

**PROJEKT UMOWY
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

Zawarta w dniu 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 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

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....
.....zwanym dalej **Najemcą**.

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Koninie przy ulicy Kaliskiej 20A.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania cały lokal użytkowy, o którym mowa w § 1, którego powierzchnia użytkowa wynosi 202,69 m² (pomieszczenie biurowe o powierzchni 89,12 m² oraz pomieszczenie magazynowe o powierzchni 113,57 m²)
2. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu użytkowego, który zostaje udokumentowany w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele:
4. Stawka czynszu za jeden metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni:
 - a) biurowej wynosi **zł** netto (słownie:) powiększona o należny podatek VAT wg obowiązującej stawki.
 - b) magazynowej wynosi **zł** netto (słownie:) powiększona o należny podatek VAT wg obowiązującej stawki.
5. Zgodnie ze stawką wskazaną w ust. 1 kwota czynszu za przedmiot najmu wynosi miesięcznie **zł** netto, (słownie:) za lokal użytkowy miesięcznie plus należny podatek VAT, według obowiązującej stawki w dniu wystawienia faktury VAT.
6. Czynsz najmu wraz z opłatami, o których mowa w ust. 1 oraz § 4 niniejszej umowy, płatne są przez Najemcę w terminie do 20 dnia miesiąca, zgodnie z wystawioną fakturą VAT przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. W przypadku opóźnienia w płatnościach będą naliczane odsetki ustawowe, zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.
8. Strony ustalają, że stawka czynszu ustalona w ust. 1 podlegała będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez GUS za rok poprzedni. Zmiana stawki czynszu obowiązywać będzie ze skutkiem od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszony został w/w wskaźnik za rok poprzedni.
W przypadku ogłoszenia ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu pozostanie na dotychczasowym poziomie. Zmiana czynszu na podstawie w/w waloryzacji nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest pokrywać dodatkowo wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu, niezależne od Wynajmującego, za zagospodarowanie odpadami komunalnymi oraz inne usługi komunalne, wg naliczeń Wynajmującego, do wysokości poniesionych kosztów dostawy tych mediów.

2. W przypadku różnicy pomiędzy zużyciem wody oraz ścieków przez Najemców na podstawie odczytu licznika głównego, a sumą zużycia przez wszystkich Najemców, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu różnicę wartości proporcjonalnie do ilości zużycia wody i ścieków.
3. Zmiany opłat nie wymagają zmiany niniejszej umowy, jednak Wynajmujący poinformuje Najemcę o zmianie wysokości tych opłat w formie pisemnej.
4. Najemca lokalu jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Konina i w sposób w niej określony.

§ 5

1. Najemca uiszcza kaucję w wysokości złotych (słownie:) na poczet obecnej umowy.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu najmu 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, o których mowa w ust. 2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. 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.
4. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. 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.
6. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do wskazania w formie pisemnej sposobu odbioru kaucji (gotówka/przelew) oraz podania nr konta w formie pisemnej.
7. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 6

1. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmienić przeznaczenia lokalu ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego ponosi Najemca. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu bez stosownego upoważnienia, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddać osobie trzeciej lokalu użytkowego lub jego części do używania.

§ 7

1. Umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony **od** **do** **r.**
2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli lokal będący przedmiotem najmu będzie niezbędny Wynajmującemu w celu realizacji celów nieznanych w chwili zawarcia umowy,
 - b) jeżeli Najemca wykorzystuje lokal na inne cele niż przewiduje umowa,
 - c) jeżeli Najemca odda wynajęty lokal określony w § 2 niniejszej umowy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem,
 - d) jeżeli Najemca zalega z opłatami czynszu i opłatami dodatkowymi za okres dłuższy niż 2 miesiące,
 - e) w przypadku wydania decyzji przez organ nadzoru budowlanego o zagrożeniu powstania katastrofy budowlanej,
 - f) za porozumieniem stron,
 - g) w przypadku stwierdzenia uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności.

§ 8

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 pisemnej (lub w formie odrębnej umowy na wykonanie robót) Najemca może przystąpić do wykonania robót, a po ich wykonaniu zobowiązany jest zgłosić ten fakt 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 ulepszeń i nakładów poniesionych na remont i modernizację użytkowanego lokalu użytkowego w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy (dokonanych przez cały okres trwania stosunku najmu).
5. Wynajmujący może według swojego wyboru zachować ulepszenia lokalu lub ich część bez prawa żądania wynagrodzenia przez Najemcę z tego tytułu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego w całości albo w części, który to szczegółowo określać będzie protokół sporządzony na daną okoliczność.
6. W przypadku pojawienia się awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania oględzin.
7. W przypadku pojawienia się konieczności naprawy w lokalu lub usunięcia awarii w związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
8. Najemca zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód, jakie mogą powstać w lokalu z przyczyn obciążających Najemcę, w tym również na skutek zaniechania działań, do których Najemca był zobowiązany zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub postanowieniami Umowy.

§ 9

W przypadku zamiaru kontynuacji najmu lokalu, Najemca zobowiązany jest złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu 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.

§ 10

1. Po wygaśnięciu umowy, Najemca zobowiązany jest w ostatnim dniu trwania stosunku najmu zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jego normalnego używania. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. W przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu przedmiotowego lokalu przez strony niniejszej umowy, zapisy ust. 1 nie obowiązują.

§ 11

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy **Kodeksu cywilnego**.

§ 13

Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca