

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

zawarta w dniu 2017. 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 62-500 Konin ul. Marii Dąbrowskiej 8, 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 Legionów 10.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w Koninie przy ulicy Legionów 10, składającą się z:
 - pomieszczeń handlowych o łącznej powierzchni 198,57 m² oraz piwnic o pow.80,86 m².
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele użytkowe :
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

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 wysokościzł za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli:

- 198,57 m² x zł =zł netto miesięcznie (słownie: złotych netto) plus równowartość obowiązującego podatku VAT
- 80,86 m² xzł =zł 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.2016r., poz. 716 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..... uiszczył kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu najmu netto określonej w §5 tj. w kwociezł (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 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. 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.

§ 10

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.

§ 11

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.

§ 12

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nie unormowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

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

§ 15

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA