

**UMOWA NR ..... - PROJEKT**

najmu lokalu usługowego zawarta w dniu .....r. w Wysokiem Mazowieckiem pomiędzy Gminą Miejską Wysokie Mazowieckie z siedzibą przy ul. Ludowej 15, 18-200 Wysokie Mazowieckie, NIP: 722-159-74-83, w imieniu której działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem, ul. Armii Krajowej 4, 18-200 Wysokie Mazowieckie, reprezentowany przez Panią Dorotę Szepietowską – Dyrektora Zakładu

zwanym w treści umowy Wynajmującym,

a .....

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”.

**§1**

Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem lokal usługowy na czas nieokreślony, położony w Wysokiem Mazowieckiem w budynku Ludowa 54 o powierzchni 74,00 m<sup>2</sup>.

**§2**

1. Wynajmujący zobowiązany jest zapewnić sprawne działanie urządzeń technicznych budynku w celu umożliwienia Najemcy korzystania z oświetlenia lokalu, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, ogrzewania.
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu i przynależnych pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz do konserwacji i remontów bieżących zajmowanych lokali oraz wyposażenia lokalu w granicach określonych odrębnymi przepisami (p. poż., itp.).

**§3**

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności biurowej, usługowej lub handlowej.
2. Zmiana rodzaju działalności przez Najemcę, bądź podnajmu lokalu bez uzyskania zgody Wynajmującego uprawnia do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

**§4**

Najemca jest zobowiązany wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości:  
.....

## §5

1. Najemca z tytułu najmu zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat:

a) czynsz najmu za lokal:

..... zł/m<sup>2</sup> x 74,00 m<sup>2</sup> = ..... zł. (netto)

Słownie: .....

b) Do w/w kwoty będzie doliczony podatek VAT według obowiązujących przepisów

2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat:

- za centralne ogrzewanie wg faktycznie zużytej energii na ogrzewanie w/w pomieszczeń, mierzonej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, w cenie zbytu energii cieplnej w ZWK i EC Sp. z o. o. w Wysokiem Mazowieckiem.
- za wodę i odprowadzenie ścieków wg odczytów z wodomierza.

3. W trakcie okresu najmu Najemca zobowiązany jest do opłacania podatku od nieruchomości za wynajmowany lokal do Burmistrza Miasta na podstawie odrębnych przepisów.

4. Za energię elektryczną wg wskazań licznika dla dostawcy energii elektrycznej na zasadach ustalonych odrębnie w tej sprawie umową z dostawcą energii elektrycznej.

## §6

1. Opłaty wymienione w §4 umowy najmu winny być uiszczane za pośrednictwem kasy Zakładu lub Banku na konto: 30 1020 1332 0000 1502 5576. Czynsz za lokal należy uiszczać w terminie do 10 każdego miesiąca, opłaty za media w terminie do 15 każdego miesiąca za dany miesiąc.

2. W razie zwłoki w uiszczaniu należności z tytułu wynajmu lokalu będą pobierane odsetki wg obowiązujących przepisów.

3. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana cen energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków Wynajmujący ustali nową ich wysokość i zawiadomi Najemcę na piśmie.

4. Wynajmujący ma prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy, lecz powinna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Najemcy o dokonanej podwyżce.

## §7

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może czynić zmian w konstrukcji lokalu oraz przeróbek w instalacji wod-kan, elektrycznej i centralnego ogrzewania.

2. Ewentualne zmiany konstrukcyjne mogą być wykonywane po uzyskaniu zgody Burmistrza Miasta. Realizacja przeróbek może się odbyć pod nadzorem Wynajmującego.

3. Najemca jest obowiązany do usuwania odpadów, śliskości, śniegu, błota i innych nieczystości z terenu przyległego do lokalu oraz wyposażenia przyległego terenu w urządzenia służące do gromadzenia odpadów oraz utrzymania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.

## §8

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca będzie obowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym wraz z kluczami zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.

**§9**

Przekazanie Najemcy lokalu i pomieszczeń przynależnych następuje protokołem zdawczo-odbiorczym uwzględniającym stan istniejący lokalu wraz z opisem urządzeń.

**§10**

1. Rozwiązanie stosunku najmu może nastąpić w drodze trzy miesięcznego wypowiedzenia złożonego w końcu miesiąca kalendarzowego przez każdą ze stron.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) jeżeli Najemca użytkuje lokal w sposób sprzeczny z przeznaczeniem oraz zaniedbuje lokal do tego stopnia, że naraża go na zniszczenie lub uszkodzenie,
- b) jeżeli Najemca zalega w opłatach przewidzianych umową co najmniej 2 (dwa) miesiące,
- c) za zgodą obu stron w każdym terminie.

**§11**

Każda zmiana umowy wymaga pisemnej formy w postaci aneksu.

**§12**

1. Przekazanie lokalu nastąpi w dniu ..... r.
2. Należności z tytułu najmu będą pobierane od dnia ..... r.

**§13**

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

**§14**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....  
(Najemca)

.....  
(Wynajmujący)

DYREKTOR  
ZGM w Wysokim Maz.

*mgr inż. Dorota Szepietowska*