

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2013 r. pomiędzy Miastem Suwałki - Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach, z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez *Dyrektora ZBM Jarosława Lebediew na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 1.08.2012 r.*, a ..... *zam.* ..... *przy ul.* ....., zwaną dalej **Najemcą**, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą ..... wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.

### § 1

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

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

3. Z zastrzeżeniem § 11 Stronom umowy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy ani prawo wcześniejszego jednostronnego rozwiązania umowy za wypowiedzeniem.

### § 2

Najemca stwierdza, że przedmiot najmu jest zdatny do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1. – lokal jest w posiadaniu Najemcy.

### § 3

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

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 wskazań wodomierza – rozliczenie roczne całej nieruchomości;

2) wywóz nieczystości: ..... **m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł + obowiązujący podatek VAT**, natomiast od 1.07.2013 r. wysokości opłaty zgodna z wysokością wynikającą z Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne powiększoną o obowiązujący podatek VAT.

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

4. Czynsz oraz należne Wynajmującemu koszty eksploatacji, Najemca opłacać będzie **do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący**, na konto Wynajmującego - Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach *Pekao S.A. 07 1240 5211 1111 0000 4926 1336* z należnymi odsetkami ustawowymi w przypadku zwłoki w zapłacie. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonana na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

5. Koszty eksploatacji, o których mowa w ust. 2 mogą ulegać podwyższeniu w przypadku zmiany cen urzędowych lub umownych. 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. Podwyższone 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.

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

#### § 4

Niezależnie od czynszu i kosztów eksploatacji, o których mowa w § 3 Najemca uiszczać będzie podatek 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.

Przekazywanie Najemcy stosownych powiadomień i decyzji w przedmiocie wskazanego podatku należy do kompetencji Wydziału Finansowego Urzędu Miejskiego w Suwałkach, w którym Najemca winien też załatwić wszelkie sprawy dotyczące podatku.

#### § 5

1. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu 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 2014 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2013; 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: ..... **tyśiąc** ..... **złotych** <sup>00/100</sup>) - stanowiącą trzykrotność miesięcznego czynszu brutto (zaokrąglonego do 10 złotych), o której 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 zostanie ulokowana na indywidualnym rachunku rocznej lokaty terminowej. Należne odsetki powiększają kapitał będący przedmiotem lokaty.

3. Lokata będzie odnawiana po upływie każdego roku.

4. Oprocentowanie kapitału za niepełny rok lokaty liczone będzie w wysokości obowiązującego oprocentowania rachunku bieżącego.

5. 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.

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

7. Z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 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.

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

### § 7

1. W celu zabezpieczenia terminowej spłaty należności wynikających z niniejszej umowy wraz z odsetkami za opóźnienie w zaległościach Najemca poddaje się rygorowi egzekucji bezpośredniej na mocy aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. w zakresie dotyczącym zapłaty Wynajmującemu wszelkich wymaganych świadczeń pieniężnych z tytułu niniejszej umowy do wysokości ..... zł w przypadku, gdy Najemca będzie zalegał z zapłatą całości czynszu albo innego zobowiązania pieniężnego wynikającego z umowy najmu przez okres co najmniej dwóch miesięcy i pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego jednomiesięcznego terminu, Najemca nadal będzie miał zaległości w zapłacie. Wynajmujący będzie mógł wystąpić do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 6 miesięcy od chwili wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

2. Najemca obowiązany jest zwrócić lokal, o którym mowa w § 1 Wynajmującemu w ciągu 7 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. W celu zabezpieczenia zwrotu Wynajmującemu lokalu Najemca poddaje się rygorowi egzekucji bezpośredniej na mocy aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Wynajmujący będzie mógł wystąpić do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 6 miesięcy od chwili wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

3. Akt notarialny, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest załącznikiem do niniejszej umowy i stanowi jej integralną część.

4. Akt notarialny, o którym mowa w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązuje się dostarczyć do siedziby Wynajmującego w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem jej rozwiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia.

5. Koszty aktu notarialnego poddania się egzekucji, o którym mowa w ust. 1 ponosi Najemca.

### § 8

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, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
- 3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
- 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
- 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
- 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien.

2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt. 3), 7) i 8) 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 należytą 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.

### **§ 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 od lokalu oraz inne przedmioty umożliwiające dostęp do lokalu, posprzątać zajmowane pomieszczenia, usunąć z niego wszystkie rzeczy ruchome nie stanowiące własność Wynajmującego.

### **§ 10**

Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia lokalu po wygaśnięciu umowy (§ 8 ust. 1) obowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy miesiąc, miesięczne odszkodowanie umowne w wysokości 150% ostatnio obowiązującego czynszu. Odszkodowanie umowne będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lub nieopóźnienia 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. Zgodnie z art. 46 ust. 3 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w momencie wygaszenia trwałego zarządu wypowiedzeniu ulega umowa najmu z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. 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 eksploatacyjnych, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
- 6) rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę;
- 7) braku wpłaty uzupełnienia kaucji zgodnie z § 6 ust. 5 umowy.

### § 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 14

Inne ustalenia:

- 1) Najemca ma obowiązek utrzymania porządku, czystości w obrębie najmowanego lokalu oraz przestrzegać przepisów sanitarnych i porządkowych.
- 2) Wszelkie zmiany wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz remonty /malowanie, okratowanie, szyldy, tablice informacyjne, stawianie ścianek itp./ wymagają pisemnej zgody Wynajmującego i zgody Miejskiego 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 i P. Poż. 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 ubezpieczy (na okres obowiązywania umowy) sprzęt i wyposażenie lokalu od kradzieży, włamań i innych zdarzeń losowych.
- 9) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za ewentualne straty w wyposażeniu stanowiącym własność Najemcy na skutek nie przewidzianych zdarzeń losowych.
- 10) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za parametry dostarczonej wody , energii elektrycznej i centralnego ogrzewania oraz skutków z tym związanych.
- 11) Najemca wskazuje dla Wynajmującego adresy do kierowania wszelkiej korespondencji: adres przedmiotowego lokalu lub adres domowy: *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.*
- 12) Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli, przy współudziale Najemcy, przedmiotu najmu i możliwości wejścia do lokalu w celu napraw i usunięcia wszelkich awarii.
- 13) Na zasadach określonych w § 11 ust. 4 uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach nr XX/211/2012 z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki i Zarządzeniu nr 136/2011 Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 17 maja 2011 r. z późn. zm. *„Dotychczasowemu Najemcy lub Dzierżawcy przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 6, pierwszeństwo zawarcia umowy, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:*
  - 1/ *złoży, co najmniej trzy miesiące przed upływem umowy pisemny wniosek;*
  - 2/ *należycie wykonuje postanowienia dotychczasowej umowy;*
  - 3/ *wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych;*

*4/ 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 i ust. 5 i § 5.

**§ 16**

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

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**