UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
NA CZAS NIEOZNACZONY
GU.4510.5. …… .2026/N/ZMK

zawarta w dniu ……. ……. 2026 roku pomiędzy **Miastem Białystok - Zarządem Mienia Komunalnego**, z siedzibą w Białymstoku przy ul. gen. J. Bema 89/1, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez:
……...
a
……...
NIP: ……..……, REGON: ……., zwanym dalej Najemcą, reprezentowanym przez:
.....

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy **nr …….** usytuowany w budynku położonym **przy ul**. …… na Targowisku Miejskim w Białymstoku o powierzchni **…….. m^2**.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal na prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Najemca oświadcza, iż lokal będzie wykorzystywać na **…… .**
4. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu, w tym zmiana rodzaju prowadzonej działalności, w szczególności w zakresie branży, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie jest zobowiązany do wydania lokalu dostosowanego do wybranej przez Najemcę branży i utrzymywania go w tym stanie przez cały czas trwania najmu, na co Najemca wyraża zgodę.
6. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.
7. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, o których mowa w ust. 4 bez pisemnej zgody Wynajmującego, umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.

§ 2

1. Wynajmujący przekaże Najemcy lokal określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo–odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, określającym w szczególności jego stan techniczny, rodzaj i stan instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.
2. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia lokalu przez Najemcę w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości:
   brutto: …….. **zł/m^2** (słownie: …….. za m^2),
   netto: …… **zł/m^2** (słownie: ……. za m^2),
   podatek VAT wg obowiązującej stawki 23%.

2. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
3. Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

L.p.	**Wyszczególnienie**	**Jedn. miary**	**Ilość**	**Stawka jedn. netto**	**Wartość netto**	**Podatek VAT**		**Wartość brutto**
						stawka	**kwota**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**
1.	Czynsz	m^2				23		
2.	Zimna woda	m^3				23		
3.	Odprowadzenie ścieków	m^3				23		
4.	Energia elektryczna	m^2				23		
	Razem				0,00		0,00	0,00

Słownie: ……...

4. Należności z tytułu najmu – czynsz i ujęte w ust. 3 opłaty za świadczone usługi (określone jako świadczenia dodatkowe) Najemca obowiązany jest wnosić z góry do 21- go dnia każdego miesiąca, przelewem bez osobnego wezwania, na konto ZMK: **…… w Banku PEKAO S.A.** Należność za miesiąc, w którym umowa została zawarta Najemca zobowiązany jest wnieść do 21-go dnia kolejnego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującego.
5. Za opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych.
6. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 3 obowiązują od **daty protokolarnego przekazania lokalu.**
7. Opłaty za świadczenia dodatkowe ustalone są zaliczkowo.
8. Należności z tytułu rozliczenia opłat za świadczenia dodatkowe Najemca zobowiązany jest wnosić po otrzymaniu rozliczenia od Wynajmującego w terminie płatności należności w miesiącu następującym po otrzymaniu rozliczenia, przelewem, bez osobnego wezwania, na konto wskazane w ust. 4.
9. Rozliczenie zaliczek za świadczenia dodatkowe nastąpi w roku bieżącym za rok poprzedni.
10. Wysokość czynszu podlega jednostronnej zmianie przez Wynajmującego na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza, corocznie, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określonym w odrębnych przepisach.
11. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 10, opłat za świadczenia dodatkowe oraz zmiana konta bankowego, o którym mowa w ust. 4 nie stanowią zmiany umowy i obowiązują Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
12. Wszelkie opłaty dokonane przez Najemcę będą zaliczane w następującej kolejności:
    - należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
    - najstarsza należność główna nie zasądzona,
    - należności bieżące,

– należności zasądzone.

13. Wystawiane przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku faktury będą zawierały następujące dane:
    SPRZEDAWCA: Miasto Białystok
    15-950 Białystok, ul. Słonimska 1
    NIP: 966 211 72 20
    WYSTAWCA: Zarząd Mienia Komunalnego
    15-370 Białystok, ul. gen. J. Bema 89/1
    NIP: 203 000 02 18
14. Faktury ustrukturyzowane będą dostarczane do Najemcy za pośrednictwem Krajowego Systemu e-faktur (KSeF).
15. Strony ustalają, że faktury w okresie trwania awarii Krajowego Systemu e-Faktur, noty odsetkowe, potwierdzenia sald, zawiadomienia o zmianie opłat oraz inne dokumenty o charakterze informacyjnym, będą wysyłane drogą elektroniczną na adres e-mail podany przez Najemcę w osobnym oświadczeniu.

§ 4

1. Opóźnienie w zapłacie należności, o których mowa w § 3 ust. 3 przekraczające co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowo jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości wraz z odsetkami.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest opróżnić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
   a. używania lokalu zgodnie z umową i jego przeznaczeniem oraz prowadzenia w nim działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa,
   b. przestrzegania Regulaminu Targowiska Miejskiego przy ul. Kawaleryjskiej w Białymstoku,
   c. dbałości o estetykę lokalu,
   d. niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób stały substancję lokalu lub budynku, w którym jest on usytuowany,
   e. zawiadomienia Wynajmującego o zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14-tu dni,
   f. uiszczania opłaty za wywóz odpadów komunalnych, naliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   g. ponoszenia wszelkich ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem przedmiotu umowy, w szczególności podatku od nieruchomości.
2. Naruszenie przez Najemcę postanowień zawartych w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

3. Najemca został poinformowany o konieczności zgłoszenia umowy do Departamentu Finansów Urzędu Miejskiego w celu naliczenia/zaniechania naliczenia podatku od nieruchomości w terminie 14 dni od jej zwarcia i rozwiązania.

§ 6

1. Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie najmu bez wypowiedzenia.
2. Oddanie do bezpłatnego używania lub podnajem przedmiotu umowy wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu na własny koszt i we własnym zakresie we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywania konserwacji, napraw i zabezpieczeń niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
   a) konserwacji, malowania i napraw podłóg, ścian, sufitów, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych oraz innych elementów wyposażenia lokalu,
   b) dokonania napraw okien i drzwi, zamków w lokalu,
   c) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu,
   d) konserwacji, naprawy wszelkich urządzeń grzewczych, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących, wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
   e) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
   f) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej lokalu, poczynając od licznika energii elektrycznej,
   g) konserwacji i naprawy urządzeń wentylacyjnych.
2. Najemca odpowiada za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Uchybienie obowiązkom zawartym w ust. 1, 2 stanowi podstawę rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Najemca ponosi ryzyko nie zawarcia umowy ubezpieczenia, we własnym zakresie, przedmiotu umowy wraz ze znajdującym się w lokalu użytkowym mieniem, od skutków zdarzeń losowych (np. ogień, obfite opady deszczu i inne) oraz od zdarzeń spowodowanych działaniem osób trzecich np. zalanie lokalu, kradzież z włamaniem, dewastacja mienia i innych zdarzeń, na które Wynajmujący nie ma wpływu lub zaistniałych bez winy Wynajmującego.

§ 8

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego.
2. W tych przypadkach skutki i szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 9

1. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, bez których lokal nie jest przydatny do określonego w umowie celu, Najemca winien bezzwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego na piśmie.
2. W przypadku zaniechania wymienionego w ust. 1 obowiązku, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy.
3. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu przeglądu lokalu oraz dokonania napraw obciążających Wynajmującego, dotyczących zarówno lokalu, jak i budynku.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal niezwłocznie. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje obciążeniem Najemcy kosztami awarii, powstałych nawet z winy Wynajmującego.

§ 10

1. Podstawę do ustalenia stanu zwracanego lokalu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Najemca może dokonywać nakładów na lokal użytkowy wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.
4. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, bez prawa żądania odszkodowania za poczynione nakłady.
5. W dniu zwrotu lokal powinien być uprzątnięty, opróżniony, wolny od reklam, ze sprawnymi urządzeniami technicznymi, w które wyposażony jest lokal. W przypadku niespełnienia powyższych warunków Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy przejęcia lokalu i wyznaczenia innego terminu. Do czasu przejęcia lokalu przez Wynajmującego Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 11

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta **na czas nieoznaczony**.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem **3 - miesięcznego** okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

§ 12

Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykonania umowy i stanu wynajmowanego lokalu.

§ 13

1. Kaucja wpłacona przez Najemcę w kwocie …….. **zł** nie podlega oprocentowaniu i po zakończeniu umowy podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Na wniosek najemcy 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.
2. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu, przy czym 80% kaucji podlega zwrotowi, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, zwrot 20% kaucji nastąpi po rozliczeniu zaliczek za świadczenia dodatkowe, zgodnie z § 3 ust. 9.
3. Kaucja może być wnoszona w pieniądzach lub gwarancjach bankowych.
4. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3000 zł, Najemca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania lokalu po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności wynikających z niniejszej umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.
5. W przypadku nie przedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, Wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 14

1. Korespondencja wymagająca potwierdzenia odbioru przez Najemcę będzie kierowana na następujący adres do doręczeń elektronicznych (poczta elektroniczna):
   ……..
   W przypadku braku adresu do doręczeń elektronicznych, Najemca zobowiązany jest do poinformowania Wynajmującego w terminie 14 dni, o jego utworzeniu.
2. Korespondencja nie wymagająca potwierdzenia odbioru przez Najemcę, z zastrzeżeniem § 3 ust. 15, będzie kierowana na następujący adres (poczta tradycyjna):
   ……
3. W przypadku braku adresu, o którym mowa w ust. 1, do czasu jego utworzenia, korespondencja wymagająca potwierdzenia przez Najemcę, będzie kierowana na adres wskazany w ust. 2.
4. Wszelkie rozliczenia z Najemcą dokonywane będą na następujący nr rachunku bankowego:
   ……

5. O każdej zmianie adresu, o którym mowa w ust. 2 oraz numeru rachunku bankowego Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego na piśmie.
6. Nie wykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 5 spowoduje, iż nie podjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Najemcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

§ 15

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy (także w zakresie bezumownego korzystania z przedmiotu niniejszej umowy), których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozpoznawane przez sąd powszechny w Białymstoku.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminów Zarządu Mienia Komunalnego określających zasady rozliczania opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 17

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

N A J E M C A **W Y N A J M U J Ą C Y**

---------- ----------