

**UMOWA Nr/PGKiM/2017/ZZN PROJEKT
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu 2017r. w Koninie pomiędzy: **Miastem Konin** 62-500 Konin, Plac Wolności 1, NIP 6652899834, 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, reprezentowana przez: mgr inż. Jarosława Derdzińskiego – Prezesa Zarządu

a
Pan/i zam.
PESEL NIP prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą zarejestrowany/a w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej

zwanym/ą w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu położonego w Koninie przy ulicy 3 Maja 43.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w Koninie przy ulicy 3 Maja 43 składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni **26,40 m²**.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele
3. Najemca oświadcza, że zna stan techniczny lokalu będącego przedmiotem najmu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
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

1. W związku z wynajęciem lokalu Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:
 - 1.1. umożliwienie korzystania z zimnej wody,
 - 1.2. odprowadzenie ścieków /kanalizacja/,
 - 1.3. wywozu odpadów komunalnych,
 - 1.4. umożliwienie korzystania z centralnego ogrzewania.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej.

§ 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości **zł** za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli : **26,40 m²** x zł = zł netto miesięcznie (słownie:) plus równowartość obowiązującego podatku VAT.

Czynsz najmu nie obejmuje opłat za: energię elektryczną.

2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia określone w § 3 następujące opłaty miesięczne:

- 2.1. **za zimną wodę i odprowadzenie ścieków**- zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania odpłatności z tego tytułu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach i lokalach będących własnością Miasta Konin, opublikowanego na stronie BIB Urzędu Miejskiego w Koninie,
- 2.2. **opłata abonamentowa za zimną wodę i odprowadzenie ścieków**- zgodnie z obowiązującą taryfą opłat PWiK Sp.z o.o. w Koninie, proporcjonalnie do ilości lokali w budynku,
- 2.3. **za wywóz odpadów komunalnych** - za m³ 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 **21,00 zł** netto miesięcznie plus równowartość obowiązującego podatku VAT dla odpadów składowanych selektywnie.

W przypadku stwierdzenia gromadzenia odpadów w sposób nieselektywny Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu opłatę, która na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi **42,00 zł**.

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

2.4. za centralne ogrzewanie:

- zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz zasad ustalania odpłatności z tego tytułu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach i lokalach będących własnością Miasta Konin, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

3. Najemca lokalu jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U.z 2016r. ,poz. 716 z późniejszymi zmianami) 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 za świadczenia na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego:

1. czynsz i opłaty za świadczenia stałe płatne z góry w terminie do 20 dnia kalendarzowego każdego miesiąca,

2. opłaty za świadczenia zmienne płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury,

na rachunek bankowy wskazany w fakturze.

4. Waloryzacja stawki czynszu następować będzie corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły, w miesiącu następującym po miesiącu, w którym wskaźnik został ogłoszony.

§ 5

1. Najemca uiszcza kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu najmu netto, określonej w § 4 tj., w kwocie zł (słownie: złote).

2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu najmu oraz opłat dodatkowych, do którego 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.

3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji bezspornych należności, których mowa w ust.2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego, w całości lub w części kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.

5. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.

6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dniu protokólnego przekazania lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 1 miesiąca od dnia protokólnego przekazania.

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

8. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 6

1. Najemca dokona własnym staraniem i na koszt własny 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 wynikać w związku z prowadzonymi robotami i zobowiązuje się do niezwłocznego ich usunięcia we własnym zakresie i na koszt własny.

4. Najemca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont i modernizację użytkowanego lokalu użytkowego w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy.

§ 7

1. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają Najemcę.

2. Do napraw, o których mowa w ust. 1 § 7 niniejszej umowy należą w szczególności: naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz drzwi wejściowych, jak również naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z oświetlenia, poboru energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

3. Wykonanie innego zakresu robót nie wymienionego w ust. 2 oraz przebudowa wynajmowanego lokalu wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

§ 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, materiały, przedmioty i inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.

§ 9

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

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

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

2.2. jeżeli Najemca wykorzystuje lokal na inne cele niż przewiduje umowa,

2.3. jeżeli Najemca odda wynajęty lokal określony w § 2 niniejszej umowy w całości lub w części osobie

trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem,

2.4. jeżeli Najemca zalega z opłatami czynszu za okres dłuższy niż 2 miesiące,

2.5. w przypadku wydania decyzji przez organ nadzoru budowlanego o zagrożeniu powstania katastrofy budowlanej,

2.6. za porozumieniem stron.

§ 10

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie unormowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

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

§ 13

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

