

PROJEKT UMOWY NAJMU

Zawarta w dniu roku pomiędzy:

Ostrołęckim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ostrołęce przy ulicy Kurpiowskiej 21, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000059764, REGON 550388739, NIP 7580000344, której dokumenty rejestrowe przechowywane są w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającą kapitał zakładowy w kwocie 53.860.000,00 zł, posiadającą status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, zwanym dalej „**Wynajmującym**” reprezentowanym przez:

Andrzeja Jagielskiego – Prezesa Zarządu

a

.....
..... z siedzibą w wpisanym do..... pod numerem, , o nr NIP:, zwanym dalej „**Najemcą**”, reprezentowanym przez:

.....
łącznie zwanymi dalej „Stronami”

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenie stanowiące własność Wynajmującego o powierzchni użytkowej 69,80 m², zlokalizowane w Ostrołęce przy ul. Bogusławskiego 19 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik do umowy.
2. Pomieszczenie posiada dostęp do wody użytkowej, kanalizacji, instalacji centralnego ogrzewania oraz energii elektrycznej, których zużycie będzie obliczane na podstawie wskazań liczników.

§ 2

1. Strony ustalają, że Najemca będzie wykorzystywał wynajmowaną nieruchomość w celu prowadzenia tam działalności gospodarczej tj.
Działalność nie może być uciążliwa dla środowiska oraz konkurencyjna dla OPWiK Sp. z o.o.
2. Wynajmujący udostępni rzecz najemcy, pozostawiając jego staraniom doprowadzenie rzeczy do pełnej użyteczności, a związane z tym koszty będą podlegały stosownym rozliczeniom.

3. Rozszerzenie i zmiana działalności wymaga zgody Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, iż:
 - w lokalu będącym przedmiotem najmu prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko,
 - posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za wszelkie szkody z zakresu prowadzonej przez siebie działalności, wyrządzone przy jej wykonywaniu, stosownie do przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

§ 3

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie jest uprawniony do samodzielnego wykonywania prac adaptacyjno-modernizacyjnych niezbędnych do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności określonej w § 2, ust. 1.
2. W przypadku podjęcia decyzji o konieczności wykonania prac adaptacyjno-modernizacyjnych, Najemca zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Prace muszą być nadzorowane przez pracowników Wynajmującego.
3. Najemca w przypadku uzyskania zgody na przeprowadzenie prac adaptacyjno-modernizacyjnych w budynku, jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zwrotu całości lub części kosztów prac. Wartość poniesionych nakładów w zakresie zaakceptowanym przez Wynajmującego rozliczana będzie sukcesywnie poprzez potrącenia należności czynszowych.
4. Po zakończeniu umowy najmu Najemca może poczynione nakłady, które nie zostały zwrócone przez Wynajmującego, odłączyć od przedmiotu najmu, jeżeli nie powoduje to jego pogorszenia
5. Wszelkie inne modernizacje, remonty lub przeróbki przedmiotu najmu wymagają każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego, i muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującym prawem.
6. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie szyldów zawierających logo firmy i znaki towarowe Najemcy po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym treści, wielkości i lokalizacji tej grafiki.

§ 4

1. Miesięczny czynsz najmu wynosizł (słownie:) netto plus obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz najmu zostanie naliczony od dnia przekazania lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Czynsz określony w ust. 2 będzie z rokrocznie waloryzowany, bez konieczności zmiany umowy, o nieujemny wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa GUS, za rok poprzedzający dokonaną waloryzację.
4. Czynsz najmu płatny jest z góry w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT.
5. Czynsz najmu Najemca zobowiązuje się płacić na rachunek bankowy wskazany pisemnie

przez Wynajmującego.

6. Za datę zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. Najemca jest zobowiązany w terminie 3 dni do poinformowania Wynajmującego o zmianie adresu korespondencyjnego. W przypadku, gdy tego nie uczyni, korespondencja wysłana na ostatni podany adres będzie uznana za doręczoną.
8. Wynajmujący zobowiązuje się wystawić Najemcy fakturę VAT nie później niż do końca każdego okresu rozliczeniowego. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc
9. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na wystawienie faktur bez jego podpisu.
10. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie przez Wynajmującego na adres e-mail: faktur Vat, duplikatów i korekt faktur VAT w formie elektronicznej.
11. Opłata za media dostępne w budynku będzie naliczana przez Wynajmującego według wskazań liczników na podstawie faktury od dostawców i płatna będzie w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury.

§ 5

1. Umowa najmu zostaje zawarta na pięć lat tj. od dnia roku do dnia roku.
2. W czasie trwania umowy Wynajmujący może ją rozwiązać z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia jedynie w przypadku:
 - a) Podjęcia przez Radę Miasta uchwały o pozbawieniu Wynajmującego mienia obejmującego przedmiot najmu,
 - b) Wszczęcia postępowania likwidacyjnego OPWiK Sp. z o.o.,
 - c) Zaistnienia okoliczności powodujących konieczność wykorzystywania przez wynajmującego przedmiotu najmu.
3. Najemcy przysługuje prawo do rozwiązania umowy w przypadku zamknięcia lub zawieszenia działalności gospodarczej, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 6

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, jeśli Najemca zalega z zapłatą czynszu lub świadczeń dodatkowych za okres co najmniej 2 miesięcy lub też dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy. W takim przypadku Najemca jest zobowiązany opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym uwzględniając naturalne zużycie przedmiotu najmu.
3. Wydanie i zdanie przedmiotu najmu nastąpi za pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 7

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani w używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego

§ 8

Najemca jest zobowiązany do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących remontów i konserwacji oraz utrzymywania ładu i porządku wokół przedmiotu najmu.

§ 9

Obowiązek należytego zabezpieczenia przedmiotu najmu spoczywa na Najemcy.

§ 10

Każda zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
2. Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

§ 13

Zgoda na przetwarzanie danych osobowych Najemcy stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

WYNAJMUJĄCY :

NAJEMCA: