Najemcy** - bez dodatkowego zawiadomienia - odsetki ustawowe za opóźnienie, za każdy dzień opóźnienia.

### § 7

**Najemca** ponosi wszelkie świadczenia publiczne związane z przedmiotem najmu, w szczególności zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta Płocka i w sposób w niej określony.

### § 8

**Najemca** zobowiązany jest do:

- 1) dbania o przedmiot najmu i używania go wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywania jego napraw i konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt, a w szczególności: do stałej konserwacji i utrzymania w należyтым stanie technicznym dachu, stolarki drzwiowej i okiennej, elewacji, rynien i rur spustowych, posadzki, tynków oraz instalacji;

- 3) utrzymania przedmiotu najmu i jego otoczenia w należyтым stanie porządkowym;
- 4) utrzymania warunków zapewniających przestrzegania przepisów bhp i p.poż, w tym w szczególności: nie przechowywania paliw oraz innych środków łatwopalnych. W przypadku naruszenia powyższego obowiązku **Najemca** zobowiązany będzie do pokrycia **Wynajmującemu** szkód będących wynikiem zaniedbania **Najemcy**.
- 5) naprawy wszelkich szkód w przedmiocie najmu i jego otoczeniu powstałych z przyczyn, za które **Najemca** ponosi odpowiedzialność;
- 6) uzyskania zgody **Wynajmującego** na przeprowadzanie zmian adaptacyjnych, wprowadzanie ulepszeń, prowadzenie prac remontowych (nie dotyczy zakresu wskazanego w pkt. 2), zgodnie z § 9.

#### § 9

Wykonanie przez **Najemcę** ulepszeń, lub prac remontowych wraz z instalacjami (nie dotyczy zakresu wskazanego w § 8 pkt. 2) wymaga zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności wraz z określeniem sposobu ich wykonania i ewentualnych rozliczeń poniesionych nakładów.

#### § 10

Umowę niniejszą zawarto z dniem .....r. na czas określony/nieokreślony\*, od ..... r. do ..... r.

#### § 11

Umowa niniejsza może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez **Wynajmującego** w przypadku:

- 1) zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nie uregulowaniu go mimo upływu miesięcznego terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty,
- 2) nie przyjęcia przez **Najemcę** do stosowania zmiany wysokości czynszu określonej w § 5 pkt. 3,
- 3) używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie,
- 4) nie wpłacenia kaucji, o której mowa w § 14,
- 5) naruszenia obowiązków **Najemcy** określonych w § 4 i § 8 Umowy .

#### § 12

1. Po zakończeniu najmu (rozwiązaniu umowy), **Najemca** jest zobowiązany wydać **Wynajmującemu** przedmiot najmu po uprzednim jego opróżnieniu w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym przedmiotu najmu i po ewentualnym dokonaniu obciążających **Najemcę** napraw zgodnie z § 8. Zwrot przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku gdy **Najemca** dokona zwrotu przedmiotu najmu w stanie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym, **Wynajmujący** dokona odbioru przedmiotu najmu w zastanyм stanie technicznym i eksploatacyjnym oraz wykona na koszt **Najemcy** prace niezbędne do przywrócenia stanu przedmiotu najmu z chwili wydania. Za okres trwania remontu przez **Wynajmującego**, nie dłużej jednak niż 30 dni, **Najemca** zobowiązany będzie płacić odszkodowanie w wysokości ostatniego czynszu brutto, w terminie 14 dni od wezwania.

#### § 13

W przypadku nie opróżnienia przedmiotu najmu przez **Najemcę** po zakończeniu umowy najmu, **Wynajmujący** oprócz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, może żądać, za każdy dzień opóźnienia, zapłaty kary umownej w wysokości 3% miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu zakończenia umowy najmu.

#### § 14

Na zabezpieczenie roszczeń przysługujących **Wynajmującego** z tytułu najmu, **Najemca** wpłacił na konto **Wynajmującego** garaż kaucję stanowiącą równowartość 3-miesięcznego czynszu najmu **brutto** (w kwocie ..... w dniu .....r. dowód wpłaty .....)

- 1) wpłacona przez **Najemcę** kaucja będzie przechowywana na rachunku bankowym, zwanym rachunkiem kaucyjnym i będzie podlegała oprocentowaniu w wysokości obowiązującej w banku, w którym prowadzony jest rachunek kaucyjny dla tego rachunku;
- 2) z chwilą zakończenia stosunku najmu i wydania garażu **Wynajmującemu** kaucja wraz z odsetkami zostanie **Najemcy** zwrócona, przy czym zostanie ona pomniejszona o należności przysługujące **Wynajmującemu** z tytułu najmu wg stanu na dzień wydania garażu.

#### § 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 16**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 17**

Ewentualne spory mogące wynikać z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

#### **§ 18**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje **Wynajmujący**, a jeden **Najemca**.

#### **§ 19**

Integralną część niniejszej umowy stanowi Załącznik Nr 1 - Protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotu najmu.

*\*niepotrzebne skreślić*

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

do Umowy Nr ...../ROM - ...../ZBK/W/.....  
najmu nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem  
z dnia.....

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY PRZEDMIOTU NAJMU**  
do UMOWY NAJMU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOPWANEJ GARAŻEM

sporządzony w dniu..... w Płocku

**Wynajmujący:**

Gmina-Miasto Płock reprezentowana przez - Zarząd Budynków Komunalnych w Płocku, w imieniu którego jako Administrator działa Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej-TBS sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy ul. Henryka Sienkiewicza 13A wydaje / zdaje\*,

a

**Najemca:**

Pan/Pani..... zamieszkały/-a.....przyjmuje / zdaje\*

przedmiot najmu - część nieruchomości gruntowej o pow. .... m<sup>2</sup> zlokalizowanej na działce nr ew. gr. .... położonej w Płocku przy ul. ...., zabudowanej garażem nr .... o pow. użytkowej .....m<sup>2</sup>.

**Opis stanu technicznego i eksploatacyjnego przedmiotu najmu**

Garaż w zabudowie szeregowej/wolnostojący\*

Ściany z ..... stan ....., sufit z ..... stan....., poszycie dachowe ..... z rynnami i rurami spustowymi\*  
stan.....

Posadzka betonowa z kanałem/ bez kanału\* stan .....

Wrota garażowe ..... stan.....

..... stan .....

Garaż:

1) wyposażony w instalację energii elektrycznej\*

2) wyposażony w kanał\*

3) .....

Wydano/odebrano \* ..... kpl. kluczy

*Najemca oświadcza, że przyjmuje/zdaje\* garaż w stanie zdatnym do użytku i nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego i eksploatacyjnego garażu, który został udokumentowany w protokole oraz oświadcza, że z tego tytułu nie będzie wnosił względem Wynajmującego żadnych roszczeń finansowych w czasie trwania umowy najmu/po jej zakończeniu\*.*

\* niepotrzebne skreślić

Podpis Administratora

Podpis Najemcy

.....

.....