

/projekt/

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... roku w Międzyrzecu Podlaskim pomiędzy Gminą Miejską Międzyrzec Podlaski reprezentowaną przez Mirosława Malinowskiego - Naczelnika Wydziału Zarządzania Mieniem Komunalnym, działającego z upoważnienia Burmistrza Miasta Międzyrzec Podlaski, zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,  
a ..... zam. ...., ul. ....  
/PESEL ....., NIP ...../ zwanym dalej „Najemcą”.

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego Nr 1 o powierzchni użytkowej 35,28 m<sup>2</sup> znajdującego się na parterze budynku przy ul. Zarówie 13A. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, c.o.  
Z lokalem związany jest grunt o powierzchni 28 m<sup>2</sup> stanowiący część działek oznaczonych numerami 916/6, 916/7 na których usytuowany jest budynek, w którym lokal ten się znajduje.  
Administratorem nieruchomości jest Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Międzyrzecu Podlaskim.

### § 2

Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje opisaną w § 1 nieruchomość w stanie opisanym w protokole przyjęcia lokalu.

### § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Przewiduje się możliwość rozwiązania umowy za uprzednim 3 – miesięcznym wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 4

1. Wynajmowany lokal przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia zgodnej z planem zagospodarowania przestrzennego miasta.
2. Koszty przystosowania i odnowienia lokalu ponosi Najemca.
3. Najemca może za zgodą i na zasadach ustalonych pisemnie przez Wynajmującego dokonywać na własny koszt w wynajętym obiekcie remontów bez prawa do zwrotu nakładów przez Wynajmującego w przypadku rozwiązania umowy.
4. Strony umowy mogą ustalić oddzielną umową zakres i koszt przystosowania lokalu do potrzeb Najemcy i określić w niej szczegółowe warunki wykonania i podziału kosztów przystosowania oraz określić która ze stron i jakie obowiązki z tego tytułu na siebie przyjmuje.
5. Strony nie przewidują możliwości wykorzystania wynajmowanego lokalu do urządzania gier hazardowych w rozumieniu ustawy z dnia 19 listopada 2009 roku o grach hazardowych.

### § 5

1. Miesięczny czynsz z tytułu najmu wynosi ..... zł plus 23% podatku VAT w kwocie ..... zł czyli łącznie ..... zł (słownie złotych: ..... 00/100) brutto. Po zaliczeniu wpłaconego przez Najemcę wadium do przetargu w kwocie ..... zł Najemca

- zobowiązany jest dopłacić kwotę ..... zł brutto tytułem czynszu za najem za okres ..... roku w terminie do dnia 10-tego ..... roku.
2. Czynsz płatny jest do dnia 10-tego każdego miesiąca z góry na konto Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski w Banku Spółdzielczym w Międzyrzecu Podlaskim Nr 16 8039 0006 0000 0000 0452 0003.
  3. Od niezapłaconych w terminie należności naliczane będą odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
  4. Najemca ponosi wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z najmem lokalu. Koszty energii elektrycznej ponoszone będą na podstawie umowy zawartej z Zakładem Energetycznym lub w/g wskazań licznika na podstawie otrzymanych faktur, opłata za wodę i odprowadzenie ścieków na podstawie wskazań wodomierza i wg obowiązujących taryf. Opłaty za centralne ogrzewanie ponoszone będą na podstawie odrębnie zawartej umowy z dostawcą ciepła.
  5. Wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego na rok następny w/g średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych po opublikowaniu tego wskaźnika przez Prezesa GUS z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia danego roku. Zmiana wysokości czynszu z uwagi na waloryzację nie powoduje konieczności zmiany umowy w formie aneksu.
  6. Najemca ponosić będzie podatki i opłaty lokalne związane z najmowanym lokalem w wysokości i w terminach wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów.
  7. Jakakolwiek zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących nie wymaga zmiany treści umowy. Należność brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o stawki VAT obowiązujące w dniu powstania obowiązku podatkowego.

#### § 6

1. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i dodatkowych świadczeń Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, uprzedzając Najemcę na piśmie, udzielając mu jednocześnie dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego zgodnie z ust. 1, Najemca zobowiązany jest do zwolnienia lokalu w terminie 1 miesiąca na koszt własny.

#### § 7

1. Najemca zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, aby po zakończeniu trwania umowy zwrócić nieruchomość w stanie nie pogorszonym, utrzymania porządku i czystości w wynajętym lokalu oraz w tych częściach wspólnych budynku, które służą do użytku wspólnego oraz ubezpieczenia mienia wniesionego do wynajmowanego lokalu we własnym zakresie.
2. Najemca ponosić będzie pełną odpowiedzialność cywilną wobec Wynajmującego i osób trzecich za ewentualne szkody i wszelkie zdarzenia powstałe w wyniku zarówno zawinionego działania i zaniechania własnego, jak i osób trzecich w szczególności w przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1.

#### § 8

Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

## § 9

W przypadku wykorzystywania lokalu niezgodnego z umową najmu Wynajmujący ma prawo niezwłocznie odstąpić od umowy.

## § 10

Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli nieruchomości w zakresie związanym z wykonaniem niniejszej umowy.

## § 11

Wszelkie opłaty wynikające z zawarcia niniejszej umowy obciążają Najemcę.

## § 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 14

Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwości Sądu Powszechnego, właściwego z uwagi na siedzibę Wynajmującego.

## § 15

Umowa została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z których jeden otrzymuje Najemca.

Najemca

Wynajmujący