

zawarta w dniu 2019r. 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: Michała Zawadzkiego – 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 Wiosny Ludów 15.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w Koninie przy ulicy Wiosny Ludów 15 składający się z :

- pomieszczeń handlowych o łącznej powierzchni 85,30 m²,
- pomieszczeń piwnic o łącznej powierzchni 62,92 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.

2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej.

§ 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za pomieszczenia handlowe w wysokości zł za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli: **85,30 m²** x zł = zł netto miesięcznie (słownie:.....) plus równowartość obowiązującego podatku VAT, oraz za pomieszczenia piwnic w wysokości zł za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli: **62,92 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 obowiązującą taryfą opłat PWiK Sp. z o.o. w Koninie zaliczkowom³ miesięcznie

2.2. **opłata abonamentowa za wodomierz** - 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, w części zamieszkałych, a w części niezamieszkałych 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. 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 ryczału,

2.5. 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 ryczału.

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 2018r., poz.1445 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, płatne z góry w terminie do 20 dnia kalendarzowego każdego miesiąca, **na rachunek bankowy wskazany w fakturze.**

5. 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 protokółarnego przekazania lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 1 miesiąca od dnia protokółarnego przekazania.

7. Najemca zobowiązuje do wskazania Wynajmującemu 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.

1. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem 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 **2019r.** do **2022r.**
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

W przypadku zamiaru dalszej kontynuacji najmu lokalu, wnioski o ponowne zawarcie umowy najmu, składa Najemca 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

Sporz. J.P.