



ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWNE

1. Umowa najmu obowiązuje od dnia jej zawarcia na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za uprzednim 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego

2. W wynajmowanym lokalu nie mogą być prowadzone działalności: sprzedaż odzieży używanej, salony gier, kasyna i działalności prawem zastrzeżone, zgodnie z Ustawą z dnia 29 lipca 2005 roku o przeciwdziałaniu narkomanii. (Dz.U.2005 Nr 179 z późniejszymi zmianami).

3. Od dnia przejęcia lokalu, Najemca zobowiązany jest, na podstawie wystawionej przez PSM „Winogrady” w Poznaniu (dalej zwaną: Wynajmującą) faktury VAT, do zapłaty miesięcznego czynszu najmu, opłaty za monitoring i wywóz śmieci w terminie do dnia 15-tego danego miesiąca na wskazane na fakturze konto bankowe. Do stawki czynszu najmu Wynajmująca doliczy obowiązujący podatek VAT.

4. Oprócz czynszu najmu, opłaty za monitoring i wywóz śmieci Najemca zobowiązany jest do uiszczania miesięcznej zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania. Rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów z tytułu opłat za centralne ogrzewanie następować będzie raz w roku według ustalonego dla pawilonu 110 harmonogramu, zgodnie z zapisami Regulaminu rozliczeń energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków w lokalach PSM „Winogrady” w Poznaniu.

Na dostawę energii elektrycznej Najemca zawrze indywidualną umowę bezpośrednio z dystrybutorem i sprzedawcą.

4. W okresie najmu następuje coroczna waloryzacja czynszu ustalona na podstawie opublikowanego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim, podawanego corocznie przez GUS w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana z tego tytułu nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy i będzie uwidaczniana na fakturach, począwszy od kolejnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika. Wskaźnik ujemny nie powoduje zmiany wysokości czynszu.

6. Najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu Najemca składa Wynajmującej zabezpieczenie odpowiadające wysokości trzymiesięcznego czynszu i opłat brutto, w celu pokrycia mogących powstać zaległości czynszowych, należności z tytułu eksploatacji, kosztów napraw lokalu, odszkodowań i zwrotu kosztów za szkody w wyposażeniu lokalu, roszczeń z tytułu kar umownych oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez najemcę umowy.

Zabezpieczenie wnoszone jest na konto Wynajmującej i jest oprocentowane oraz podlega opłatom bankowym zgodnie z taryfami opłat i prowizją w banku, w którym Wynajmująca deponuje środki pieniężne w okresie kwartalnym.

W przypadku konieczności ponoszenia przez Wynajmującą opłat i prowizji za przechowywanie zabezpieczenia na rachunku bankowym lub wprowadzenia przez bank ujemnego oprocentowania Wynajmująca pokryje z kaucji dopłatę za przechowywanie środków pieniężnych w tymże banku.

Kwota zabezpieczenia w części, która nie zostanie wykorzystana na pokrycie roszczeń Wynajmującej, zostanie zwrócona Najemcy wraz z oprocentowaniem w terminie 30 dni od dnia protokolarnego zdania Wynajmującej przedmiotu najmu. Jednakże Wynajmująca zastrzega sobie prawo zatrzymania części kwoty zabezpieczenia na pokrycie rzeczywistych kosztów zużycia CO i ZW w wysokości ustalonego przez Wynajmującą szacunkowego wyliczenia kosztów. Taka sytuacja będzie miała miejsce jeżeli rozwiązanie umowy nastąpi w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zużycia mediów przez Najemcę.

7. Najemca będzie uprawniany do dokonywania cesji praw i obowiązków Najemcy wynikających z umowy najmu na wskazany przez siebie podmiot wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującej.

8. Najemca staraniem własnym i na własny koszt, bez regresu do Wynajmującej, dokona adaptacji lokalu na indywidualne potrzeby, po uprzednim uzgodnieniu projektu adaptacji z Wynajmującą.

Wynajmująca nie zwraca Najemcy kosztów adaptacji i wykonania ww. robót.

9. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na działalność określoną w ofercie przetargowej. Przedstawiciele Rady Osiedla i Administracji będą mieli prawo przeprowadzania kontroli zgodności prowadzonej działalności z umową najmu.

10. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia we własnym zakresie opłat za energię elektryczną.

11. Wynajmująca będzie uprawniona do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- a) stwierdzenia, że nastąpiła zmiana rodzaju działalności określonej w ofercie przetargowej, bez pisemnej zgody Wynajmującej.
- b) pozostawiania przez Najemcę w zwłoce z płatnością czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe, z zastrzeżeniem uprzedniego, pisemnego wezwania Najemcy do zapłaty zaległości oraz bezskutecznego upływu dodatkowego miesięcznego terminu płatności wyznaczonego Najemcy, liczonego od dnia doręczenia wezwania.
- c) używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową i utrzymywanie takiego stanu mimo pisemnego wezwania Najemcy do zaprzestania używania niezgodnego z umową oraz bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Najemcy do zaprzestania naruszeń, wynoszącego, co najmniej jeden miesiąc od dnia doręczenia wezwania.
- d) podnajęcia lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującej

12. Za bezumowne korzystanie z lokalu, Wynajmującej przysługiwać będzie comiesięczne odszkodowanie w wysokości ostatniej obowiązującej kwoty czynszu brutto powiększonej o opłaty za monitoring, wywóz śmieci, zaliczki na energię ciepłą i zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie zwłoki w płatnościach.

13. W dniu rozwiązania umowy Najemca zwróci lokal w stanie odnowionym, a w przypadku dokonania zmian lub przeróbek przywróci lokal do stanu pierwotnego.

NIEMOVIK OSIEDLA WYDĘSIWÓ
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
mgr inż. Jarosław Jarysz

PREZES ZARZĄDU
mgr Jan Marciniak