

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2015 r. pomiędzy Miastem Suwałki - Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez *Dyrektora ZBM* na podstawie *pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Suwałk* z dnia, a *zam.*, przy **ul.**, zwanym dalej **Najemcą**, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą wpisaną do

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas określony - **od dnia** r. **do dnia** r. lokal użytkowy położony przy **ul. Marii Konopnickiej 6** w Suwałkach o powierzchni użytkowej m² z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną.

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

1. Najemca stwierdza, że przedmiot najmu jest zdalny do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1.

2. Opis stanu lokalu zawarty jest w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości zł + **obowiązujący podatek VAT** za 1 m² tj. :
..... zł/m² x m² = zł + **obowiązujący podatek VAT** /słownie netto:
..... 1. Należność za najem lokalu użytkowego wynosi brutto

2. Niezależnie od czynszu, Najemca pokrywa koszty związane z eksploatacją lokalu – **miesięcznie od dnia przekazania lokalu**, 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/ 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 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. Nr 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 2016 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2015; 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:⁰⁰/100) - stanowiącą trzykrotność miesięcznej stawki czynszu brutto (zaokrąglony do pełnych 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

W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego wylicytowanego czynszu wyniesie 1 000 zł netto, Wynajmujący może żądać od kandydata na najemcę przedstawienia do akceptacji dodatkowego zabezpieczenia płatności należności.

§ 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 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.

§ 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 (§ 9 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 nieopróżnienia 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 może wypowiedzieć umowę najmu, w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

1) rezygnacji przez Najemcą z prowadzenia w lokalu działalności gastronomicznej.

2) niewłaściwego używania przedmiotu najmu przez Najemcę;

3) nieuzasadnionego powierzenia przedmiotu najmu osobie trzeciej przez Najemcę;

4) zmiany przez Najemcę przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;

5) oddania przedmiotu najmu przez Najemcę osobie trzeciej do używania albo w podnajem bez zgody Wynajmującego;

6) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;

7) rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę;

8) braku wpłaty uzupełnienia kaucji zgodnie z § 6 ust. 5 umowy.

§ 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.

2) Wszelkie zmiany wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz remonty /malowanie, okratowanie, szyldy, tablice informacyjne, stawianie ścianek itp./ wymagają pisemnej zgody Wynajmującego 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.

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 nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

10) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za parametry dostarczonej wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz skutków z tym związanych.

11) Najemca wskazuje dla Wynajmującego adresy do kierowania wszelkiej korespondencji: adres przedmiotowego lokalu lub adres: *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 współdziałaniu Najemcy, przedmiotu najmu i możliwości wejścia do lokalu w celu napraw i usunięcia wszelkich awarii.

13) 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 Zarządzeniem 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 dotychczasowej 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.”

§ 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. 4 zd. 2 i ust. 5 oraz § 5.

§ 17

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

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Suwałki, dnia 2015 r.

Imię i nazwisko albo nazwa firmy:

.....
.....

Adres zamieszkania lub siedziba firmy:

.....

(kod pocztowy i miejscowość)

.....

(ulica, numer budynku, numer mieszkania)

.....

(telefon)

Oświadczenie

Niniejszym oświadczam, że zapoznałem/am się z:

- 1/ ogłoszeniem o przetargu na najem lokalu użytkowego położonego przy ul. Marii Konopnickiej 6 w Suwałkach, jego warunkami oraz przedmiotem przetargu,
- 2/ stanem technicznym i zagospodarowaniem ww. lokalu,
- 3/ postanowieniami umowy najmu lokalu,
- 4/ o ciążyącym na najemcy obowiązku uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności oraz nie wnoszę uwag i zastrzeżeń w powyższym zakresie.

Jednocześnie zobowiązuję się do prowadzenia w lokalu będącym przedmiotem przetargu działalności gastronomicznej.

.....
(podpis – imię i nazwisko)

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia 2015 r. pomiędzy Miastem Suwałki - Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez *Dyrektora ZBM Jarosława Lebediew na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 23.12.2014 r.*, a **zam.** w **przy ul.**, posiadającą PESEL, zwaną w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

Przedmiotem dzierżawy jest grunt o powierzchni 18,00 m² o numerze geodezyjnym 11095/3 pod garażem tymczasowym typu blaszak, położony w Suwałkach przy **ul. Tadeusza Kościuszki 93**.

§ 2

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

§ 3

1. Z tytułu dzierżawy gruntu, o których mowa w § 1 Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości: **18,00 m² x zł/m² = zł + obowiązujący podatek VAT /słownie netto: złotych groszy/**. Należność za dzierżawę gruntu wynosi brutto: zł.

2. Czynsz wymieniony w ust. 1 Dzierżawca wpłacać będzie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący na konto *Bank Pekao S.A. nr 07 1240 4211 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 Wydzierżawiającego.

3. Określona w ust. 1 stawka czynszu ulegać może podwyższeniu raz w roku kalendarzowym począwszy od roku 2016 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. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego.

4. Podwyższony czynsz, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje Dzierżawcę od daty wskazanej w zawiadomieniu wystawionym przez Wydzierżawiającego, od tego też terminu Dzierżawca zobowiązuje się regulować podwyższony czynsz.

5. Niezależnie od czynszu, o których mowa w § 3 pkt. 1 Dzierżawca 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 Dzierżawca otrzymywać będzie stosowne powiadomienia od Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

§ 4

1. W czasie trwania umowy Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ani też przekazywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

2. Wszelkie ulepszenia przedmiotu dzierżawy mogą być dokonane przez Dzierżawcę tylko za zgodą Wydzierżawiającego.

3. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej wcześniejszego rozwiązania wszelkie ulepszenia zatrzyma Wydzierżawiający bez konieczności zapłaty dla Dzierżawcy sumy odpowiadającej ich wartości.

