

**UMOWA Nr/ZZN
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu..... w Koninie pomiędzy: **Miastem Konin , NIP.....**, 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

.....prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą
..... na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

zwaną w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Koninie przy ulicy 11 Listopada 35.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w Koninie przy ulicy 11 Listopada 35 składający się z:
- pomieszczeń piwnicznych o powierzchni 34,30 m2.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele :.....

§ 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. wywozu odpadów komunalnych ,
4. umożliwienie korzystania z centralnego ogrzewania i ciepłej wody,

§ 5

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za pomieszczenia w wysokościzł za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli : 34,30m2 x zł =.....ł netto miesięcznie (słownie:plus równowartość obowiązującego podatku VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia określone w § 4 następujące opłaty miesięczne:

a/ za zimną wodę - na podstawie rachunków wystawianych przez Zarządcę Wspólnoty 11 Listopada 35 tj. Spółdzielnię INREM w Koninie.

b/ za odprowadzenie ścieków - na podstawie rachunków wystawianych przez Zarządcę Wspólnoty 11 Listopada 35 tj. Spółdzielnię INREM w Koninie.

c/ opłata abonamentowa za wodomierz -na podstawie rachunków wystawianych przez Zarządcę Wspólnoty 11 Listopada 35 tj. Spółdzielnię INREM w Koninie.

d/ opłata abonamentowa za ścieki – na podstawie rachunków wystawianych przez Zarządcę Wspólnoty 11 Listopada 35 tj. Spółdzielnię INREM w Koninie.

e) 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 zł netto miesięcznie plus równowartość obowiązującego podatku VAT dla opadów 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.

f) 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, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu w budynku 11 listopada 35w 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, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu w budynku przy ul. 11 Listopada 35 w Koninie.

g)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,

h/ 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.

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.2018r. poz. 1445) 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. Wynajmujący może dokonywać corocznej waloryzacji czynszu najmu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

§ 6

1. Najemca uiszczył kaucję pieniężną w wysokości równej sumie trzymiesięcznego czynszu najmu netto, określonej w § 5 w kwociezł (słownie:)

KP.....

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.

§ 7

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. Najemca oświadcza, że zna stan techniczny lokalu będącego przedmiotem najmu i nie będzie zgłaszał do Wynajmującego żadnych roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na modernizację i zagospodarowanie lokalu w celu prowadzenia w nim działalności.
4. Wszelkie remonty i prace budowlane związane z przystosowaniem lokalu do prowadzonej działalności wymagają zgody Wynajmującego w formie odrębnej umowy .

§ 8

Zmiana formy prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę w wynajmowanym lokalu bez zgody Wynajmującego może spowodować wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta od dniado
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,
 - 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

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

