

**Ogłoszenie dotyczy:** najmu lokalu użytkowego usytuowanego na Strzeszynie w Poznaniu, przy ulicy Jana Wiencka 28-34

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. oferuje do wynajęcia lokal użytkowy położony na terenie inwestycji Poznańskiego TBS.

Termin realizacji inwestycji przewidywany jest na koniec 2024 roku.

Oferujemy lokal użytkowy U01 o powierzchni 61,23m<sup>2</sup>, który położony będzie na parterze.

Instalacje będą wyprowadzone z szachtów, przygotowane do dalszej rozbudowy:

- instalacja elektryczna – kabel zasilający doprowadzony do lokalu, bez opraw oświetleniowych i gniazd wtykowych,
- instalacja wodno-kanalizacyjna – doprowadzona do pomieszczenia WC, lokalizacja WC zgodna z projektem Wynajmującego (instalacja do rozbudowy przez Najemcę),
- instalacja centralnego ogrzewania – wystawione króćce, bez montażu grzejników, do rozprowadzenia przez Najemcę,
- instalacja teletechniczna – doprowadzona do jednego punktu w lokalu,
- instalacja wentylacji – dla sanitariatu: w lokalu założono wyrzut powietrza ponad dach; projekt zakłada, że Najemca wykona instalację z: wyrzutem powietrza do przestrzeni garażowej na poziomie „-1”, instalacją kanałową od czerpni ściennej do wyrzutu w garażu wraz z niezbędnym osprzętem w postaci kłap pożarowych, kratki czerpni, wyrzutni i itp.,
- instalacja klimatyzacji – w zakresie Najemcy, projekt zakłada lokalizację centrali klimatyzacji w garażu.

Wykończenie w/w lokalu będzie następujące:

- sanitariaty bez wydzielania ściankami działowymi, bez białego montażu, bez ceramiki,
- ściany nieotynkowane,
- surowy strop nad garażem,
- sufit żelbetowy surowy, opcjonalnie otynkowany lub obudowany wełną (izolacja akustyczna),
- stolarka okienna aluminiowa, bez parapetów.

Dodatkowo informujemy:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lokalu leży po stronie Najemcy,
- oświadczenie przez Najemcę o wykonaniu we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich prac związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności,

- obowiązkiem przyszłego Najemcy będzie uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia do WUiA UMP zamiaru przebudowy i uzyskania pozostałych wymaganych zgód niezbędnych do funkcjonowania podmiotu w danym lokalu; projekt aranżacji Najemcy będzie podlegał uzgodnieniu z Wynajmującym,
- rekomendowana działalność – nieuciążliwa dla mieszkańców,
- Najemca będzie zobowiązany do zabezpieczenia przeciwpożarowego lokalu,
- lokal użytkowy proponowany jest na wynajem, bez możliwości późniejszego wykupu.

Warunkiem udziału w wyborze ofert jest wpłata wadium w wysokości 2000,00 zł na konto BGK 42 1130 1088 0002 0417 0020 0001.

Wadium wybranego oferenta ulega zaliczeniu na poczet zadatku, a w przypadku odstąpienia od umowy ulega przepadkowi.

Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony jest:

- zawarcie umowy przedwstępnej,
- wpłata zadatku w wysokości 1-miesięcznego czynszu brutto, który po podpisaniu umowy najmu na czas nieokreślony zostanie zaliczony na poczet kaucji zabezpieczającej,
- wpłata nieoprocentowanej kaucji zabezpieczającej rozszczenia Wynajmującego w wysokości 3-miesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami za świadczenia uzyskiwane od Wynajmującego lub przedłożenie łącznie dwóch dokumentów tj. aktu notarialnego, w którym najemca poddaje się dobrowolnej egzekucji (art. 777 Kpc) oraz gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej zabezpieczającej zapłatę trzymiesięcznego czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT oraz opłatami związanymi z korzystaniem z przedmiotu najmu.

Oferta winna zawierać:

- proponowaną stawkę netto za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- proponowany rodzaj działalności, z wyłączeniem działalności zakłócającej spójność na osiedlu,
- dane oferenta: nazwisko i imię/nazwa podmiotu, adres, numer telefonu, adres e-mail.

