

UMOWA NAJMU  
LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2026 r. pomiędzy:

Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Spółka 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 36 663 800 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Tomasza Ostrowskiego, zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

....., prowadzący/ą działalność gospodarczą pod nazwą ....., wpisaną do ....., zwanym/ą w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas oznaczony od dnia ..... do dnia ..... lokal użytkowy, położony w budynku przy ul. Utrata 1 B w Suwałkach o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na działalność .....

2. Najemca korzysta ze wspólnych pomieszczeń sanitarnych.

3. Wynajmujący oddaje Najemcy - w najem - przedmiotowy lokal w aktualnym stanie technicznym, przydatnym do umownego użytku, który najemca akceptuje i nie wnosi 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 protokole 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:  
...../. Należność za najem lokalu wynosi brutto .....

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

a/ energia elektryczna: wg wskazań licznika,

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

c/ centralne ogrzewanie: koszt rozliczany proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanej - wg faktury wystawianej przez Wynajmującego na podstawie faktury Dostawcy,

d/ zimna i ciepła woda, odprowadzenie ścieków w lokalu – wg wskazań wodomierzy,

e/ sprzątanie powierzchni wspólnych – koszt rozliczany proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanej - wg faktury wystawianej przez Wynajmującego na podstawie faktury Wykonawcy,

f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wg faktury wystawianej przez Wynajmującego, koszt naliczenia proporcjonalny do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni ogólnej na podstawie faktury PWiK sp. z o.o. w Suwałkach,

g/ inne: opłaty za korzystanie z części wspólnych, tj. – wc – zimna woda w przeliczeniu na osobę + VAT, odprowadzenie ścieków: w przeliczeniu na ..... osobę + VAT, podgrzanie wody wg wskazań wodomierza głównego w przeliczeniu na ..... osobę + VAT;

3. Czyszn oraz należne Wynajmującemu koszty eksploatacji, 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: 14 1240 5211 1111 0010 6623 2587 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.

4. 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. 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.

5. Koszty eksploatacji, o których mowa w § 3 ust. 2 lit. f mogą ulegać zmianie w przypadku zmiany ilości osób - do ryczałtowego rozliczania opłat. Zmiana ilości osób do naliczenia kosztów, o których mowa w poprzednim zdaniu, oraz dokonana z tym zmiana opłat określonych w § 3 ust. 2 następuje w formie zawiadomienia wystawionego na piśmie odpowiednio przez Najemcę i Wynajmującego. Odpowiednio stosuje się § 3 ust. 4.

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

#### § 4

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 2027 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2026; w kolejnych latach podwyżki będą dotyczyły czynszu obowiązującego aktualnie, tj. stawki czynszu w wysokości ustalonej w wyniku waloryzacji w roku poprzednim.

3. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić raz do roku w przypadku zmiany wysokości podatku od nieruchomości wprowadzonej Uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach.

4. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 i o wysokość podatku od nieruchomości, o którym mowa ust. 3 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na

podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.5. Podwyższony czynsz płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.

#### § 5

1. Najemcy wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych <sup>00</sup>/100) i stanowi 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 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.

#### § 6

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. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu z należytą 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.

#### § 7

Kopia świadectwa charakterystyki energetycznej o którym mowa w art. 11 Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 497 ze zm.) stanowi Załącznik Nr 1 do umowy.

#### § 8

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 od lokalu i budynku oraz inne przedmioty umożliwiające dostęp do budynku, posprzątać zajmowane pomieszczenia z przyległym korytarzem i wc, usunąć z niego wszystkie rzeczy ruchome niestanowiące własność Wynajmującego.

#### § 9

1. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia lokalu użytkowego po wygaśnięciu umowy (§8 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.

#### § 10

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 najmu.

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.

#### § 11

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) nieuzasadnionego powierzenia przedmiotu najmu osobie trzeciej przez Najemcę;
- 3) zmiany przez Najemcę przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;

- 4) oddania przedmiotu najmu przez Najemcę osobie trzeciej do używania albo w podnajem bez zgody Wynajmującego;
- 5) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki z zapłatą czynszu i opłat niezależnych, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
- 6) naruszenia obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę.
- 7) braku wpłaty uzupełnienia kaucji zgodnie z § 5 ust. 4 umowy.

#### § 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 13

- 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, 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 ciepłej 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) Najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu opisanego w § 1, jeżeli przed upływem terminu obowiązywania przedmiotowej umowy, Najemca złoży pisemny wniosek oraz bez zastrzeżeń wykonuje jej postanowienia.

#### § 14

Najemca oświadcza, że przyjmuje na siebie wszystkie konsekwencje (finansowe i prawne) w związku z wykonaniem każdej pracy remontowej w najmowanym lokalu bez zgody organu architektoniczno – budowlanego, Konserwatora Zabytków lub Wynajmującego. Oświadczenie dotyczy zarówno prac przyszłych, oraz już wykonanych w okresie obecnie obowiązującej umowy najmu, jak również w okresach obowiązywania umów poprzednich przez Najemcę tego lokalu.

#### § 15

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

#### § 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: