

**UMOWA Nr ...../2017/MK-PGKiM/ZZN  
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu ..... 2017r. w Koninie pomiędzy: **Miastem Konin**, NIP 665-289-98-34, Plac Wolności 1 62-500 Konin zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**, w imieniu i na rzecz którego działa Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Marii Dąbrowskiej 862-500 Konin, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wildaw Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000019516, NIP 665-000-12-14, kapitał zakładowy: 3 000 000 ,00 zł, reprezentowaną przez : mgr inż. Jarosław Derdziński - Prezes Zarządu

a ..... , PESEL ....., NIP .....,  
REGON ..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą  
..... zarejestrowanym w .....

zwanym w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Koninie przy ulicy Kosmonautów 3.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w Koninie przy ulicy Kosmonautów 3, składającą się z:
  - pomieszczeń handlowych o łącznej powierzchni .....m<sup>2</sup>
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele użytkowe : .....

§ 3

Najemcy nie wolno oddać wynajętego lokalu określonego w § 2 niniejszej umowy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem.

§ 4

W związku z wynajęciem lokalu Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych :

1. umożliwienie korzystania z zimnej wody,
2. odprowadzenie ścieków (kanalizacja),
3. centralnego ogrzewania .

§ 5

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za pomieszczenia w wysokości .....zł za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli .....m<sup>2</sup> x ..... zł = .....ł netto miesięcznie (słownie: ..... złotych netto. ) plus równowartość obowiązującego podatku VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia określone w § 4 następujące opłaty miesięczne:
  - a/ **za zimną wodę** zgodnie z obowiązującą na ten budynek taryfą opłat i fakturami PWiK w Koninie.
  - b/ **opłata abonamentowa za wodomierz zw i ścieki**- zgodnie z obowiązującą na ten budynek taryfą opłat i fakturami PWiK w Koninie.
  - c/ **za odprowadzenie ścieków** zgodnie z obowiązującą na ten budynek taryfą opłat i fakturami PWiK w Koninie.
  - d) **za energię co :**
    - **koszty opłat części stałej tj.** zamówiona moc cieplna, przesyłowa opłata stała na podstawie cen i faktur Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Konin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie,
    - koszty części zmiennej** tj. energia z licznika( co,), przesyłowa opłata zmienna(co,) , -na podstawie cen i faktur Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej- Konin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie.

3. Najemca zobowiązuje się do złożenia w Urzędzie Miejskim w Koninie deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz wyposażyć lokal użytkowy w odpowiednie pojemniki na odpady zmieszane.
4. Najemca nieruchomości jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U.2014r.,poz.849 ze zm.)w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Konina i w sposób w niej określony.
5. Najemca nieruchomości jest zobowiązany do uiszczania czynszu i opłat na podstawie faktur w terminach:
  - a/ czynsz i opłaty za świadczenia stałe z góry do 20 dni kalendarzowego każdego miesiąca,
  - b/ opłaty za świadczenia zmienne płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy wskazany w fakturze
6. Faktury za czynsz i świadczenia wystawiane będą w imieniu i na rzecz Wynajmującego przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie.
7. Waloryzacja stawki czynszu następować będzie corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

#### § 6

1. Najemca w dniu..... uiścił kaucję za nieruchomość przy ul..... w wysokości .....
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu najmu oraz opłat dodatkowych, do których jest zobowiązany niniejszą umową Najemca, a także z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wyrządzonych szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu lub innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji bezspornych należności, których mowa w ust. 3., na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego, w całości lub w części, kaucji na cele wymienione w ust. 3, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 – w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
6. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dniu protokolarnego przekazania nieruchomości, kaucja podlega zwrotowi w terminie 1 miesiąca od dnia protokolarnego przekazania.
8. Wynajmujący zobowiązuje do wskazania Najemcy sposobu odbioru kaucji gotówka/przelew oraz podanie nr konta w formie pisemnej.

#### § 7

1. Najemca dokona własnym staraniem i na własny koszt niezbędnych napraw i remontów umożliwiających eksploatację lokalu w celu przystosowania do potrzeb prowadzonej działalności.
2. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek robót remontowych Najemca zobowiązany jest przedstawić projekt zamierzonych robót wraz z kosztorysem.  
Po uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej w formie odrębnej umowy na wykonanie robót Najemca może przystąpić do wykonania robót , a po ich wykonaniu zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu w celu spisania protokołu odbioru potwierdzającego zakres wykonanych robót.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, jakie mogą wynikać w związku z prowadzonymi robotami i zobowiązuje się do niezwłocznego ich usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Najemca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont o modernizację użytkowanego lokalu w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umowy z dostawcą energii elektrycznej , zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

#### § 8

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta od dnia .....**2017r.** do .....**2020r.**

2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

1.) jeżeli lokal będący przedmiotem najmu będzie niezbędny Wynajmującemu w celu realizacji celów nieznanych w chwili zawarcia umowy,

2.) jeżeli Najemca wykorzystuje lokal użytkowy na inne cele niż przewiduje umowa,

3.) jeżeli Najemca odda wynajęty lokal określony w § 2 niniejszej umowy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem,

4.) jeżeli Najemca zalega z opłatami czynszu i opłatami dodatkowymi za okres dłuższy niż 2 miesiące,

5) W przypadku wydania decyzji przez organ nadzoru budowlanego o zagrożeniu powstania katastrofy budowlanej.

6) za porozumieniem stron.

§ 10

W przypadku zamiaru dalszej kontynuacji najmu lokalu, wniosek o zawarcie umowy najmu Najemca zobowiązany jest złożyć na co najmniej trzy miesiące przed upływem okresu obowiązywania umowy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może, na pisemny wniosek Najemcy wyrazić zgodę na skrócenie tego terminu.

§ 11

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nie unormowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