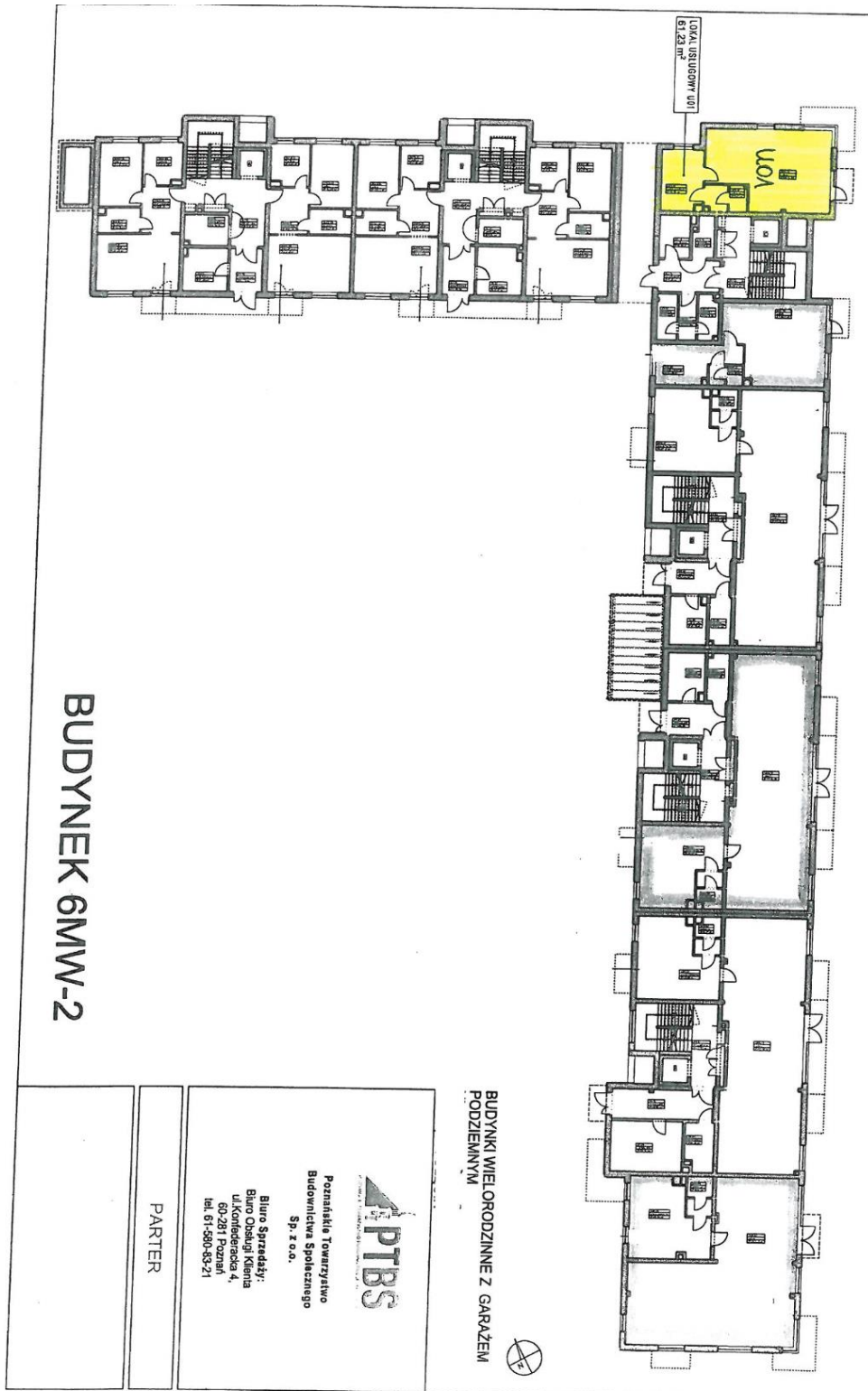
Do oferty należy załączyć aktualny wypis z KRS, za aktualny uważa się nie starszy niż z ostatnich 6-ciu miesięcy lub inny dokument potwierdzający rodzaj prowadzonej działalności: NIP i REGON.

Czytelne oferty w języku polskim, prosimy składać w zaklejonej kopercie w terminie do dnia 20 czerwca 2023r. do godziny 15.00 w sekretariacie PTBS Sp. z o.o. ul. Konfederacka 4 w Poznaniu z dopiskiem na kopercie „Oferta najmu lokalu użytkowego przy ul. Jana Wiencka 28-34”.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 21 czerwca 2023r. o godzinie 11<sup>00</sup>, pokój nr 5.

Zarząd PTBS Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do unieważnienia wyboru ofert bez podania przyczyny. Szczegółowe informacje można uzyskać pod nr tel. 61 8508 338, 790440870, 61 8508 346.

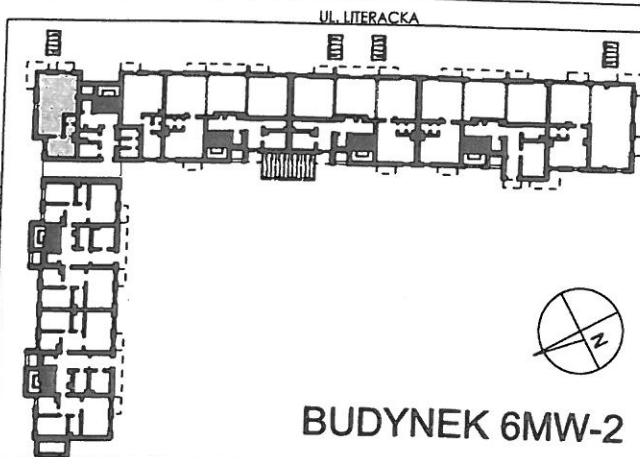
W zał. rzut lokalu.



