

Projekt umowy

UMOWA NAJMU  
LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2025 r. pomiędzy:

Gminą Miasto Suwałki z siedzibą przy ul. Adama Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki posiadającą NIP 8442155152, REGON 790671030,

zwaną w dalszej 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 31 990 150 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Tomaszem Ostrowskim,

a,

.....,  
zwaną w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas oznaczony - od dnia ..... r. do dnia ..... r. lokal użytkowy położony w Suwałkach na parterze budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 108 o powierzchni użytkowej 57,72 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na działalność w zakresie edukacji. Udział powierzchni lokalu w powierzchni użytkowej budynku oraz w działce o powierzchni 1 896,00 m<sup>2</sup> o numerze geodezyjnym 11492 wynosi 10,96 %. Do celów podatku od nieruchomości przyjmuje się grunt o powierzchni 207,74 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 57,72 m<sup>2</sup> = ..... zł + obowiązujący podatek VAT /słownie netto: ...../. Należność za najem lokalu wynosi brutto ..... zł.

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

a/ zimna woda i odprowadzenie ścieków: na podstawie wskazań wodomierza oraz rozliczenia rocznego całej nieruchomości;

b/ energia ciepła /centralne ogrzewanie/: ..... zł/m<sup>2</sup> x 57,72 m<sup>2</sup> = ..... zł + obowiązek podatek VAT (słownie netto: .....). Należność brutto wynosi ..... zł oraz roczne rozliczenie nieruchomości;

c/ wywóz nieczystości: wysokość opłaty zgodna z wysokością wynikającą z Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powiększoną o obowiązujący podatek VAT.

3. Energię elektryczną Najemca opłacać będzie według wskazań licznika zgodnie z zawartą umową z Dostawcą.

4. Należny Wynajmującemu czynsz oraz opłaty eksploatacyjne Najemca opłacać będzie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, koszty eksploatacji za miesiąc grudzień Najemca opłacać będzie do 20 stycznia roku następnego na rachunek bankowy: 39 1240 6960 7820 0201 0012 0074 z należnymi 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 ust. 2 mogą ulegać zmianie w przypadku zmiany cen urzędowych lub umownych. Zmiana wysokości tych opłat obowiązuje od dnia jej wprowadzenia przez Wynajmującego/Dostawcę. Zmiana 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 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. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

4. Podwyższony czynsz płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.

#### § 6

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości .....zł (słownie: ..... złotych <sup>00</sup>/<sub>100</sub>) i stanowi 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 podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczeniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

5. Istniejące w dniu wygaśnięcia umowy nieuregulowane należności z tytułu najmu lokalu użytkowego lub roszczenia wynikające z § 9, 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,
- 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. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem decyzji.

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

7. 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 i budynku 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 nieopróźnienia 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) rażącego 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 i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. 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, ppoż. i sanitarnych. 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 prawidłowej segregacji odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 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 i centralnego ogrzewania oraz skutków z tym związanych.
- 12) Najemca wskazuje dla Wynajmującego adres do kierowania wszelkiej korespondencji: ul. Teofila Noniewicza 91, 16-400 Suwałki, 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) 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."

#### § 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 zd. 2 i ust. 6 oraz § 5.

#### § 17

Rozstrzygnięcie 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: