

# PROJEKT

## UMOWA Nr ..../2017 NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... 2017r. w Koninie pomiędzy: **Miastem Konin , NIP 665-00-17-907**, 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 62-500 Konin ul. Marii Dąbrowskiej 8, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wilda w 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. Jarosława Derdzińskiego – Prezesa Zarządu

a

zwanymi w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**.

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu położonego w Koninie przy ulicy Al. 1 Maja 15.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w Koninie przy ulicy Al. 1 Maja 15 składający się z:
  - pomieszczeń o łącznej powierzchni 259,30m<sup>2</sup>.
2. Najemca oświadcza, że zna stan techniczny lokalu będącego przedmiotem najmu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
3. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele : .....
4. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.
5. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

### § 3

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. wywozu odpadów komunalnych .
4. umożliwienie korzystania z centralnego ogrzewania.

### § 4

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 = ..... zł netto miesięcznie (słownie: ..... ) plus równowartość obowiązującego podatku VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia określone w § 3 następujące opłaty miesięczne:

**a/ za zimną wodę** - zgodnie z obowiązującą taryfą opłat PWiK Sp. z o.o. w Koninie zaliczkowo w wysokości .... m<sup>3</sup> miesięcznie przy czym rozliczenie zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków odbywać się będzie na podstawie odrębnych faktur 2 razy w roku tj. na koniec miesiąca czerwca i na koniec miesiąca grudnia każdego roku kalendarzowego i zostanie dokonane nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dokonania odczytu.

W przypadku różnicy pomiędzy zużyciem wody przez najemców na podstawie odczytu licznika głównego, a sumą zużycia wody przez wszystkich Najemców, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu różnicę wartości **wody** proporcjonalnie do zużytej wody ustalonej na podstawie wodomierza lub ryczałtu,

**b/ za odprowadzenie ścieków** - zgodnie z obowiązującą taryfą opłat PWiK Sp. z o.o. w Koninie zaliczkowo w wysokości ....m<sup>3</sup> miesięcznie , przy czym rozliczenie zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków odbywać się będzie na podstawie odrębnych faktur 2 razy w roku tj. na koniec miesiąca czerwca i na koniec miesiąca grudnia każdego roku kalendarzowego i zostanie dokonane nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dokonania odczytu.

W przypadku różnicy pomiędzy zużyciem wody przez najemców na podstawie odczytu licznika głównego, a sumą zużycia wody przez wszystkich Najemców, Najemca zobowiązuje się

zapłacić Wynajmującemu różnicę wartości **ścieków** proporcjonalnie do zużytej wody ustalonej na podstawie wodomierza lub ryczałtu,

**c/ opłata abonamentowa za wodomierz zw** oraz opłata abonamentowa za **ścieki** – zgodne z obowiązującą taryfą opłat PWiK Sp. z o.o w Koninie, proporcjonalnie do liczby wynajętych lokali w budynku Al. 1 Maja 15 w Koninie.

**d) wywóz odpadów komunalnych za .....** m<sup>3</sup> zgodnie z opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstającymi na terenie nieruchomości na której nie zamieszkują mieszkańcy ustalonej na podstawie uchwały Rady Miasta Konina, która na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi ..... **zł** netto miesięcznie plus równowartość obowiązującego podatku VAT dla odpadów składowanych selektywnie.

W przypadku stwierdzenia gromadzenia odpadów w sposób nie selektywny Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu opłatę ustaloną w w/w uchwale powiększoną o 100%.

Odpady segregowane należy składować do pojemników wyznaczonych na ten cel lub do pojemników ustawionych na najbliższych wysepkach ekologicznych,

**e) za energię co :**

- **koszty opłat części stałej tj.** zamówiona moc cieplna, przesyłowa opłata stała proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni , -na podstawie cen i faktur Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Konin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie,
- **koszty części zmiennej (cw)** tj. energia z licznika( co,cw), przesyłowa opłata zmienna(co,cw) , -na podstawie cen i faktur Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej- Konin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,

3. Najemca lokalu 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.
4. Najemca lokalu 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
5. 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.
6. 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.

## § 5

1. Najemca w dniu .....2017r. uiszczył ..... kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu najmu netto, określonej w § 4 tj. w kwocie ..... zł (słownie: ..... ).
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 lokalu, 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 lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 1 miesiąca od dnia protokolarnego przekazania.

8. Wynajmujący zobowiązuje do wskazania Najemcy sposobu odbioru kaucji gotówką/przelew oraz podanie nr konta w formie pisemnej.

#### § 6

1. Najemca dokona własnym staraniem i na własny koszt niezbędnych napraw i remontów umożliwiających eksploatację lokalu w celu przystosowania do własnych potrzeb.
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 wyniknąć 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 użytkowego w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy.

#### § 7

1. Wynajmujący przekazuje Najemcy w formie elektronicznej na płycie CD Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego zgodnie z wymogami wynikającymi z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 07/06.2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010 r. Nr 109, poz.719), i zobowiązuje się do jej aktualizacji.
2. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze wraz z odpowiednim oznakowaniem zgodnie z zasadami określonymi w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego o której mowa powyżej oraz okresowej ich kontroli.
3. Najemca zobowiązany jest do aktualizacji Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego w przypadku prowadzenia działalności innej aniżeli określonej w przekazanej przez Wynajmującego Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego.

#### § 8

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego.  
Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W przypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy, jak również może żądać wartości tej szkody, w tym spowodowanej także opóźnieniem w jej zgłoszeniu do towarzystwa ubezpieczeniowego.
4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanie przez niego osobie w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.

#### § 9

1. Umowa zostaje zawarta od dnia ..... do .....
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 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, bez wymaganej zgody Wynajmującego,
  - 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**

