

## UMOWA NAJMU GARAŻU NA CZAS OZNACZONY

Nr \_\_\_\_\_/ŚZN/23

(jest to przykładowa umowa, która może zostać zmodyfikowana ze względu na charakter nieruchomości lub konieczność wykonania ewentualnych dodatkowych prac. Organizator udostępnia przykładową umowę celem zapoznania się ewentualnych Najemców z przykładową treścią umowy obowiązującą u Wynajmującego)

Zawarta w dniu \_\_\_\_\_ 2023 r. w Katowicach, pomiędzy:

**Województwem Śląskim**, w imieniu którego działa:

**Witold Łacny** – Zastępca Dyrektora Śląskiego Zarządu Nieruchomości działający na podstawie Pełnomocnictwa Nr 367/22 z dnia 23.09.2022 r. udzielonego przez Zarząd Województwa Śląskiego zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

,  
a:

Panią / Panem \_\_\_\_\_, zamieszkałym w \_\_\_\_\_  
(kod pocztowy: \_\_\_\_\_) przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym seria i nr \_\_\_\_\_, nr PESEL \_\_\_\_\_, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ wpisaną do Ewidencji Działalności Gospodarczej w \_\_\_\_\_ pod nr \_\_\_\_\_ lub wypis z KRS prowadzony przez sąd w \_\_\_\_\_ pod numerem \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_.

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

*Niniejsza umowa została zawarta na podstawie protokołu z przeprowadzonego w dniu ..... przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokalu użytkowego garażu nr .....W.....*

### § 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, garaż oznaczony nr ..... zwany dalej przedmiotem najmu, położony w ....., dz. ew. nr ....., o powierzchni ogółem ..... m<sup>2</sup>.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu przechowywania pojazdu mechanicznego/urządzenia transportowego.
3. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 3, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym.
5. Wynajmujący, po uprzednim – z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem – powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzania kontroli właściwej jego eksploatacji.
6. Wynajmujący oświadcza, że jest w imieniu właściciela tj. Województwa Śląskiego pełnomocnym zarządcą nieruchomości zabudowanej, położonej w .....przy ul..... i ma prawo dysponowania nią w zakresie będącym przedmiotem niniejszej umowy.
7. Wszelkie remonty i modernizacje przekraczające zwykłe utrzymanie powierzchni stanowiącej przedmiot umowy w stanie nie pogorszonej, w szczególności powodujące jej wszelką trwałą zabudowę wymagają odrębnego uzgodnienia i pisemnej zgody Wynajmującego. Sposób

rozliczenia między Stronami poczynionych przez Najemcę nakładów będzie przedmiotem uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym.

8. Jeżeli po opuszczeniu garażu przez Najemcę w garażu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu na ostatni przekazany przez Najemcę adres, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

## § 2

### CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony- 3 lata od .....do.....

## § 3

### OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) użytkowania najmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) utrzymywania najmowanego lokalu w stanie niepogorszonym, a więc także do dokonywania bieżących jego napraw i konserwacji na własny koszt,
  - c) przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, p.poż.
  - d) dbałość o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu,
  - e) nieutrudniania dostępu do garaży innym najemcom,
  - f) nieoddawania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się także do prowadzenia prawidłowej gospodarki wszelkimi odpadami wytworzonymi w czasie najmu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
3. Najemca na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.) jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości w zakresie objętym najmem, oraz do samodzielnego złożenia deklaracji podatkowej.
4. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia własnego mienia zlokalizowanego na najmowanej powierzchni przed kradzieżą i niepożądanym dostępem osób trzecich we własnym zakresie i na własny koszt i ponosi wszelką odpowiedzialność z tego tytułu.
5. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym wraz z wprowadzonymi ulepszeniami i z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji.

## § 4

### CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto.....zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT w wysokości .....% , **co daje kwotę brutto.....zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu.**
2. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości.....zł netto, co daje kwotę brutto ..... zł za cały garaż.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty za energię elektryczną. Opłaty będą naliczane indywidualnie według rzeczywistych kosztów miesięcznych lub dłuższych niż miesięczne, wynikających z faktur VAT wystawionych przez dostawcę mediów.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca będzie zobowiązany uregulować podatek od nieruchomości według aktualnej stawki podatku. Na dzień zawarcia niniejszej umowy, podatek ten wynosi .....
5. **Czynsz najmu oraz opłaty za energię elektryczną Najemca będzie wpłacał w terminie 14 dni od doręczenia mu stosownej faktury VAT.**
6. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do doręczenia comiesięcznie faktur obejmujących zobowiązania Najemcy do 10-go dnia każdego miesiąca.

