

zawarta w dniu ..... w Płocku pomiędzy:

**Komunikacja Miejska - Płock Spółka z o.o.** z siedzibą w Płocku przy ul. Przemysłowej 17, 09-400 Płock, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Sąd Gospodarczy dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000134810, kapitał zakładowy 67.627.000,00 zł, NIP 774-235-22-35, Regon 610403912, reprezentowaną przez:

zwaną dalej **Wynajmującym**

**a**

.....

zwaną dalej **Najemcą**

### §1

Z dniem 01.04.2023r. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze do używania pomieszczenie nr 101 zlokalizowane w budynku administracyjnym nr 1 KM-Płock Sp. z o.o. w Płocku przy ul. Przemysłowej 17 o powierzchni łącznej 17,9m<sup>2</sup> i zobowiązuje się do jego używania na warunkach określonych w niniejszej umowie.

### §2

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości, o której mowa w §1 niniejszej umowy.
2. Wyposażenie pomieszczenia stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, iż w ramach niniejszej umowy Najemca ma możliwość korzystania ze wszystkich powierzchni wspólnych – ciągów komunikacyjnych, sanitariatów.
4. Przekazanie pomieszczenia nastąpi na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego po wpłaceniu przez Najemcę kaucji na konto Wynajmującego w wysokości 1100,00 zł. Kaucja winna zostać wpłacona gotówką w kasie Spółki lub przelewem na konto nr 17 1240 3174 1111 0000 2891 0750.
5. Kaucja, o której mowa w ust. 4 powyżej zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 14 dni po podpisaniu bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego po ustaniu stosunku najmu.
6. Wynajmujący ma prawo do potrącenia z kaucji wszelkich należności Najemcy w stosunku do Wynajmującego.
7. Wynajmujący informuje, że nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej pomieszczeń wynajmowanych przez Najemcę co Najemca przyjmuje do wiadomości i nie będzie z tego tytułu składał roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

### §3

1. Strony zgodnie ustalają, że stawka miesięczna czynszu za wynajem pomieszczeń, o których mowa w §1 wynosić będzie 31,72 zł netto (słownie; trzydzieści jeden złotych <sup>72</sup>/<sub>100</sub>) + należny podatek VAT za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni miesięcznie.
2. W skład czynszu wchodzi koszty zużycia energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wody i ścieków, wywozu odpadów komunalnych oraz podatki od nieruchomości.
3. Najemca zobowiązany jest do segregowania odpadów powstających w związku z korzystaniem z przedmiotu umowy
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu w przypadku zmiany cen przez dostawców mediów, o których mowa w ust.2 oraz w przypadku zmian wysokości podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Czynsz, o którym mowa w punkcie 1 Najemca zapłaci Wynajmującemu z góry do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na podstawie wystawionej przez niego faktury.
6. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na konto Wynajmującego.

7. W przypadku niezapłacenia czynszu w terminie, Wynajmujący doliczał będzie bez dodatkowego zawiadomienia odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.
8. Wynajmujący zastrzega, że stawka czynszu może być rewaloryzowana raz w roku o wielkość inflacji po ukazaniu się wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w komunikatach Prezesa GUS o ile wskaźnik będzie większy niż 1%. , począwszy od kolejnego miesiąca po ukazaniu się wskaźnika
9. Zmiana stawki czynszu wymaga formy pisemnej w postaci aneksu.
10. Najemca lokalu zobowiązuje się do każdorazowego zawiadomienia Wynajmującego na piśmie o wszelkich zmianach związanych z prowadzoną działalnością, przedłożenia dokumentów będących podstawą zmian a także adresu prowadzonej działalności i adresu do korespondencji, który na dzień podpisania umowy jest następujący: .....
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki niezawiadomienia Wynajmującego o zmianie danych, o których mowa w ust. 9. W przypadku zwrotu właściwie wysłanej korespondencji na skutek niezłożenia zmian Wynajmujący pozostawia ją w aktach ze skutkiem doręczenia.

## §4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać wynajęte pomieszczenie jako pomieszczenie socjalne w związku ze świadczeniem dla Wynajmującego usługi ochrony mienia.
2. Zmiana branży, o której mowa w punkcie 1, która dotyczy niniejszej umowy, wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego oraz uzyskania jego zgody.

## §5

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w wynajmowanym pomieszczeniach warunków zapewniających przestrzeganie przepisów bhp i p-poż.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wewnętrznych zarządzeń, regulaminów oraz instrukcji w tym Zarządzenia o zakazie palenia na terenie KM-Płock Sp. z o.o. oraz Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla KM-Płock Sp. z o.o.
3. W przypadku naruszenia powyższego obowiązku Najemca zobowiązuje się do pokrycia Wynajmującemu szkód będących wynikiem zaniedbania Najemcy.
4. Obowiązkiem Najemcy jest utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym i technicznym wynajmowanych pomieszczeń oraz dokonywania ich bieżących napraw i konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Najemcę obciąża także obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy dotyczących lokalu i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku innych najemców.
6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia z rozszerzeniem o odpowiedzialność za szkody w nieruchomościach użytkowanych przez Ubezpieczonego na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub na podstawie innej podobnej umowy (OC najemcy nieruchomości) do wysokości sumy gwarancyjnej tj. 100.000 zł.
7. Wynajmujący jest uprawniony do pobrania kary umownej w wysokości ostatniego czynszu zwiększonego o 100% w przypadku nieopóźnienia pomieszczeń przez Najemcę po ustaniu stosunku najmu tytułem rekompensaty za brak możliwości dysponowania pomieszczeniami. Kara umowna naliczana będzie comiesięcznie do dnia przekazania pomieszczeń protokołem zdawczo odbiorczym. Zastrzega się możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli Wynajmujący wykaże, że szkoda przekroczyła wysokość ustalonej kary umownej.

## §6

1. Najemca zobowiązuje się nie podnajmować ani nie oddawać w użytkowanie wynajmowanego pomieszczenia osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Po ustaniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia eksploatacyjnego.

3. Zwrot przedmiotu najmu przez Najemcę nastąpić powinien w następnym dniu roboczym po ustaniu stosunku najmu, chyba że Wynajmujący wyznaczy termin późniejszy.

## §7

1. Wszystkie zmiany nanoszone na przedmiocie najmu przez Najemcę w trakcie okresu najmu wymagają zgody wynajmującego, wyrażonej na piśmie.
2. Nakłady poniesione przez Najemcę na modernizację i adaptację przedmiotu najmu w okresie najmu nie podlegają zwrotowi na jego rzecz po zakończeniu okresu najmu i przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.

## §8

1. Umowa została zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od dnia 01.04.2023r. do 15.05.2024r.
2. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania z opłatami, o których mowa w §3 ust. 1 za dwa okresy rozliczeniowe lub nie wywiązania się Najemcy z obowiązków określonych w §4, §5 ust. 1, 2 i 5, §6 ust. 1 oraz §7 ust. 1 umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie zapisów określonych w ust. 2 powyżej Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości równej iloczynowi 1-no miesięcznego czynszu pomnożonego przez ilość pełnych miesięcy liczonych od terminu rozwiązania umowy do terminu jej zakończenia określonego w ust. 1.

## §9

Wszystkie zmiany umowy mogą nastąpić wyłącznie na piśmie w drodze aneksu pod rygorem nieważności.

## §10

W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

## §11

Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy będzie rozpatrywać Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## §12

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**