

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu pomiędzy Olsztyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie, ul. Grunwaldzka 21A wpisaną do KRS pod Nr 12322, reprezentowanym przez: Prezesa Zarządu – Bartłomieja Olszewskiego, zwaną w dalszej części umowy **“Wynajmującym”**

a

..... zam. w Olsztynie ul., legitymującą/cym się dowodem osobistym nr, PESEL, zwaną/ym w dalszej części umowy **“Najemcą”**.

§1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy garaż nr położony w budynku przy **ul. Truskawkowej 8-12 w Olsztynie o pow. m²** przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Strony ustalają, iż przedmiot najmu może być wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu parkowania samochodu lub motocyklu określonego w pisemnym lub mailowym oświadczeniu Najemcy.
3. W przypadku zmiany przez Najemcę samochodu osobowego lub motocyklu lub zmiany numeru rejestracyjnego samochodu osobowego lub motocyklu, Najemca zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Wynajmującego w formie pisemnej lub mailowej.
4. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości:
..... zł/m² x m² = zł netto miesięcznie
(słownie: netto).
2. Wyżej wymieniona stawka czynszu zostanie powiększona o należny podatek VAT.
3. W przypadku zmiany stawki czynszu Najemca otrzyma pisemną informację o aktualnej wysokości czynszu najmu.
4. Wynajmujący niniejszym informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zlokalizowanego w Olsztynie przy ul. Marii Zientary-Malewskiej (obecny adres administracyjny Truskawkowa), polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których powstaną łącznie 44 lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem oraz 15 garaży indywidualnych (Umowa kredytu nr 23/3397), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów związanych z użytkowaniem lokalu o którym mowa w § 1 ust 1 Umowy, znajdującym się w kredytowanej nieruchomości (zgodnie art. 509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia, Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Najemcy z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal mieszkalny, w części przypadającej na lokal mieszkalny Najemcy, na rachunek wskazany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

§ 3

Czynsz wyszczególniony w § 2 ust 1 Najemca będzie płacił w terminie do 20 dnia każdego miesiąca z góry, bez dodatkowego wezwania do zapłaty, a nieterminowe dokonanie płatności spowoduje naliczanie odsetek ustawowych przez Wynajmującego.

§ 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany stawki, o której mowa w § 2 ust 1 umowy, raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS w „Monitorze Polskim”.
2. Najemca płacić będzie zmienione stawki bez konieczności wypowiedzania niniejszej umowy, a Wynajmujący zawiadomi pisemnie Najemcę o zmianach, które obowiązywać będą od dnia ich wprowadzenia.

§ 5

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) używa garażu w sposób niezgodny z przeznaczeniem, w szczególności z naruszeniem postanowień §1 ust. 2 lub dokonuje zmian naruszających jego substancję,
- 2) zalega z zapłatą przez dwa okresy płatności,
- 3) podnajmuje garaż lub oddaje osobie trzeciej do używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) przeprowadzenia bieżącej konserwacji i remontów przedmiotu najmu
 - 2) bieżącego utrzymania porządku na nieruchomości
 - 3) przed podpisaniem umowy, tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego, Najemca wpłaci kaucję w wysokości 3 miesięcznego czynszu najmu (brutto) to jest w kwocie zł. *Słownie:*
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia garażu po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu.
3. Najemca na dostawę prądu do garażu zawrze indywidualnie umowę z Zakładem Energetycznym.
4. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest rozwiązać umowę na dostawę prądu z Zakładem Energetycznym, odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. W przypadku przekazania lokalu niewyremontowanego, Wynajmujący dokona remontu na koszt Najemcy po potrąceniu należności z kaucji zabezpieczającej.

§ 7

Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze stron za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 8

1. Przed wydaniem i przejęciem lokalu Wynajmujący sporządza protokół, w którym określa stan techniczny garażu. Protokół ten stanowi podstawę do rozliczeń między stronami.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie jak również za utratę rzeczy ruchomych pozostawionych przez Najemcę w wynajmowanym garażu, z wyjątkiem sytuacji gdy przyczyną uszkodzenia czy też utraty rzeczy jest wyłącznie wina Wynajmującego.

§ 9

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zmian czynszu określonego w § 2 i § 4, które to zmiany obowiązują bez konieczności zmiany umowy w formie aneksu pod warunkiem przedstawienia przez Wynajmującego pisemnej informacji.

2. Wynajmujący informuje, iż własność udziału garażu indywidualnego wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego może zostać przeniesiona na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa wyłącznie na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego oraz łącznie z przeniesieniem własności tego lokalu mieszkalnego.

§ 10

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie sprawy sporne wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z którego jeden otrzymuje najemca.

Wynajmujący

Najemca