8. Najemca czynsz najmu będzie wносił przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze. Najemca dokona zapłaty wszelkich należności przypadających na podstawie tejże umowy Wynajmującemu, na wskazany w fakturze numer rachunku bankowego Wynajmującego w sytuacji pozytywnej weryfikacji Wykonawcy jako zarejestrowanego podatnika VAT, zgodnie z regulacją art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U z 2022 r., poz. 931 ze zm.). W przypadku, gdy wskazany przez Wynajmującego rachunek nie widnieje w w/w wykazie, Najemca będzie uprawniony do wstrzymania się z dokonaniem płatności do chwili dokonania przez Wynajmującego korekty faktury i wskazania w ramach korekty rachunku widniejącego w w/w wykazie lub w przypadku, gdy Wykonawca nie będzie posiadał statusu czynnego podatnika VAT widniejącego w w/w wykazie, do chwili uzyskania przez Wynajmującego tego statusu.
9. Najemca nie będzie zobowiązany do płatności odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności w przypadku płatności wynagrodzenia po terminie z przyczyn wskazanych w ustępie poprzedzającym oraz nie będzie ponosił jakiegokolwiek odpowiedzialności odszkodowawczej z tego tytułu wobec Wykonawcy.
10. W przypadku nieuiszczenia czynszu w terminie wymienionym w ust. 5, z zastrzeżeniem ustępu poprzedzającego, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.
11. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku po zakończeniu poprzedniego roku kalendarzowego obowiązywania umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy, w przypadku jego wzrostu. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie aneksu. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w 2023 roku.

## § 5

### FAKTURY ELEKTRONICZNE

1. Najemca oświadcza, że zezwala na przesyłanie drogą elektroniczną faktur wystawianych w formie elektronicznej (faktury elektroniczne) przez Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r., poz. 106 ze zm.), w formacie PDF w związku z realizacją niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący uprawniony jest do przesyłania Najemcy wystawionych przez siebie faktur elektronicznych wraz z dołączonymi do nich załącznikami w postaci jednolitego pliku PDF na adres mailowy Najemcy: .....
3. Faktury elektroniczne oprócz danych „Nabywcy”, tj.  
Nabywca:  
.....  
obowiązkowo muszą zawierać oznaczenie „Odbiorcy/miejsca dostawy” tj.  
Odbiorca/miejsce dostawy:  
.....
4. Przesłanie przez Wynajmującego faktur wystawionych w formie elektronicznej na inny adres niż wskazany w ust. 2 powyżej będzie traktowane jako niedostarczenie korespondencji do Najemcy.
5. W celu zapewnienia autentyczności pochodzenia i integralności faktur wystawionych w formie elektronicznej, będą one przesyłane pocztą elektroniczną w postaci nieedytowalnego pliku PDF z następującego adresu mailowego Wynajmującego: [eteister@sznslaskie.pl](mailto:eteister@sznslaskie.pl); [sekretariat@sznslaskie.pl](mailto:sekretariat@sznslaskie.pl)
6. Każda ze Stron zobowiązuje się do przechowywania faktur elektronicznych w sposób zapewniający możliwość potwierdzenia autentyczności pochodzenia, integralności treści i czytelności faktur elektronicznych zgodnie z wymogami przewidzianymi przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
7. Do transakcji udokumentowanych fakturą elektroniczną, nie będą wystawiane faktury w innej formie. Faktury elektroniczne nie będą przesyłane dodatkowo w formie papierowej.

8. Za datę otrzymania faktury elektronicznej przez Najemcę, uważa się datę wpływu tej faktury na skrzynkę poczty elektronicznej Najemcy, o której mowa w ust. 2.
9. W razie cofnięcia przez Najemcę zezwolenia na przesyłanie faktur elektronicznych wystawianych przez Wynajmującego w ramach niniejszej umowy, Wynajmujący zaprzestaje przesyłania faktur elektronicznych drogą elektroniczną w terminie 7 dni roboczych od dnia następującego po dniu, w którym otrzymał zawiadomienie od Najemcy o cofnięciu zezwolenia.
10. Cofnięcie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 wymaga formy pisemnej.
11. Zezwolenie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy również wystawiania i przesyłania drogą elektroniczną faktur korygujących i duplikatów faktur oraz not księgowych.
12. Najemca informuje o możliwości wysyłania faktur elektronicznych za pośrednictwem platformy elektronicznego fakturowania (dalej PEF). Platforma Elektronicznego Fakturowania dostępna jest pod adresem <https://brokerinfinite.efaktura.gov.pl/>.
13. Jeżeli Wynajmujący będzie korzystał z PEF, zobowiązany będzie do podania Najemcy informacji o swojej rejestracji na Platformie Elektronicznego Fakturowania w celu wysyłania Zamawiającemu ustrukturyzowanych faktur elektronicznych.
14. Jeżeli Wynajmujący nie będzie korzystał z PEF, uprawniony jest również do przesyłania Najemcy wystawionych przez siebie faktur elektronicznych zgodnie z postanowieniami ust. 1 do 11 powyżej.
15. Zmiana adresu poczty elektronicznej o których mowa w ust. 2 i 5 wymaga podpisania aneksu do niniejszej umowy.
16. Postanowienia ust. 1-15 nie wykluczają możliwości wystawienia i przesłania przez Wynajmującego faktur w formie papierowej pod warunkiem powiadomienia o tym fakcie Najemcy na adres mailowy, o którym mowa w ust. 2 najpóźniej w kolejnym dniu roboczym od dnia dokonania wysyłki faktury papierowej przez Wynajmującego.

