

Projekt

UMOWA NAJMU  
LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2024 r. pomiędzy:  
Skarbem Państwa Prezydentem Miasta Suwałk wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej, NIP 844-21-55-152, REGON 790671030,  
zwany w dalszej części umowy Wynajmującym,  
na rzecz którego działa na podstawie § 2 i § 3 Umowy gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa z dnia 31.12.2015 r.  
Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, 16-400 Suwałki posiadającą NIP 8442356287, REGON 363369920, Kapitał zakładowy 30 593 150 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Tomasza Ostrowskiego,

a  
..... zam. ...., prowadzący/a  
działalność gospodarczą pod nazwą ..... z  
siedzibą ....., posiadający/a NIP....., REGON  
....., wpisaną do .....,  
zwanym/ą w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas określony - od dnia ..... do dnia ..... lokal użytkowy położony na I piętrze w budynku przy ul. Teofila Noniewicza 91 w Suwałkach o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na ..... Udział powierzchni lokalu w powierzchni użytkowej budynku oraz w działce o powierzchni 606,00 m<sup>2</sup> o numerze geodezyjnym 11796 wynosi ..... %. Do celów podatku od nieruchomości przyjmuje się grunt o powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

2. Wynajmujący oddaje Najemcy - w najem - przedmiotowy lokal w aktualnym stanie technicznym, do którego Najemca nie zgłasza Wynajmującemu zastrzeżeń.

§ 2

Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i oświadcza, że jego stan jest odpowiedni do charakteru prowadzonej działalności, o której mowa w § 1 ust. 1 i dla której niniejszą umowę zawiera, co potwierdza opis zawarty w protokóle zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł + obowiązujący podatek VAT za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, tj.:  
..... zł/m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = ..... zł + obowiązujący podatek VAT /słownie netto: ..... złotych ..... groszy/. Należność za najem lokalu wynosi brutto ..... zł.

2. Niezależnie od czynszu, Najemca pokrywa koszty związane z eksploatacją lokalu - miesięcznie, na podstawie wystawianych przez Wynajmującego/Dostawcę faktur, wg poniższego zestawienia

- 1) zimna woda i odprowadzenie ścieków: wg faktury wystawianej przez Wynajmującego, koszt naliczenia proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni ogólnej;
- 2) centralne ogrzewanie: wg faktury wystawianej przez Wynajmującego, koszt naliczenia proporcjonalny do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni ogólnej,
- 3) wywóz nieczystości: wysokość opłaty zgodna z wysokością wynikającą z Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 4) energia elektryczna: wg faktury wystawianej przez Wynajmującego, koszt naliczenia proporcjonalny do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni ogólnej,
- 5) sprzątanie części wspólnych: wg faktury wystawianej przez Wynajmującego, koszt naliczenia proporcjonalny do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni ogólnej,

3. Najemca opłacać będzie Wynajmującemu:

a) czynsz do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący na konto Pekao S. A. numer 92 1240 5211 1111 0010 6675 4207 z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonana na podstawie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy;

b) koszty eksploatacyjne do 20 dnia każdego miesiąca na numer rachunku ..... z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonana na podstawie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy.

5. Wynajmujący na podstawie art. 10 ust. 1 pkt.1 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 935) od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od dłużnika – Najemcy bez wezwania rekompensata, stanowiąca równowartość kwoty:

- 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
- 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50000 złotych;
- 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50000 złotych;

6. Zgodnie z § 4 ust. 17 Uchwały nr XXVII/367/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 31 grudnia 2020 r. poz. 5559) dotyczącej ulg w spłacie należności cywilnoprawnych oraz odstąpieniu od dochodzenia należności z tytułu rekompensaty postanawia się nie dochodzić naliczonej rekompensaty, jeżeli jej kwota jest równa lub większa od zaległości.

7. Koszty eksploatacji, o których mowa w § 3 ust. 2 mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany cen urzędowych lub umownych proporcjonalnie do tych zmian. Zmiana wysokości tych opłat obowiązuje od dnia jej wprowadzenia przez

Wynajmującego/Dostawcę. Podwyższenie kosztów eksploatacji - należnych Wynajmującemu - nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego. Zmiana opłaty z tytułu kosztów eksploatacji płatne są od terminu wskazanego w zawiadomieniu.