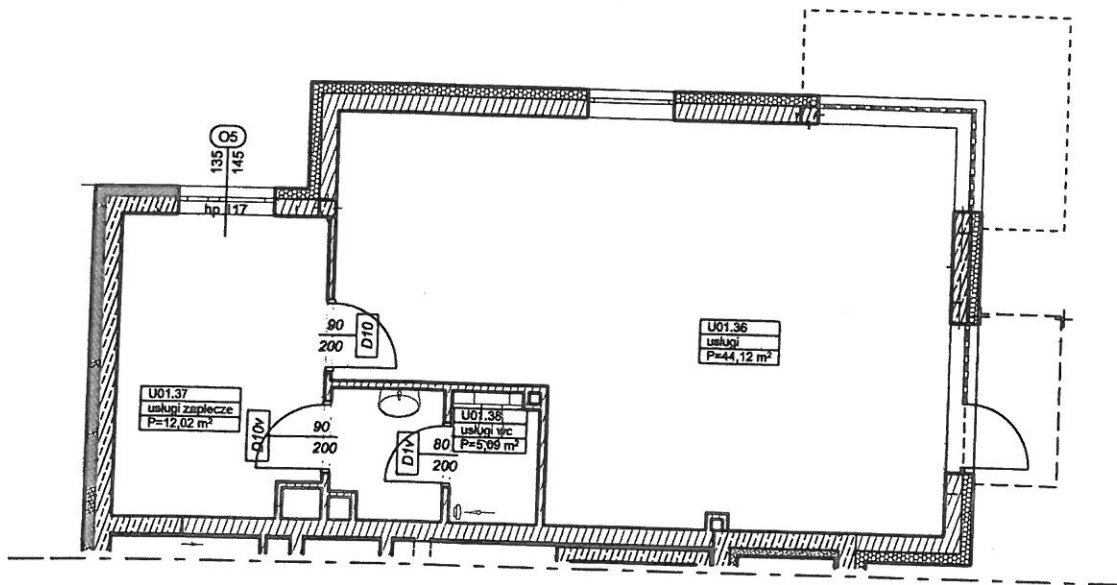


**BUDYNKI WIELORODZINNE Z  
GARAŻEM PODZIEMNYM**

LOKAL USŁUGOWY nr U01  
POWIERZCHNIA 61,23 m<sup>2</sup>



NR POM.	NAZWA	POWIERZCHNIA m <sup>2</sup>
U01.36	usługi	44,12
U01.37	usługi zaplecze	12,02
U01.38	usługi wc	5,09
		<b>61,23 m<sup>2</sup></b>



**Partycypacja:**.....  
**Kaucja:**.....

**UWAGA :** - wymiary pomieszczeń na rysunku podane są w stanie surowym.  
- N - mieszkania z możliwością przystosowania dla osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku

**U**  
**61,23 m<sup>2</sup>**

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA NAJMU  
LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w Poznaniu, w dniu ....., pomiędzy:

**Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu 60-281, przy ul. Konfederackiej 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań–Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000030524, kapitał zakładowy 371 291 500,00zł, NIP 778-12-25-831, REGON: 630682977, zwanym w dalszej części umowy **„Wynajmującym” lub „PTBS”**

reprezentowaną przez:

Andrzeja Koniecznego – Prezesa Zarządu

Agnieszkę Szymankiewicz - Wiceprezesa Zarządu

a

.....

zwaną w dalszej części umowy **„Najemcą”**

zwanymi dalej pojedynczo **„Stroną”** lub łącznie **„Stronami”** o następującej treści:

**§1 PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący oświadcza, że przystąpił do realizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz z garażem podziemnym zlokalizowanej w Poznaniu pomiędzy ulicami: Literacka/Wiencka/Zawackiej.
2. Strony niniejszej umowy zgodnie oświadczają, że zobowiązują się zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego U01 o powierzchni 61,23m<sup>2</sup>, położonego w Poznaniu przy ul. Jana Wiencka 28-34 zwanego dalej „Lokalem użytkowym” lub „Lokalem”. Ostateczna powierzchnia Lokalu użytkowego zostanie ustalona po jego wybudowaniu i potwierdzona będzie inwentaryzacją powykonawczą.
3. Wynajmujący oświadcza, że będzie wyłącznym właścicielem przedmiotu najmu i będzie uprawniony nim skutecznie rozporządzać.
4. Najemca oświadcza, że w Lokalu użytkowym zostanie utworzony gabinet ...../salon.....
5. Strony zgodnie postanawiają, że umowa przyrzeczona najmu zostanie zawarta po wybudowaniu Lokalu użytkowego, w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na użytkowanie inwestycji, o której mowa w ust. 1 powyżej, lecz nie później niż do 31.12.2024r. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji planowane jest do końca września 2024 roku.