§ 5

1. Dzierżawca ma obowiązek utrzymywać w należytym stanie technicznym przedmiot dzierżawy oraz wykonywać wszystkie remonty niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Do obowiązków Dzierżawcy należy również utrzymanie porządku i czystości w obrębie przedmiotu dzierżawy, indywidualne zapewnienie dojazdu do garażu w okresie zimowym poprzez odśnieżanie.

2. Dzierżawca 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. Wyzierżawiający umowę może wypowiedzieć, w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- 1) niezgodnego z umową wykorzystania przedmiotu dzierżawy;
- 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 dzierżawy, gdy w planie zagospodarowania przestrzennego znajdują takie zmiany, które nie pozwolą najdalsze – zgodne z przeznaczeniem - korzystanie z gruntu przez Dzierżawcę, a w szczególności z chwilą podjęcia decyzji o rozpoczęciu odpowiedniej inwestycji budowlanej;
- 5) rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy.

3. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej wcześniejszego rozwiązania, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy doprowadzając go do stanu pierwotnego, zaś garaż tymczasowy ustawiony na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca usunie na własny koszt.

§ 7

Jeżeli Dzierżawca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia gruntu po wygaśnięciu umowy (§ 6 ust. 3) obowiązany jest płacić Wyzierżawiającemu miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca odszkodowanie umowne w wysokości 150 % ostatnio obowiązującego czynszu. Odszkodowanie umowne będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowanego gruntu.

§ 8

Inne ustalenia:

1. Dzierżawca wskazuje dla Wyzierżawiającego adres do kierowania wszelkiej korespondencji:, zaś Wyzierżawiający wskazuje dla Dzierżawcy 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. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wyzierżawiającego.

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 Zarządzeniem 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/ złożyć 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 Dzierżawca, a dwa Wydierżawiający.

Dzierżawca:

Wydierżawiający :

Suwałki, dnia

Imię i nazwisko albo nazwa firmy:

.....
.....

Adres zamieszkania lub siedziba firmy:

.....

(kod pocztowy i miejscowość)

.....

(ulica, numer budynku, numer mieszkania)

.....

(telefon)

Oświadczenie

Oświadczam, że zapoznałem/am się i nie wnoszę zastrzeżeń do:

1. gruntu przeznaczonego na ustawienie garażu tymczasowego, położonego w Suwałkach przy ul. Tadeusza Kościuszki 93
2. z warunkami przetargu,
3. projektem umowy dzierżawy.

.....

(podpis – imię i nazwisko)

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2015 r. pomiędzy Miastem Suwałki - Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach, z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez a *zam.* *przy ul.*, zwaną dalej **Najemcą**, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą wpisaną do

§ 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 m² z przeznaczeniem na działalność

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

3. Z zastrzeżeniem § 12 Stronom umowy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy ani prawo wcześniejszego jednostronnego rozwiązania umowy za wypowiedzeniem.

§ 2

Najemca stwierdza, że przedmiot najmu jest zdalny do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust.

1. Opis stanu lokalu zawarty jest w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu **czynsz miesięczny** w wysokości zł + **obowiązujący podatek VAT** za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, tj.:
..... zł/m² x m² = zł + **obowiązujący podatek VAT** /słownie netto:
...../ *Należny czynsz za najem lokalu brutto wynosi* zł.

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

a/ zimna woda i odprowadzenie ścieków: wg wskazań wodomierza;

b/ ciepła woda: wg wskazań wodomierza;

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

d/ centralne ogrzewanie: wg faktury wystawianej przez Wynajmującego;

e/ sprzątanie powierzchni wspólnych - wg faktury wystawianej przez Wynajmującego, koszt naliczenia proporcjonalny do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni ogólnej;

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 2016 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2015; 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: tysiąc złotych^{00/100}) - 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. Uzupelnienie 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

W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego wylicytowanego czynszu wyniesie 1 000 zł netto, Wynajmujący może żądać od kandydata na najemcę przedstawienia do akceptacji dodatkowego zabezpieczenia płatności należności.

§ 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 używaniem 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 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.

§ 9

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy, jak również jej rozwiązania, Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym 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 i budynku, posprzątać zajmowane pomieszczenia, usunąć z niego wszystkie rzeczy ruchome niestanowiące własność Wynajmującego.

§ 10

Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia lokalu po wygaśnięciu umowy (§ 9 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 nieopróźnienia 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 może wypowiedzieć umowę najmu, 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) 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 eksploatacyjnych, 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. 5 umowy.

§ 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.

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. Wszelkie 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 nieprzewidzianych 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: *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 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, w czasie trwania 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

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. 4 zd. 2 i ust. 5 i § 5.

§ 17

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

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Suwałki, dnia

Imię i nazwisko albo nazwa firmy:

.....
.....

Adres zamieszkania lub siedziba firmy:

.....

(kod pocztowy i miejscowość)

.....

(ulica, numer budynku, numer mieszkania)

.....

(telefon)

Oświadczenie

Oświadczam, że zapoznałem/am się i nie wnoszę zastrzeżeń do:

1. stanu technicznego i stanu zagospodarowania lokalu użytkowego położonego w Suwałkach przy ul.
2. z warunkami przetargu,
3. projektem umowy najmu.

.....

(podpis – imię i nazwisko)