**PROJEKT** Załącznik nr 2

**UMOWA ………………………………..**

**NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu …………………………..r. w Koninie pomiędzy: **Miastem Konin , NIP665-289-98-34**, 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, reprezentowaną przez :

Prezesa Zarządu – Michała Zawadzkiego

a

**…………………………………………………………………………………………** ,

zwanym w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu położonego w Koninie przy ulicy Wyszyńskiego 7.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w Koninie przy ulicy Wyszyńskiego 7 składający się z:

- pomieszczenia o łącznej powierzchni 5,00 m2.

2. Najemca oświadcza, że zna stan techniczny lokalu będącego przedmiotem najmu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

3. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele : magazynowe.

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. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za pomieszczenia w wysokości ………………. zł za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli : 5m2 x ………………zł = ………………..zł netto miesięcznie (słownie:………………………………………………………………………………… ) plus równowartość obowiązującego podatku VAT.

2. 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.2014r.,poz.849 ze zm.)w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Konina i w sposób w niej określony.

3. Najemca lokalu jest zobowiązany do uiszczania czynszu na podstawie faktury w terminie do 20 dnia kalendarzowego każdego miesiąca.

4. Faktury za czynsz wystawiane będą w imieniu i na rzecz Wynajmującego przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie.

5. 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.

§ 4

1. Najemca winien uiścić kaucję w kwocie…………………………. zł. 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 gotówka/przelew oraz podanie nr konta w formie pisemnej.

§ 5

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 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 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 nakładów poniesionych na remont o modernizację użytkowanego lokalu użytkowego w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy.

5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umowy z dostawcą energii elektrycznej.

§ 6

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

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta od dnia …………………………………….**r**. do …………………………………….**r.**

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.

§ 8

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.

§ 9

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach nie unormowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod rozstrzygnięcie

sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

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

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**