Nie wymagają formy aneksu także inne zmiany w przedmiocie kosztów eksploatacji, a w szczególności dotyczące pozycji w ich zestawieniu i sposobu rozliczania.

8. Najemca oświadcza, że posiada NIP ..... i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

#### § 4

1. Niezależnie od czynszu i kosztów eksploatacji, o których mowa w § 3 Najemca zobowiązany jest do regulowania we własnym zakresie podatku od nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy.

2. Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej do Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Suwałkach w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy i przekazania kopii deklaracji do Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o.

#### § 5

1. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji.

2. Pierwsza waloryzacja miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 3 ust. 1 może być dokonana w 2025 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2024; w kolejnych latach podwyżki będą dotyczyły czynszu obowiązującego aktualnie, tj. stawki czynszu w wysokości ustalonej w wyniku waloryzacji w roku poprzednim.

3. Zmiana wysokości czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.

#### § 6

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych <sup>00</sup>/<sub>100</sub>) - stanowiącą trzykrotność miesięcznego czynszu brutto (zaokrąglonego do pełnych złotych), o którym mowa w § 3 ust. 1, jako zabezpieczenie ewentualnego roszczenia przysługującego Wynajmującemu z tytułu należności za wynajem lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, uprawniając Wynajmującego do zaspokojenia się z kaucji powiększonej o należne odsetki w sytuacji, gdyby wierzytelność powstała i stała się wymagalna.

2. Kaucja została ulokowana na indywidualnym rachunku rocznej lokaty terminowej. Należne odsetki powiększają kapitał będący przedmiotem lokaty.

3. Lokata będzie odnawiana po upływie każdego roku.

4. Kaucja wpłacona przez Najemcę powiększona o należne oprocentowanie podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupelnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

5. Istniejące w dniu wygaśnięcia umowy nieuregulowane należności z tytułu najmu lokalu użytkowego Wynajmujący pokryje w pierwszej kolejności z kwoty kaucji powiększonej o należne odsetki.

6. Z zastrzeżeniem ust. 4 i 5 zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej jej wysokości powiększonej o należne odsetki. Kaucja wraz z należnymi odsetkami rozliczona zostanie w dacie odbioru lokalu przez Wynajmującego.

7. Kaucja wraz z należnymi odsetkami, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, ma zastosowanie do przyszłych umów najmu przedmiotowego lokalu zawartych z Najemcą.

## § 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:

- 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
- 2) napraw okien i drzwi, zamków oraz zamknięć,
- 3) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
- 4) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
- 5) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- 6) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków.

2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu z zastrzeżeniem ust. 1 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym.

3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Wynajmującego wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.

4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

5. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu z należyłą starannością, zgodnie z umową i przeznaczeniem, z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki.

6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp, ppoż. i sanitarnych oraz utrzymywać poprawną współpracę z innymi najemcami w budynku opisanym w § 1.

## § 8

Budynek o którym mowa w § 1 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i zgodnie z art. 3 ust. 4 pkt. 1 Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków

(tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 497 ze zm.) nie sporządza się świadectwa charakterystyki energetycznej.

#### § 9

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy, jak również jej rozwiązania, Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Podstawą ustalenia stanu lokalu i jego przejęcia przez Wynajmującego jest protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Wraz ze zwrotem lokalu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze do lokalu posprzątać i usunąć z niego wszystkie rzeczy ruchome niestanowiące własność Wynajmującego.

#### § 10

1. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia lokalu użytkowego po wygaśnięciu umowy (§ 9 ust. 1) obowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego opisanego w § 1 w wysokości 150% ostatnio obowiązującego czynszu.
2. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego opisanego w § 1 będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc nieopóźnienia lub zajmowania lokalu.

