

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2025 r. pomiędzy:

Gminą Miasto Suwałki z siedzibą przy ul. Adama Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki posiadającą NIP 844-21-55-152, REGON 790671030,

zwaną w dalsze części umowy Wynajmującym,

w imieniu i na rzecz, której działa na podstawie § 2 i § 3 Umowy gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Suwałki z dnia 31.12.2015 r. z późn. zm. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, 16-400 Suwałki, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000616330, posiadającą NIP 8442356287, REGON 363369920, Kapitał zakładowy 30 593 150 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Tomasza Ostrowskiego,

a

....., posiadający/ą

PESEL .....,

zwanym/ą w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

Przedmiotem najmu jest garaż stanowiący własność Gminy Miejskiej Suwałki, położony w Suwałkach przy ul. .... na części gruntu oznaczonego numerem geodezyjnym ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

§ 2

Umowa zawarta jest na czas oznaczony od dnia ..... do dnia .....

§ 3

1. Z tytułu najmu, o którym mowa w § 1 Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości: ..... zł/m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = ..... zł + obowiązujący podatek VAT /słownie netto: ...../. Należność za najem garażu wynosi brutto: ..... zł.

2. Czynsz wymieniony w ust. 1 Najemca wpłacać będzie do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący na konto 07 1240 5211 1111 0000 4926 1336 z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonana na podstawie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy.

3. Określona w ust. 1 stawka czynszu ulegać może podwyższeniu raz w roku kalendarzowym począwszy od roku 2025 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. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

4. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje Najemcę od daty wskazanej w zawiadomieniu wystawionym przez Wynajmującego, od tego też terminu Najemca zobowiązuje się regulować podwyższony czynsz.

5. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1 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.

6. 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.

#### § 4

1. W czasie trwania umowy Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu, ani też przekazywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

2. Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu mogą być dokonane przez Najemcę tylko za zgodą Wynajmującego.

3. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej wcześniejszego rozwiązania wszelkie ulepszenia zatrzyma Wynajmującego bez konieczności zapłaty dla Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości.

#### § 5

1. Najemca ma obowiązek utrzymywać w należyтым stanie technicznym przedmiot najmu oraz wykonywać wszystkie niezbędne remonty związane z utrzymaniem garażu. Do obowiązków Najemcy należy również utrzymanie porządku i czystości w obrębie przedmiotu najmu, indywidualne zapewnienie dojazdu do garażu w okresie zimowym poprzez odśnieżanie.

2. Najemca obowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa budowlanego, bhp, ppoż. i sanitarnych.

#### § 6

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:

a) niezgodnego z umową wykorzystania przedmiotu najmu;

b) naruszenia obowiązków wymienionych w § 4 i § 5;

c) zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;

d) zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym zlokalizowano przedmiot najmu, gdy w planie zagospodarowania przestrzennego znajdą takie zmiany, które nie pozwolą na dalsze - zgodne z przeznaczeniem - korzystanie z garażu przez Najemcę, a w szczególności z chwilą podjęcia decyzji o rozpoczęciu odpowiedniej inwestycji budowlanej;

e) rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy;

f) niedostarczenie kopii deklaracji podatkowej, o której mowa w § 2 ust. 5 i 6 we wskazanym terminie, pomimo pisemnego wezwania Najemcy do jej złożenia.

#### § 7

1. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia garażu po wygaśnięciu umowy obowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego

miesiąca wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z garażu opisanego w § 1 w wysokości 150% ostatnio obowiązującego czynszu.

2. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z garażu opisanego w § 1 będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania garażu.

#### § 8

1. Najemca wskazuje dla Wynajmującego adres do kierowania wszelkiej korespondencji: ....., zaś Wynajmującego 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 doręczoną.

2. Najemca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.

3. Na zasadach określonych w § 7 ust. 1 Uchwały nr XIII/189/2019 Rady Miejskiej Suwałkach z dnia 30 października 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki „Dotychczasowemu Najemcy lub Dzierżawcy przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 2, pierwszeństwo zawarcia umowy, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:

1/ złoży pisemny wniosek w czasie trwania dotychczasowej umowy;

2/ należycie wykonuje postanowienia dotychczasowej umowy;

3/ wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych;

4/ nie ma zaległości z tytułu dotychczasowej umowy;

5/ zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi miasta.".

#### § 9

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

#### § 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 11

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

#### § 12

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

Najemca:

Wynajmujący: