

UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2022 r. pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej w Suwałkach Sp. z o. o. z siedzibą w Suwałkach, ul. Sejneńska 82, 16-400 Suwałki, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000070127, nr NIP 844-000-42-07, REGON: 000151868, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Eugeniusz Dariusz Przybysz,
zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą, wpisaną do,
zwaną/m w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas oznaczony - od dnia do dnia lokal użytkowy położony w Suwałkach w budynku administracyjno-usługowym zlokalizowanym przy cmentarzu komunalnym przy ul. Reja w Suwałkach, o powierzchni użytkowej m² 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. Najemcom w okresie święta 1 listopada (3 dni przed i 2 dni po) przysługiwac będzie wybrane miejsce handlowe przy wejściu na cmentarz.

§ 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, tj.:

Należność za najem lokalu wynosi brutto zł.

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

a/ energia elektryczna: według wskazań podlicznika,

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

3. Czynsz oraz należne Wynajmującemu koszty eksploatacji, Najemca opłacać będzie: do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, na rachunek bankowy: z należnymi odsetkami ustawowymi 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 – opłaty niezależne, 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. Podwyższenie kosztów eksploatacji - należnych Wynajmującemu - nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego. Zmienione 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. 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 2024 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2023; 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.

§ 5

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości zł (słownie: złotych^{00/100}) - stanowiącą dwukrotność 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, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu po rozwiązaniu umowy, napraw szkód wyrządzonych w lokalu, jak również ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, 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 powiększona o należne oprocentowanie podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależnym 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 lokalu użytkowego Wynajmujący pokryje w pierwszej kolejności z kwoty kaucji powiększonej o należne odsetki. Z kwoty kaucji Wynajmujący może także pokryć należne mu wynagrodzenie, o którym mowa w § 8.

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 bieżących napraw gwarantujących 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 należyłą 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

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 i budynku, posprzątać zajmowane pomieszczenia, usunąć z nich wszystkie rzeczy ruchome niestanowiące własność Wynajmującego.

§ 8

1. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia lokalu użytkowego po wygaśnięciu umowy (§ 7 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.

§ 9

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.

§ 10

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze zgodnego porozumienia między stronami.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w przypadku:

- 1) niewłaściwego używania przedmiotu najmu przez Najemcę;
- 2) zmiany przez Najemcę przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;
- 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 niezależnych, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
- 5) naruszenia obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę.
- 6) braku wpłaty uzupełnienia kaucji zgodnie z § 5 ust. 4 umowy.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

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 za wszelkie szkody osobowe i majątkowe, powstałe z winy Najemcy w najmowanym przez niego lokalu użytkowym i w jego obrębie.

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 oraz skutków z tym związanych.

12) Najemca wskazuje dla Wynajmującego adres do kierowania wszelkiej korespondencji:, Wynajmujący wskazuje dla Najemcy adres: ul. Sejneńska 82, 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 z ostatnim dniem awizowania przesyłki.

13) Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli, przy współdziale 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 bez zastrzeżeń wykonuje postanowienia niniejszej umowy, przed upływem terminu jej obowiązywania złoży pisemny wniosek i zgodzi się na nową stawkę czynszu przewidzianą przez Wynajmującego dla kolejnej umowy.

§ 13

Strony oświadczają że, dane osobowe uzyskane w ramach niniejszej umowy będą przetwarzane w celu realizacji niniejszej umowy, obowiązków wynikających z przepisów prawa o rachunkowości i spraw podatkowych, a ponadto dla wypełnienia prawnie uzasadnionych celów, a także dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy - podstawa prawna art. 6 ust.1 lit b, c i f Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO). Strony oświadczają, że spełniły wobec siebie obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 (RODO), a także zostały poinformowane o prawie dostępu do treści swoich danych oraz prawie ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawie do przenoszenia danych i wniesienia sprzeciwu.

§ 14

1. W zakresie nieuregulowanym przez niniejszą umowę zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Jakikolwiek zmiany w treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian, o których mowa § 3 ust. 3 zd. 2 i ust. 4 i § 4.
3. Spory wynikłe z niniejszej umowy będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: