

## PROJEKT

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2017 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, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000616330 posiadającą NIP 8442356287, REGON 363369920, Kapitał zakładowy 24 954 250 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Jarosława Lebediew, a ....., posiadający PESEL ....., zwanym **Najemcą**.*

### § 1

Przedmiotem najmu jest garaż murowany o powierzchni 19,00 m<sup>2</sup> stanowiący własność Gminy Miejskiej Suwałki, położony przy **ul. Emilii Plater** na działce o numerze geodezyjnym .....

### § 2

Umowa zawarta jest na czas oznaczony **od dnia ..... r. do dnia 1..... r.**

### § 3

1. Z tytułu najmu garażu, o którym mowa w § 1 Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości:

$19,00 \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2 = \dots \text{ zł} + \text{obowiązujący podatek VAT /słownie netto: } \dots \text{ zł.}$   
*Należność za najem działki wynosi brutto: ..... zł.*

2. Czynsz wymieniony w ust. 1 Najemca wpłacać będzie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący na konto 07 1240 5211 1111 0000 4926 1336 z należnymi odsetkami za zwłokę w zapłacie. 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 2018 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. Zmiana wysokości 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.

5. Niezależnie od czynszu, o których mowa w § 3 pkt. 1 Najemca uiszczać będzie podatek od nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy, tj. według określonej rocznej stawki podatku od nieruchomości. O wszelkich zmianach podatku od nieruchomości Najemca otrzymywać będzie stosowne powiadomienia od Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

### § 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 Wynajmujący bez konieczności zapłaty dla Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości.

## § 5

1. Najemca ma obowiązek utrzymywać w należytym stanie technicznym przedmiot najmu oraz wykonywać wszystkie remonty niezbędne do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. 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:

- 1) niezgodnego z umową wykorzystania przedmiotu najmu;
- 2) naruszenia obowiązków wymienionych w § 4 i § 5;
- 3) zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
- 4) zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym zlokalizowano przedmiot najmu, gdy w planie zagospodarowania przestrzennego zajdą takie zmiany, które nie pozwolą na – zgodne z przeznaczeniem - korzystanie z garażu przez Najemcę, a w szczególności z chwilą podjęcia decyzji o rozpoczęciu odpowiedniej inwestycji;
- 5) rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy.

## § 7

Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia garażu po wygaśnięciu umowy obowiązany jest płacić Wynajmującego miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca odszkodowanie umowne w wysokości 150 % ostatnio obowiązującego czynszu. Odszkodowanie umowne będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania garażu.

## § 8

1. Najemca wskazuje dla Wynajmującego adres do kierowania wszelkiej korespondencji: *ul. ...., 16-400 Suwałki*, zaś Wynajmujący wskazuje dla Najemcy adres: *ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki*.

*Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu. W razie zaniechania 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 § 11 ust. 4 Uchwały nr XX/211/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach 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 pisemny wniosek w czasie trwania umowy;*

*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.”*

**§ 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**

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

**Najemca:**

**Wynajmujący:**

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2017 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 24 954 250 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Jarosława Lebediew, a .....  
**zam.** ....., posiadający PESEL .....,  
zwanym **ym** w dalszej części umowy Najemcą.

### § 1

Przedmiotem najmu jest garaż murowany stanowiący własność Gminy Miejskiej Suwałki, położony na działce o numerze geodezyjnym ..... przy ul. ....  
o powierzchni 19,00 m<sup>2</sup>.

### § 2

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

### § 3

1. Z tytułu najmu garażu, o którym mowa w § 1 Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości:

$19,00 \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2 = \dots \text{ zł} + \text{obowiązujący podatek VAT /słownie netto:} \dots \text{ zł}.$   
*Należność za najem garażu wynosi brutto: ..... zł.*

2. Czynsz wymieniony w ust. 1 Najemca wpłacać będzie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący na konto 07 1240 5211 1111 0000 4926 1336 z należnymi odsetkami za zwłokę w zapłacie. 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 2018 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. Zmiana wysokości czynszu o wskaźnik, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

4. Zmiana wysokości czynsz, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje Najemcę od daty wskazanej w zawiadomieniu wystawionym przez Wynajmującego.

5. Niezależnie od czynszu, o których mowa w § 3 pkt. 1 Najemca uiszczać będzie podatek od nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy, tj. według określonej rocznej stawki podatku od nieruchomości. O wszelkich zmianach podatku od nieruchomości Najemca otrzymywać będzie stosowne powiadomienia od Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

#### § 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 Wynajmujący bez konieczności zapłaty dla Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości.

#### § 5

1. Najemca ma obowiązek utrzymywać w należytym stanie technicznym przedmiot najmu oraz wykonywać wszystkie remonty niezbędne do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. 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:

- 1) niezgodnego z umową wykorzystania przedmiotu najmu;
- 2) naruszenia obowiązków wymienionych w § 4 i § 5;
- 3) zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
- 4) *zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym zlokalizowano przedmiot najmu, gdy w planie zagospodarowania przestrzennego zajdą takie zmiany, które nie pozwolą na – zgodne z przeznaczeniem - korzystanie z garażu przez Najemcę, a w szczególności z chwilą podjęcia decyzji o rozpoczęciu odpowiedniej inwestycji;*
- 5) *rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy.*

#### § 7

Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia garażu po wygaśnięciu umowy obowiązany jest płacić Wynajmującego miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca odszkodowanie umowne w wysokości 150 % ostatnio obowiązującego czynszu. Odszkodowanie umowne będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania garażu.

#### § 8

1. Najemca wskazuje dla Wynajmującego adres do kierowania wszelkiej korespondencji: *ul. ...., 16-400 Suwałki*, zaś 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 doręczoną.*

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

3. Na zasadach określonych w § 11 ust. 4 Uchwały nr XX/211/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach 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 pisemny wniosek w czasie trwania umowy;*

*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.”*

#### **§ 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**

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

**Najemca:**

**Wynajmujący:**