## § 6

### KAUCJA

1. Najemca wniesie Wynajmującemu, najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, **kaucję w wysokości równej czynszowi netto za trzy pełne okresy płatności, tj. w kwocie..... zł (słownie:.....)**
2. Kaucja będzie płatna na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w garażu, pogorszeniu stanu garażu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z garażu.
4. W razie zmniejszenia wartości kaucji Najemca ma obowiązek wniesienia kaucji uzupełniającej do kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania wystosowanego przez Wynajmującego.
5. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu garażu.

## § 7

### KARY UMOWNE

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu kary umowne w przypadku, gdy:
  - a) Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umowa lub przeznaczeniem – w wysokości 100 zł za każde stwierdzone naruszenie.
  - b) Najemca oddaje przedmiot umowy w podnajem bez zgody Wynajmującego – w wysokości 100 zł za każde stwierdzone naruszenie.
2. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej wartość kar umownych, Wynajmujący może żądać odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Strony dopuszczają możliwość kumulowania kar umownych.
4. Nałożenie kary umownej nie wyłącza uprawnienia Wynajmującego do rozwiązania umowy zgodnie z § 8 Umowy.

## § 8

### PROTOKÓŁ ZDAWCZO- ODBIORCZY

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu, rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
2. Stan techniczny garażu jest znany Najemcy i Najemca nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę.
4. Po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, co najmniej z pięciodniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Najemca nie stawia się w wyznaczonym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.

## § 9

### ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może pisemnie rozwiązać niniejszą umowę przed upływem okresu na jaki została zawarta, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku, gdy Najemca:
  - a) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - b) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - c) zaniedbuje lokal doprowadzając go do niezgodnego z przepisami stanu technicznego,
  - d) oddał w całości lub część garażu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - e) wykonuje bez decyzji właściwych organów lub zgody Wynajmującego prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, o których mowa w § 1 ust.8 umowy.

## § 10

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jednostronne oświadczenia stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie doręczona na adres podany przez Najemcę.
5. Strony dopuszczają także porozumiewanie się za pomocą poczty elektronicznej:  
Najemca \_\_\_\_\_,  
Wynajmujący [eteister@sznslaskie.pl](mailto:eteister@sznslaskie.pl) ; sekretariat@sznslaskie.pl
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Najemca:**

**Wynajmujący:**

**Załącznik nr 1 do umowy- Informacja dotycząca ochrony danych osobowych- RODO**  
**Załącznik nr 2 do umowy- Protokół zdawczo-odbiorczy**

**Załącznik nr 1**

Do umowy nr .....

**INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH – RODO**

Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Dz. U. UE. L 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r., (zwanym dalej RODO) Wydzierżawiający informuje, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Śląski Zarząd Nieruchomości z siedzibą w Katowicach, ul. Grabowa 1A, tel.: (32)7824925, adres e-mail: [sekretariat@sznslaskie.pl](mailto:sekretariat@sznslaskie.pl).
2. Została wyznaczona osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych - inspektor ochrony danych. Kontakt e-mail: [osobowe@sznslaskie.pl](mailto:osobowe@sznslaskie.pl), dane teleadresowe jak w pkt.1.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celach:
  - a) wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
  - b) wykonywania obowiązków prawnych związanych z zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczeniem, rozliczeniami finansowymi, kontrolami i archiwizacją (art. 6 ust. 1 lit. c RODO), szczególnie:
    - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
    - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
    - Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych
    - Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
    - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego
    - Ustawa z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach
  - c) sprawowania władzy publicznej (art. 6 ust. 1 lit. e RODO).
4. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z poszczególnych przepisów prawa oraz przepisów dotyczących archiwizacji.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane osobom upoważnionym przez administratora danych, podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz obsługującej Wydzierżawiającego Kancelarii Prawnej, operatorom obsługi pocztowej, bankowej, informatycznej.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do sprzeciwu (wobec przetwarzania w myśl art. 6 ust. 1 lit. e RODO). Ponadto istnieje możliwość wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem zawarcia i realizacji umowy, a konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości jej realizacji.
8. *Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.*
9. Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji (art. 22 RODO).