

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2021 roku w Międzyrzecu Podlaskim pomiędzy Gminą Miejską Międzyrzec Podlaski reprezentowaną przez:

Zbigniewa Kota - Burmistrza Miasta

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a (PESEL
....., NIP....., REGON.....), - zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 25,70 m² znajdującego się w budynku przy ul. Jatkowej 16. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i c.o. Z lokalem związany jest grunt o powierzchni 28 m² stanowiący część działki oznaczonej Nr 139/1 na której usytuowany jest budynek, w którym lokal ten się znajduje. Zarządcą nieruchomości jest Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Międzyrzecu Podlaskim.
2. Podmiotem umowy jest opisany wyżej lokal użytkowy o pow. 25,70 m² w inwentaryzacji budynku wykonanej w miesiącu marcu 2011 r. przez Panią mgr inż. arch. Justynę Dudzicz.

§ 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. Strony nie przywidują możliwości wykorzystania wynajmowanego lokalu do urządzania gier hazardowych w rozumieniu ustawy z dnia 19 listopada 2009 roku o grach hazardowych.
3. Koszty przystosowania i odnowienia lokalu ponosi Najemca.
4. 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.
5. Strony umowy mogą ustalić oddzielną umowę 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

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. Do ustalonej wysokości czynszu włączona została kwota 90,46 zł z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu za okres od 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.
3. Wysokość czynszu w latach następnych będzie ustalana po uwzględnieniu rozliczonych kosztów ogrzewania lokalu z podzielników ciepła przez podmiot upoważniony za okres odpowiednio poprzedzający rok ustalenia wysokości czynszu lub rozliczonych kosztów na podstawie

wystawionych faktur przez dostawcę ciepła za rok poprzedni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

4. Wysokość czynszu ustalonego przy zastosowaniu ust. 3 będzie waloryzowana corocznie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego na rok następny w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych po opublikowaniu tego wskaźnika przez Prezesa GUS.
Sposób ustalenia oraz wysokość zwaloryzowanego czynszu zostanie przedstawiona najemcy w formie odrębnego pisma w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia danego roku przy czym w 2021 r. postanowienia ust. 3 i ust. 4 nie będą stosowane. Zmiana wysokości czynszu z uwagi na waloryzację nie powoduje konieczności zmiany umowy w formie aneksu.
5. 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.
6. Od niezapłaconych w terminie należności naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Najemca ponosi wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z najmem lokalu.
W czynsz z tytułu najmu wliczana będzie opłata za centralne ogrzewanie naliczana zgodnie z ust. 2 i 3. 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 w/g obowiązujących taryf.
8. Pozbywanie się odpadów komunalnych następowało będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami w szczególności z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Międzyrzec Podlaski
9. Najemca ponosił będzie podatki i opłaty lokalne związane z najmowanym lokalem w wysokości i w terminach wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów.
10. 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 ponosił 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