#### § 11

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian w najmowanym mu lokalu oraz czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub jej przeznaczeniem. Bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może też oddawać rzeczy najmowanej osobie trzeciej do używania albo w podnajem.
2. Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu mogą być dokonane przez Najemcę tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Po zakończeniu stosunku Najmu wszelkie ulepszenia zatrzyma Wynajmujący bez konieczności zapłaty dla Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości.

#### § 12

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze zgodnego porozumienia między stronami.
2. Wynajmujący umowę może wypowiedzieć, w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) niewłaściwego używania przedmiotu najmu przez Najemcę;
  - 2) zmiany przez Najemcę przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;
  - 3) oddania przedmiotu najmu przez Najemcę osobie trzeciej do używania albo w podnajem bez zgody Wynajmującego;
  - 4) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki z zapłatą czynszu i opłat niezależnych, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
  - 5) naruszenia obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę.
  - 6) braku wpłaty uzupełnienia kaucji zgodnie z § 6 ust. 4 umowy.
  - 7) niedostarczenie kopi deklaracji podatkowej, o której mowa w § 4 ust. 2 we wskazanym terminie, pomimo pisemnego wezwania Najemcy do jej złożenia.

### § 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 14

- 1) Najemca ma obowiązek utrzymania porządku, czystości w obrębie najmowanego lokalu oraz przestrzegać przepisów sanitarnych i porządkowych. Najemca nie może zastawiać lub gromadzić przedmiotów lub odpadów w częściach wspólnych bez zgody Wynajmującego. Dotyczy to również powierzchni bezpośrednio przylegającej do lokalu.
- 2) Wszelkie zmiany wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz remonty /malowanie, okratowanie, szyldy, tablice informacyjne, stawianie ścianek itp./ wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Wszystkie zalecenia pokontrolne wydane przez uprawnione instytucje dotyczące przedmiotu najmu, wykonuje Najemca na swój koszt w uzgodnieniu z Wynajmującym.
- 3) Sposób eksploatacji lokalu nie może naruszać obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa Budowlanego, BHP i ppoż. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt ppoż. zgodnie z przepisami prawa.
- 4) Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za skutki ewentualnych wypadków, zaistniałych w najmowanym lokalu i w jego obrębie, wynikłych z zaniedbania obowiązków określonych w pkt. 1 i 3.
- 5) Najemca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.
- 6) Prowadzona przez Najemcę w lokalu działalność nie może być uciążliwa dla otoczenia.
- 7) Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokal).
- 8) Najemca zobowiązany jest do segregacji odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym prawem.
- 9) Najemca ubezpieczy (na okres obowiązywania umowy) sprzęt i wyposażenie lokalu od kradzieży, włamań i innych zdarzeń losowych.
- 10) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za ewentualne straty w wyposażeniu stanowiącym własność Najemcy na skutek nieprzewidzianych zdarzeń losowych.
- 11) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za parametry dostarczonej wody, energii elektrycznej centralnego ogrzewania oraz skutków z tym związanych.
- 12) Najemca wskazuje dla Wynajmującego adres do kierowania wszelkiej korespondencji: ul....., Wynajmujący wskazuje dla Najemcy adres: ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysyła się na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za odebraną.
- 13) Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli, przy współudziale Najemcy, przedmiotu najmu i możliwości wejścia do lokalu w celu napraw i usunięcia wszelkich awarii.

14) Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu opisanego § 1 na kolejny okres jest wydanie Zarządzenia Wojewody Podlaskiego w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem na czas oznaczony lokalu użytkowego stanowiącego własność Skarbu Państwa, po uprzednim złożeniu pisemnego wniosku przed upływem terminu obowiązywania przedmiotowej umowy oraz bez zastrzeżeń wykonuje jej postanowienia.

#### § 15

Przedmiotowy lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków, w związku, z czym, Najemca - zgodnie z art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) - niniejszym składa zobowiązanie zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie i korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

#### § 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian, o których mowa § 3 ust. 3 lit. a i b zd. 2 i ust. 7 oraz § 5.

#### § 17

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwego Sądu ze względu na miejsce położenia przedmiotu najmu.

#### § 18

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa Wynajmujący.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: