

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 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 36 239 050 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Tomasza Ostrowskiego,

a

..... prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą, posiadająca NIP, REGON, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

zwaną/ym w dalszej części umowy **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas określony - **od dnia r. do dnia r.** lokal użytkowy zwany dalej - kiosk konstrukcji metalowej wbudowany w wiatę przystankową, położony w Suwałkach na **Placu Marii Konopnickiej** o powierzchni użytkowej **6,21 m²** z przeznaczeniem na

2. Wynajmujący oddaje Najemcy - w najem – kiosk konstrukcji metalowej wbudowany w wiatę przystankową w aktualnym stanie technicznym, do którego Najemca nie zgłasza Wynajmującemu zastrzeżeń.

§ 2

Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym kiosku konstrukcji metalowej wbudowany w wiatę przystankową 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 1 m² tj. :
..... zł/m² x 6,21 m² = zł + **obowiązujący podatek VAT /słownie netto:**
...../. Należność za najem kiosku konstrukcji metalowej wynosi brutto
zł.

2. Niezależnie od czynszu, Najemca pokrywa koszty związane z opłatą części gruntów

o numerach geodezyjnych 11176/4 i 11130/2 zajętych w pasie drogowym pod kioskiem konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową zgodnie z fakturą wystawioną przez Wynajmującego. Opłata będzie wynikała każdorazowo z wyliczenia przez Zarządcę Drogi – Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem

Prezydenta Miasta Suwałk w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg wewnętrznych, placów miejskich, parków i działek miejskich będących własnością Miasta Suwałki.

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

4. Czynsz należny Wynajmującemu, Najemca opłacać będzie **do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący**, na rachunek bankowy numer: 22 1240 6960 7820 0201 0012 0380 należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie transakcjach handlowych. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonana na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

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 2023 r. poz. 1790) 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. 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 2026 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2025; 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** ^{00/100}) i stanowi trzykrotność miesięcznego czynszu brutto (zaokrąglonego w górę do pełnych złotych), o którym mowa w § 3 ust. 1, jako zabezpieczenie ewentualnego roszczenia przysługującego Wynajmującemu z tytułu należności za wynajem kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową, 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 uiszczaniem 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 kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową 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 i posadzek,
- 2) napraw okien i drzwi, zamków oraz zamknięć,
- 3) konserwacji lub naprawy grzejników, w które wyposażony jest kiosk konstrukcji metalowej wbudowany w wiatę przystankową,
- 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową,
- 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową,
- 6) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- 7) odnawiania kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową gwarantującego utrzymanie kiosku w należytej czystości, w tym malowanie - konserwacja całego kiosku oraz drzwi i okien.

2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową 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 kiosku istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

5. Na każde planowane prace remontowe w kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową, 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 należytą starannością, zgodnie z umową i przeznaczeniem, z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki.

7. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp, ppoż. i sanitarnych.

§ 8

Kiosk konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową o którym mowa w § 1 umowy nie jest wyposażony w instalację zużywającą energię z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego, zgodnie z art. 3 ust. 4 pkt. 3 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 kiosk konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.

2. Podstawą ustalenia stanu kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową i jego przejęcia przez Wynajmującego jest protokół zdawczo-odbiorczy.

3. Wraz ze zwrotem kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze od kiosku oraz inne przedmioty umożliwiające dostęp do kiosku, posprzątać zajmowany kiosk konstrukcji metalowej wbudowany w wiatę przystankową, usunąć z niego wszystkie rzeczy ruchome niestanowiące własność Wynajmującego.

§ 10

1. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową po wygaśnięciu umowy (§ 9 ust. 1) obowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową, opisanego w § 1 w wysokości 150% ostatnio obowiązującego czynszu.

2. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową opisanego w § 1 będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc nieopóźnienia lub zajmowania kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową.

§ 11

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian w najmowanym mu kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową 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 może wypowiedzieć umowę najmu, w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- 1) niewłaściwego używania przedmiotu najmu przez Najemcę;
- 2) oddania przedmiotu najmu przez Najemcę osobie trzeciej do używania albo w podnajem bez zgody Wynajmującego;
- 3) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
- 4) naruszenia obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę;
- 5) braku wpłaty uzupełnienia kaucji zgodnie z § 6 ust. 4 umowy;
- 6) niedostarczenia 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 kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową oraz przestrzegać przepisów sanitarnych i porządkowych.

2) Wszelkie zmiany wewnątrz i na zewnątrz kiosku oraz remonty /malowanie, okratowanie, szyldy, tablice informacyjne, itp./ wymagają pisemnej zgody Wynajmującego i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przedmiot najmu znajduje się w strefie konserwatorskiej. Wszystkie zalecenia pokontrolne wydane przez uprawnione instytucje dotyczące przedmiotu najmu, wykonuje Najemca na swój koszt w uzgodnieniu z Wynajmującym.

3) Sposób eksploatacji kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową nie może naruszać obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa Budowlanego, BHP, Ppoż. i sanitarnych. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową w niezbędny sprzęt ppoż. zgodnie z przepisami prawa.

4) Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za skutki ewentualnych wypadków, zaistniałych w najmowanym kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę

przystankową 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 kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową działalność nie może być uciążliwa dla otoczenia, zgodna z działalnością wymienioną w § 1 ust. 1.

7) Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości.

8) Najemca zobowiązany jest do prawidłowej segregacji odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

9) Najemca ubezpieczy (na okres obowiązywania umowy) sprzęt i wyposażenie kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową 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 energii elektrycznej 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 wysłaną 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 kiosku konstrukcji metalowej wbudowanego w wiatę przystankową 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

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian, o których mowa § 3 ust. 4 zd. 2 oraz § 5.

§ 16

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

§ 17

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

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: