# **UMOWA** nr **PR/N –**

zawarta ................ r. w Krakowie pomiędzy:

**Miejskim Przedsiębiorstwem Komunikacyjnym S.A.** w Krakowie, ul. św. Wawrzyńca 13, (adres do korespondencji: ul. J. Brożka 3, 30-347 Kraków), zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000025692, kapitał zakładowy: 84 882 400,00 zł,   
kapitał wpłacony: 84 882 400,00 zł, REGON:003911311, NIP: 679-008-56-13,

zwanym dalej **Wynajmującym,** reprezentowanym przez:

1. ***Prezes Zarządu –***

## Członek Zarządu –

a

**............................................**

zwaną w treści umowy **Najemcą**,

o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni .................... m2 zlokalizowanego w .....................
2. Najemca oświadcza, iż znane jest mu położenie przedmiotu najmu oraz jego stan techniczny, wyposażenie, a także warunki użytkowania.
3. Stan techniczny przedmiotu najmu określa protokół zdawczo – odbiorczy.
4. Najemca oświadcza, że nie będzie wykorzystywał przedmiotu najmu do sprzedaży alkoholu lub środków o podobnym działaniu oraz nie będzie prowadził w tym miejscu żadnej działalności zakłócającej porządek publiczny lub stwarzającej niebezpieczeństwo dla osób lub mienia oraz działalności statutowej Wynajmującego.

**§ 2**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości   
   ........... zł netto (słownie: .................. złotych 00/100 netto) tytułem najmu pomieszczenia. Czynsz nie zawiera kosztów eksploatacyjnych lokalu będącego przedmiotem najmu, w szczególności kosztów dostawy i zużycia energii elektrycznej, zużycia wody, odbioru odpadów, odprowadzenia ścieków, obsługi eksploatacyjnej,   
   które Najemca zobowiązany jest płacić zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Wynajmujący przystąpi do naliczania czynszu określonego w § 2 ust. 1 umowy od dnia .............................
3. W przypadku zaistnienia zwłoki w regulowaniu należności naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
5. Jeżeli obowiązek zapłaty czynszu będzie dotyczył części miesiąca kalendarzowego Najemca zobowiązany jest do zapłaty części czynszu miesięcznego przy zastosowaniu stawki za jeden dzień czynszu odpowiadającej wysokości 1/30 czynszu miesięcznego.
6. Czynsz ustalony w ust. 1 będzie regulowany przez Najemcę z góry, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, płatnych w terminie oraz na konto podane   
   na fakturach.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podniesienia wysokości czynszu za najem, ustalonego w ust. 1 jeden raz w roku o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, przy czym o kwotę nie mniejszą niż 5 zł netto miesięcznie. Dokonana w ten sposób zmiana czynszu za najem nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga formy aneksu.
8. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego, Najemca przed podpisaniem umowy wpłaci kaucje w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto określonego w § 2 ust.1 umowy. Kaucja nie będzie podlegała oprocentowaniu ani indeksacji w okresie trwania umowy. W przypadku rozwiązania umowy oraz braku jakichkolwiek roszczeń finansowych w stosunku do Najemcy kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej. W przypadku roszczeń finansowych wobec Najemcy kaucja zostanie zaliczona na poczet roszczeń.
9. Najemca nie może dokonywać zmian w przedmiocie najmu bez uzyskania uprzedniej   
   i pisemnej zgody Wynajmującego. W szczególności dotyczy to kolorystyki przedmiotu najmu, jego wyglądu zewnętrznego oraz wyposażenia, a także instalacji.
10. Począwszy od pierwszego dnia obowiązywania umowy, Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu:
11. należność za zużytą energię elektryczną oraz jej dystrybucję obliczoną na podstawie odczytów sublicznika energii elektrycznej i cen jednostkowych netto wynikających z umów zawartych pomiędzy Wynajmującym, Sprzedawcą i Dystrybutorem energii elektrycznej, powiększonych o należny podatek VAT. Do kosztu za zużytą energię elektryczną Wynajmujący doliczy koszt obsługi eksploatacyjnej netto w wysokości 20% kosztu zużycia energii elektrycznej i dystrybucji netto, powiększony o należny podatek VAT. Łączna moc urządzeń zainstalowanych przez Najemcę w wynajmowanych pomieszczeniach nie może przekroczyć: ....................... kW.
12. należność za zużytą wodę oraz za odprowadzenie ścieków obliczoną na podstawie odczytów wodomierza zainstalowanego w..................., powiększonych dodatkowo   
    o ryczałt w wysokości ..............m3 , w związku z udostępnieniem toalety w części socjalnej   
    ..................., miesięcznie wg aktualnych stawek netto MPWiK S.A. w Krakowie. Do kosztu za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków zostanie doliczony koszt obsługi eksploatacyjnej netto w wysokości 20% kosztu zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków, powiększony   
    o należny podatek VAT.
13. za odpady komunalne na zasadach określonych w § 4 niniejszej umowy.
14. Najemca dokonuje zapłaty należności określonych w § 2 ust.10 z dołu, na podstawie  
    i w terminach oraz na konto określonych w fakturach wystawianych z tego tytułu przez Wynajmującego.
15. W przypadku zaistnienia zwłoki w regulowaniu należności naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie.
16. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
17. Zmiany opłat wynikających ze zmian w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, cennikach dostawców wody, odbiorców odpadów jako koszt niezależny   
    od Wynajmującego nie stanowią zmiany warunków i nie wymagają aneksu do umowy.
18. Najemca oświadcza, że znane są mu warunki techniczne zasilania lokalu energią elektryczną, wodą oraz odprowadzania ścieków.
19. Odpowiedzialność za prawidłowy stan techniczny licznika energii elektrycznej oraz jego legalizację spoczywa na Najemcy.
20. W przypadku sytuacji polegającej na zasilaniu energią elektryczną ze wspólnej instalacji elektrycznej urządzeń i obiektów nie będących przedmiotem najmu i nie należących do Najemcy, koszty z tego tytułu zostaną określone na podstawie zużycia przy uwzględnieniu mocy znamionowej i czasu pracy.
21. Należności, o których mowa w § 2 ust 9 pkt. a i b zostaną pomniejszone o kwotę określoną w § 2 ust. 16 umowy.

**§ 3**

1. Za instalację elektryczną, w zakresie napraw, konserwacji i pomiarów odpowiada Najemca zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie i bez wezwania dostarczać Wynajmującemu wszelkie wymagane powszechnie obowiązującymi przepisami prawa protokoły i inne dokumenty w zakresie napraw, konserwacji i pomiarów w terminach przewidzianych   
   do wykonania przedmiotowych czynności, a wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub uzgodnień pomiędzy stronami umowy.
3. W przypadku niedostarczenia protokołów lub innych dokumentów, o których mowa   
   w § 3 ust. 2 niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje prawo wykonania wymaganych czynności na koszt Najemcy. Rozliczenie nastąpi w oparciu   
   o zryczałtowane koszty dla tego typu czynności obowiązujące u Wynajmującego w dniu dokonania czynności lub na podstawie refaktury w związku ze zleceniem wykonania przedmiotowych czynności podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarcza w tym zakresie.
4. Najemcy nie wolno wprowadzać zmian w instalacjach, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Po rozwiązaniu umowy Najemca przywróci przedmiot najmu do stanu sprzed podpisania umowy, chyba że strony postanowią inaczej.

**§ 4**

1. Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach Dz.U.z 2013 poz.1399   
   z późn.zm., oraz ustawą o odpadach Dz. U. z 2013 poz. 21 z późn. zm. i uchwałą Rady Miasta Krakowa nr LXIII/917/12 z dnia 19.12.2012 r. podjętą na podstawie tej ustawy, Najemca zobowiązuje się do złożenia do Wynajmującego ***oświadczenia najemcy*** (załącznik nr 2 do umowy) o wytwarzanych odpadach komunalnych, poprzez wskazanie ilości i rodzaju zamówionych pojemników na odpady komunalne (segregowane   
   i zmieszane lub tylko zmieszane) i częstotliwości ich opróżniania. Deklaracje będą podstawą do naliczania kosztów za odbiór odpadów komunalnych. Najemca ma prawo wybrać rodzaj, ilość pojemników i częstotliwość ich opróżniania, tylko z wykazu, stanowiącego załącznik do deklaracji uchwalonych przez Radę Miasta Krakowa. Wynajmujący może podjąć decyzję o zamówieniu pojemników zbiorczych dla kilku Najemców.

W przypadku zmian deklaracja winna być aktualizowana z jednomiesięcznym wyprzedzeniem. Zmiana opłaty, w przypadku zmiany cennika przez Radę Miasta Krakowa, jako koszt niezależny od Wynajmującego nie wymaga aneksu, ani pisemnego powiadomienia. Należność z tytułu zagospodarowania odpadami komunalnymi będzie regulowana przez Najemcę z góry, na podstawie miesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego, płatnych na konto i w terminie podanym na fakturze.

1. Najemca oświadcza, że nie wytwarza odpadów innych niż komunalne, w razie realizacji zadań na terenie MPK S.A. mających związek z ingerencją w środowisko naturalne zobowiązuje się o tym niezwłocznie powiadomić Wynajmującego a nadto jest świadomy swojej odpowiedzialności wynikającej z ustawy o odpadach (Dz. U. z 2013 poz.21   
   z późn.zm.) oraz Prawa ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 poz. 1232)
2. Najemca zobowiązuje się przestrzegać wszystkich wymagań wynikających z przepisów   
   dot. ochrony środowiska.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu oraz jego otoczenia   
   (tj. w odległości, co najmniej 3 metrów od przedmiotu najmu) w porządku i czystości, usuwania odpadów na własny koszt z uwzględnieniem obowiązków wynikających   
   z obowiązujących przepisów prawa.
4. Najemca jest zobowiązany do uzyskania we własnym zakresie wszelkich wymaganych przepisami zezwoleń i uzgodnień, zarówno dla prowadzonej działalności   
   w przedmiocie najmu, jak i do uzyskania wszystkich pozwoleń formalno - prawnych   
   również dla ewentualnych zmian modernizacyjnych i remontowych przedmiotu najmu.
5. Najemca zapewni Wynajmującemu dostęp do przedmiotu najmu celem przeprowadzenia okresowych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Najemca nie może podnajmować lub oddawać w bezpłatne używanie przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca oświadcza, iż znane mu są przepisy o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych oraz terenów i zobowiązuje się do bezwzględnego ich przestrzegania, a nadto przejmuje na siebie wszystkie obowiązki wynikające z ustanowienia zarządu w zakresie przedmiotu najmu. W razie niedopełnienia tych obowiązków przez Najemcę i poniesienia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych przez Wynajmującego, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dochodzenia roszczeń regresywnych.
8. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Polityką Jakości i Zarządzania Środowiskiem oraz znaczącymi i średnio znaczącymi aspektami środowiskowymi MPK S.A. tj. dokumentami opublikowanymi na stronie internetowej.

**§ 5**

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może pisemnie rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym   
   w razie zalegania z należnościami lub w przypadku prowadzenia przez Najemcę działalności sprzecznej z warunkami najmu określonymi w § 1 niniejszej umowy. Najemca traci prawo dalszego używania przedmiotu najmu i zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie ustalonym przez Wynajmującego oraz pokryć wszelkie straty wynikłe z rozwiązania umowy.

**§ 6**

1. Najemca zobowiązuje sie do zdeponowania u Wynajmującego zaplombowanego kompletu kluczy od przedmiotu najmu, które mogą być użyte tylko w sytuacjach wyjątkowych, a Najemca zostanie o tym bezzwłocznie poinformowany.
2. Najemca obowiązany jest zdeponować klucze, o których mowa w § 6 ust. 1 umowy   
   w terminie do 3 dni roboczych od dnia następującego po protokolarnym przekazaniu lokalu, a następnie czynić to niezwłocznie w każdym przypadku wymiany zamków drzwiowych do lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu kluczy, o których mowa w § 6 ust. 1 umowy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w związku   
   z koniecznością zapewnienia dostępu do lokalu w celach rozliczeniowych, usunięcia awarii, udostępnienia lokalu na wniosek uprawnionych organów i innych sytuacjach wyjątkowych, jeżeli nie będzie mógł się posłużyć z winy Najemcy kompletem kluczy,   
   o których mowa w § 6 ust. 1 umowy.
5. Przepis powyższy stsuje się odpowiednio w przypadku kluczy do żaluzji, skrzynek, śmietników.
6. Wymiana zamków do drzwi, żaluzji, skrzynek, śmietników odbywa się na koszt Najemcy   
   i wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym.

**§ 7**

1. Najemca jest uprawniony do nieodpłatnego umieszczenia informacji o firmie wraz   
   z numerem telefonu o wymiarze 0,5 m 2, w uzgodnionym z Wynajmującym miejscu   
   w obrębie nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu.
2. Umieszczenie kolejnej informacji - reklamy może być przedmiotem odrębnej umowy.

**§ 8**

1. W przypadku rozwiązania umowy, Wynajmujący nie zwraca Najemcy kosztów poniesionych na modernizację, adaptację i wprowadzenie innych zmian   
   w przedmiocie najmu.
2. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany przekazać przedmiot najmu   
   w stanie niepogorszonym. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie innym niż określa to zdanie pierwsze   
   i zostanie to stwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi   
   na przywrócenie przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu.
3. W przypadku rozwiązania umowy, Najemca obowiązany jest rozliczyć się   
   z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Nieopuszczenie przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w ust. 3 daje prawo Wynajmującemu do przejęcia przedmiotu najmu na koszt Najemcy.

**§ 9**

Używanie przedmiotu najmu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu. W okresie tym Najemca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 400 % dotychczasowej opłaty za najem, o której mowa w § 2 oraz opłat tytułem kosztów eksploatacyjnych.

**§ 10**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu za wyjątkiem zmiany postanowień, o których mowa   
   w § 2 ust. 6 oraz § 2 ust.12 , a także § 3 ust.3 i § 4 ust. 1.
2. Ewentualne spory między stronami rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo   
   dla Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych nin. umową maja zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i Wynajmującego

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**