## § 2 CZAS TRWANIA PRYZRZECZONEJ UMOWY NAJMU

Strony zgodnie oświadczają, że umowa przyrzeczona najmu zostanie zawarta na czas nieokreślony.

## § 3 CZYNSZ, ŚWIADCZENIA DODATKOWE, ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI

1. Po podpisaniu przyrzeczonej umowy najmu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz ustalony wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> przedmiotu najmu tj. ....zł x 61,23m<sup>2</sup> = .....zł (słownie: ..... zł) + podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury. Po potwierdzeniu inwentaryzacją powykonawczą ostatecznej powierzchni Lokalu użytkowego, kwota czynszu najmu zostanie zweryfikowana i ponownie przeliczona, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
2. Czynsz najmu będzie płatny miesięcznie, z góry do 15-go dnia każdego miesiąca .
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe.
4. Czynsz najmu będzie płatny w formie przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w pierwszej fakturze.
5. Stawka czynszu najmu będzie corocznie waloryzowana maksymalnie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych po jego ogłoszeniu przez Prezesa GUS. Zmiana stawki czynszu najmu następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie będzie stanowić zmiany umowy.
6. Najemca wpłaci na konto Wynajmującego: Santander Bank Polska V Oddział w Poznaniu, nr rachunku 73 1090 1447 0000 0000 4405 0416 nieoprocentowany zadatek w wysokości 1-krotnego miesięcznego czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT w wysokości ..... złotych (słownie: .....) pomniejszony o kwotę wadium w wysokości 2.000 zł – tj. kwotę ..... zł (słownie: .....) w terminie 3-dni od dnia podpisania umowy przedwstępnej. W przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej najmu wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron, druga strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej.
7. Wpłacone przez Najemcę w postępowaniu przeprowadzonym przez Wynajmującego, mającym na celu wyłonienie najemcy Lokalu użytkowego, wadium w wysokości 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) zostanie zaliczone na poczet zadatku wskazanego w § 3 ust.6.
8. Celem zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej, a także mogących powstać w przyszłości, w tym w szczególności dla zabezpieczenia płatności czynszu i innych opłat oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lub uszkodzeń Lokalu przekraczających normalne zużycie i prawidłowe używanie, Najemca wpłaci na

## Projekt umowy

konto Wynajmującego: Santander Bank Polska V Oddział w Poznaniu, nr rachunku 73 1090 1447 0000 0000 4405 0416 nieoprocentowaną kaucją w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT, pomniejszoną o kwotę zadatku wpłaconego przez Najemcę przy zawieraniu umowy przedwstępnej - tj. kwotę ..... zł (słownie: .....) w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Do podanej powyżej kwoty zostaną dodane opłaty związane z korzystaniem z Lokalu. W przypadku wyboru przez Najemcę zabezpieczeń należności wynikających z umowy, o których mowa w ust. 11 poniżej, kwota zadatku zapłacona przez Najemcę przy zawieraniu umowy przedwstępnej zostanie zwrócona na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy przyrzeczonej.

9. Każdorazowo po uszczupleniu kwoty kaucji Najemca ma obowiązek ją uzupełnić do pierwotnej wysokości – tj. do kwoty równej 3-krotnego miesięcznego czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT i opłatami związanymi z korzystaniem z Lokalu w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania przez Wynajmującego do uzupełnienia kaucji przez Najemcę. W przypadku uchylenia się przez Najemcę od obowiązku uzupełnienia kaucji, Wynajmujący może zaliczyć dokonane przez Najemcę wpłaty w pierwszej kolejności na poczet brakującej kwoty kaucji.

10. Po wygaśnięciu Umowy, bez względu na sposób lub podstawę jej zakończenia, kaucja podlega zwrotowi w wysokości wartości nominalnej, tj. bez oprocentowania, w terminie 30 dni od dnia zakończenia stosunku najmu na wskazany przez Najemcę w formie pisemnej rachunek bankowy, z uwzględnieniem rozliczenia zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, w tym między innymi po dokonaniu przez Wynajmującego ewentualnych niedokonanych wcześniej potrąceń z tytułu zaległego Czynszu lub innych wierzytelności przysługujących Wynajmującemu wobec Najemcy powstałych w związku z Umową. Najemca wyraża zgodę na potrącenie z kaucji wszelkich kar umownych i odszkodowań, naliczonych przez Wynajmującego.

11. Celem zapewnienia wskazanego w ust. 8 zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy, Najemca może alternatywnie dostarczyć (zamiast kaucji w pieniądzu) gwarancję bankową lub ubezpieczeniową oraz akt notarialny zawierający oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.

12. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa powinna zostać dostarczona Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu, przy czym, gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa udzielona zostanie na warunkach wskazanych w ust. 13 – 15 poniżej.

13. W razie wyboru przez Najemcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej (dalej jako „Gwarancja”) Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu bezwarunkową, nieodwołalną, przenoszalną i płatną na pierwsze pisemne żądanie bez konieczności jego uzasadniania Gwarancję, wystawioną na

rzecz Wynajmującego, w wysokości równej trzykrotności czynszu oraz opłat związanych z korzystaniem z Lokalu z uwzględnieniem podatku VAT za pełny miesiąc trwania najmu. Gwarancja winna zabezpieczać każdą należność jaka może przysługiwać Wynajmującemu wobec Najemcy w związku z niniejszą Umową. Gwarancja poza zgodnymi z obowiązującym prawem zaleceniami organizacyjnymi gwaranta, nie może zawierać zastrzeżenia wyłączonego dotyczącego konieczności kierowania żądania Wynajmującego jedynie przez Bank Wynajmującego i powinno w takim przypadku dopuszczać inne, zgodne z obowiązującym prawem formy. Gwarancja powinna wskazywać siedzibę Wynajmującego w zakresie właściwości miejscowej rozstrzygnięcia ewentualnych sporów. Najemca zobowiązany jest uzyskać akceptację projektu Gwarancji przez Wynajmującego przed jej oficjalnym złożeniem. Bezwzględny warunkiem uznania Gwarancji przez Wynajmującego jest uwzględnienie w treści Gwarancji warunków wynikających z § 3 umowy.

14. Każdorazowo po uszczupleniu kwoty Gwarancji (tj. po dokonaniu potrącenia w trakcie obowiązywania Umowy) Najemca ma obowiązek ją uzupełnić do kwoty równej trzykrotności miesięcznego czynszu oraz opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu z uwzględnieniem podatku VAT w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu wezwania Wynajmującego do uzupełnienia Gwarancji. Najemca zobowiązany jest ponadto uzupełnić kwotę Gwarancji (lub dostarczyć nową Gwarancję) w przypadku zmiany wysokości czynszu (w tym waloryzacji), w terminie 30 dni liczonych od dnia zawiadomienia Najemcy o nowej kwocie Czynszu.

15. Gwarancja powinna obowiązywać przez cały okres Umowy. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia nowej Gwarancji nie później niż w terminie 30 dni przed dniem wygaśnięcia Gwarancji poprzedniej zgodnej ze zdaniem 1 niniejszego ustępu. W przypadku niedostarczenia Wynajmującemu nowej Gwarancji w wyznaczonym terminie lub dostarczenia nowej Gwarancji w niewystarczającej wysokości, Wynajmujący może skorzystać z będącej w jego posiadaniu Gwarancji i dokonać wypłaty kwoty, na jaką jest udzielona, deponując uzyskane środki na swoim rachunku bankowym jako kaucję pieniężną (bezwzględny warunkiem uznania Gwarancji przez Wynajmującego jest uwzględnienie w treści Gwarancji możliwości skorzystania z Gwarancji przez Wynajmującego w takim przypadku). Kaucja ta służyć będzie zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego wynikających z Umowy i zostanie zwrócona przez Wynajmującego w wartości nominalnej, w terminie 14 dni liczonych od dnia przedstawienia mu przez Najemcę Gwarancji w prawidłowej formie i wysokości. Wypłata z Gwarancji nie zwalnia Najemcy z obowiązku dostarczenia Gwarancji zgodnie z powyższymi warunkami.

16. W terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia Gwarancji dokument gwarancji podlega zwrotowi z uwzględnieniem rozliczenia zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, w tym między innymi po dokonaniu przez Wynajmującego ewentualnych potrąceń należności przysługujących mu na mocy postanowień Umowy lub przepisów powszechnie obowiązujących.

17. W przypadku wyboru przez Najemcę zabezpieczeń należności wynikających z umowy określonych w ust. 11 powyżej, oprócz Gwarancji, w celu zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy, w tym w szczególności dla zabezpieczenia płatności czynszu i innych opłat oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lub uszkodzeń Lokalu przekraczających normalne zużycie i prawidłowe używanie, należności przysługujących Wynajmującemu za korzystanie przez Najemcę z Lokalu po utracie tytułu prawnego przez Najemcę oraz opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu Lokalu, jeżeli Lokal nie zostanie opróżniony, opuszczony i wydany Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Najemca zobowiązuje się do złożenia, na swój koszt w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, odpowiedniego oświadczenia przed notariuszem dotyczącego poddania się egzekucji na podstawie artykułu 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.

18. Kwota, co do której Najemca podda się egzekucji w związku z obowiązkiem płatności czynszu i innych należności przysługujących Wynajmującemu w akcie notarialnym wskazanym w ust. 17 powyżej powinna być równa trzykrotności pierwszego należnego czynszu za pełen miesiąc, powiększonego o podatek VAT i opłaty związane z korzystaniem z Lokalu.

19. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie nadanie klauzuli wykonalności powinno być zaleganie przez Najemcę w płatności czynszu lub innych opłat na rzecz Wynajmującego o co najmniej 7 dni lub/ oraz nie opróżnienie, nie opuszczenie i nie wydanie Lokalu po upływie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, potwierdzone uprzednim wystosowaniem przez Wynajmującego do Najemcy wezwania do zapłaty lub/ oraz wezwania do opróżnienia, opuszczenia i wydania Lokalu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania z podpisem notarialnie poświadczonym, z treści którego wynikała będzie aktualna suma zadłużenia Najemcy lub/ oraz fakt nie opróżnienia, nie opuszczenia i nie wydania przedmiotu Najmu mimo upływu 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

20. Termin, do którego Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w ust. 17 powyżej nie może być krótszy niż do dnia 31.12.2034r.

21. Poza czynszem, o którym mowa w § 3 ust.1, Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia następujących opłat:

- a) za ogrzewanie lokalu,
- b) za wodę zimną i ciepłą oraz odbiór ścieków,
- c) za odbiór odpadów komunalnych,
- d) za energię elektryczną, Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej.

22. Opłaty określone w § 3 ust. 21 a, b, c umowy Najemca będzie uiszczać na zasadach określonych w § 3 ust. 2 - 4. Opłaty określone w § 3 ust. 21 a,b,c umowy Najemca będzie uiszczać na zasadach

określonych w § 3, ust. 2 – 4, a ich wysokość ustalana będzie zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków w budynkach spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz rozliczania i zasad gospodarowania odpadami, który stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy. O zmianie Regulaminu, o którym mowa powyżej, Wynajmujący poinformuje Najemcę. Zmiana Regulaminu nie stanowi zmiany Umowy.

23. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, iż faktury przesyłane będą Najemcy za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: ....., a w przypadku gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwią przesyłanie faktur drogą elektroniczną za pośrednictwem poczty tradycyjnej listem zwykłym na adres: ..... Najemca zobowiązuje się pisemnie informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu do doręczeń, o którym mowa w zdaniu poprzednim. W przypadku nie wykonania przez Najemcę powyższego zobowiązania uznaje się za skuteczne doręczenie faktury na ostatnio wskazany adres.

#### **§ 4 ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALU UŻYTKOWEGO**

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowo-budowlanych, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Strony zgodnie oświadczają, że dokonane nakłady, ulepszenia po rozwiązaniu umowy Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać albo żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego chyba że strony w odrębnej umowie ustalą inny sposób rozliczeń z tytułu nakładów, ulepszeń itp.
2. W przypadku wyboru przez Wynajmującego przywrócenia przez Najemcę Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego, Najemca jest zobowiązany do ukończenia odpowiednich prac najpóźniej do dnia wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu.
3. W przypadku ustalenia bezumownego zajęcia powierzchni na elewacji budynku Wynajmującemu przysługiwało będzie od Najemcy odszkodowanie w wysokości 1000,00 zł obowiązujące w dniu stwierdzenia bezumownego zajęcia powierzchni za każde zajęcie powierzchni elewacji budynku.
4. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie najmu z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego, w tym w szczególności spowodowane zachowaniem Najemcy lub wykonujących na rzecz Najemcy pracę, niezależnie od tytułu zatrudnienia lub innych osób przebywających w przedmiocie najmu za wiedzą Najemcy lub którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Najemcę bez względu na formę zatrudnienia. Najemca nie ponosi odpowiedzialności w przypadku gdy szkoda powstała na skutek siły wyższej.
5. Jeżeli w czasie trwania najmu powstanie potrzeba dokonania napraw, które obciążają Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Najemca powinien pisemnie zawiadomić Wynajmującego

o tym niezwłocznie. Po wykryciu usterki w przedmiocie najmu, Strona odpowiedzialna za jej usunięcie jest zobowiązana do niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Przed usunięciem usterki Strony zobowiązane są uzgodnić istotne szczegóły dotyczące naprawy, w tym w szczególności sposób i termin usuwania usterki.

6. Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu i osobom przez niego pisemnie wskazanym, dokonanie przeglądów stanu technicznego przedmiotu najmu i wykonanie w nim ciężących na Wynajmującym napraw po każdorazowym uprzednim uzgodnieniu dogodnego dla obu Stron terminu, nie późniejszego jednak niż 7-dni od dnia zgłoszenia przez Wynajmującego lub osoby przez niego wskazanej konieczności przeprowadzenia takiego przeglądu. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde z naruszeń z osobna.

7. Najemca nie może przenosić praw z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każde z naruszeń z osobna.

8. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każde z naruszeń z osobna.

9. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego stanu technicznego oraz przydatności do celu wskazanego w § 1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przeszkody w prowadzeniu przez Najemcę działalności gospodarczej.

10. Najemca zobowiązuje się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.

11. W przypadku podjęcia przez Wynajmującego działań w celu wyegzekwowania niniejszej Umowy lub wyegzekwowania jakichkolwiek praw wynikających z naruszenia niniejszej Umowy lub eksmisji Najemcy lub innych lokatorów; Wynajmujący będzie uprawniony do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych w związku z takim postępowaniem, w tym poniesionych uzasadnionych pomocy prawnej i kosztów windykacji, z powodztwem lub bez.

## **§ 5 PRZYSTOSOWANIE LOKALU UŻYTKOWEGO DO POTRZEB NAJEMCY**

1. Strony zgodnie ustalają, iż Najemca wykona roboty budowlane, mające na celu wykończenie i przystosowanie Lokalu do potrzeb Najemcy, dalej jako „Roboty”, we własnym zakresie i na własny koszt.

2. Przed przystąpieniem do prac i w celu uzyskania zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, Najemca określi i przekaże Wynajmującemu zakres planowanych Robót celem zaakceptowania.
3. Wynajmujący i Najemca w ust. 4- 8 poniżej ustalają stan przedmiotu najmu w jakim zostanie on przekazany Najemcy oraz obowiązki stron z tym związane.
4. Wynajmujący zobowiązuje się m.in. do wyprowadzenia instalacji z szachtów i przygotowania ich do dalszej rozbudowy przez Najemcę, w lokalizacjach zgodnych z dokumentacją projektową, w następujący sposób:
  - a) instalacja elektryczna – kabel zasilający doprowadzony do Lokalu, bez opraw oświetleniowych i gniazd wtykowych,
  - b) instalacja wodno-kanalizacyjna – doprowadzona do pomieszczenia WC, instalacja do rozbudowy przez Najemcę,
  - c) instalacja centralnego ogrzewania – wystawione króćce, bez dostawy i montażu grzejników, do rozprowadzenia przez Najemcę,
  - d) instalacja teletechniczna - doprowadzona do jednego punktu w Lokalu,
  - e) instalacja wentylacji – dla sanitariatu: założono wyrzut powietrza ponad dach; projekt zakłada, że Najemca wykona instalację z: wyrzutem powietrza do przestrzeni garażowej na poziomie „-1”, instalacją kanałową od czerpni ściennej do wyrzutu w garażu wraz z niezbędnym osprzętem w postaci klap pożarowych, kratki czerpni, wyrzutni i itp.,
  - f) instalacja klimatyzacji – w zakresie Najemcy, projekt zakłada lokalizację centrali klimatyzacji w garażu.
5. Wykończenie Lokalu użytkowego będzie następujące:
  - a) sanitariaty bez wydzielania ściankami działowymi, bez białego montażu, bez ceramiki,
  - b) ściany nieotynkowane,
  - c) podłogę stanowi strop żelbetowy bez warstw wykończeniowych,
  - d) sufit żelbetowy surowy,
  - e) stolarka okienna aluminiowa, bez parapetów.
6. Obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie pozwolenia na budowę wydanego przez WUiA UMP i uzyskania pozostałych wymaganych zgód niezbędnych do funkcjonowania podmiotu w Lokalu. Projekt adaptacji Najemcy będzie podlegał uzgodnieniu z Wynajmującym.
7. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Lokalu użytkowego leży po stronie Najemcy.
8. Najemca zobowiązuje się do wykonania projektu i robót budowlanych, spełniając wymagania zgodnie z ustawą Prawo budowlane. Najemca przyjmuje do wiadomości, że nad Lokalem użytkowym znajdować się będą lokale mieszkalne. W szczególności, Najemca na własny koszt zobowiązuje się do

zaprojektowania, uzgodnienia i wykonania wszelkich wymaganych zabezpieczeń przeciwpożarowych lokalu wraz z dokonywaniem przeglądów, konserwacją i wymianą sprzętu.

9. Lokal użytkowy przeznaczony będzie wyłącznie na wynajem, bez możliwości późniejszego wykupu.

## § 6 ZMIANA UMOWY

1. Zmiana umowy wymaga, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:

a) Najemca - .....

b) PTBS - ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań

3. Strony zobowiązują się wzajemnie do pisemnego informowania o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zmiana wskazanych w ust.2 adresów nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i następuje poprzez przekazanie w formie pisemnej pod rygorem nieważności nowego adresu .

4. Projekt umowy przyrzeczonej stanowi załącznik do umowy, z tym, że Wynajmujący zastrzega sobie możliwość jego zmiany.

5. W sprawach nie uregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne odpowiednie przepisy prawa.

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

---

---

Załączniki:

1. wydruk z KRS Wynajmującego,
2. wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej Najemcy
3. Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków w budynkach spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz rozliczania i zasad gospodarowania odpadami,
4. Projekt umowy przyrzeczonej.

**UMOWA NAJMU  
LOKALU UŻYTKOWEGO**

**Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu 60-281, przy ul. Konfederackiej 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań–Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000030524, kapitał zakładowy 371 291 500,00zł, NIP 778-12-25-831, REGON: 630682977, zwanym w dalszej części umowy **„Wynajmującym” lub „PTBS”**

reprezentowaną przez:

Andrzeja Koniecznego – Prezesa Zarządu

Agnieszkę Szymankiewicz - Wiceprezesa Zarządu

a

.....

zwaną w dalszej części umowy **„Najemcą”**

zwanymi dalej pojedynczo **„Stroną”** lub łącznie **„Stronami”** o następującej treści:

**§1 PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ul. Jana Wiencka 28-34 w Poznaniu, o powierzchni 61,23 m<sup>2</sup> (dalej przedmiot najmu) i może skutecznie nim rozporządzać w zakresie objętym umową jak również nie jest on obciążony jakimikolwiek prawami i roszczeniami osób trzecich, które uniemożliwiłyby lub utrudniały korzystanie z Lokalu.
2. Na podstawie niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu do odpłatnego używania. Najemca oświadcza, że w Lokalu użytkowym prowadzi będzie działalność gospodarczą - .....
3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu opisanego w ust. 2 powyżej wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Do Lokalu doprowadzono następujące instalacje: centralnego ogrzewania, elektryczną, wodno-kanalizacyjną, teletechniczną, klimatyzacji, do rozbudowy przez Najemcę.

5. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do Umowy, w którym szczegółowo zostanie opisany stan techniczny przedmiotu najmu. Wykończenie lokalu użytkowego jest zgodne z dokumentacją techniczną. Wyposażenia wewnątrz Najemca dokonuje na własny koszt i we własnym zakresie. Wynajmujący ponadto oświadcza, iż:
- a) przysługujące mu prawo do swobodnego dysponowania Lokalem nie będzie w żaden sposób ograniczone i Lokal będzie wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które uniemożliwiałyby lub utrudniały korzystanie z Lokalu, podczas całego okresu najmu;
  - b) Lokal nie będzie podnajmowany na rzecz osób trzecich podczas całego okresu najmu;
  - c) do Lokalu doprowadzone są niezbędne media i media te będą podłączone przez cały okres trwania najmu;
  - d) Lokalu na dzień jego wydania Najemcy nie będą obciążać żadne zaległości z tytułu czynszu, opłat za media czy innych opłat.
6. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z Lokalem i nie wnosi uwag co do stanu Lokalu oraz oświadcza, iż Lokal nadaje się do umówionego użytku.

## **§ 2 CZAS TRWANIA UMOWY**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu przez Najemcę.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy na piśmie pod rygorem nieważności za 3 - miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
  - a) Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie całości lub części czynszu lub opłat opisanych w § 3 ust. 19 Umowy za dwa okresy płatności (w takim przypadku Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy, udzielając Najemcy dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu),
  - b) Najemca używa Przedmiot Najmu w sposób sprzeczny z Umową lub z jego przeznaczeniem, określonym w szczególności w § 1 ust. 2 Umowy i pomimo pisemnego upomnienia nie przestaje używać w taki sposób,
  - c) Najemca niszczy lub uszkadza Przedmiot Najmu lub zaniedbuje Przedmiot Najmu do tego stopnia, że zostaje narażony na uszkodzenie,
  - d) utrudniania lub uniemożliwiania przez Najemcę Wynajmującemu lub osobom przez niego pisemnie wskazanym wykonywania uprawnień w stosunku do nieruchomości, budynku, w którym

znajduje się przedmiot najmu lub przedmiotu najmu, zgodnie z postanowieniami Umowy oraz przepisami prawa,

e) gdy Najemca w terminie nie uiszczy lub nie uzupełni kaucji (§ 3 ust. 6-7) lub nie przedstawi gwarancji (§ 3 ust. 10-14) oraz oświadczenia, o którym mowa w § 3 ust. 9 i 15 Umowy.

f) gdy Najemca bez zgody Wynajmującego przeniesie całość lub część uprawnień, wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez pisemnej zgody Wynajmującego (§ 4 ust. 9),

g) gdy Najemca odda przedmiotu najmu lub jego część do bezpłatnego używania lub go podnajmie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie (§ 4 ust. 10).

4. W przypadku stwierdzenia uciążliwości związanej z charakterem prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania od Najemcy zmiany charakteru tej działalności na nieuciążliwą w terminie 30 dni od daty doręczenia Najemcy pisemnego powiadomienia o tym fakcie, a w przypadku nie dostosowania się do powyższego, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Najemcy umowę ze skutkiem natychmiastowym.

### **§ 3 CZYNSZ, ŚWIADCZENIA DODATKOWE, ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI**

1. Najemca od dnia protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz ustalony wg stawki ..... zł za m<sup>2</sup> przedmiotu najmu tj. .... zł x 61,23 m<sup>2</sup> = ..... zł netto (słownie: ..... ) + podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury.

2. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie, z góry do 15-go dnia każdego miesiąca .

3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe.

4. Czynsz najmu będzie płatny w formie przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w pierwszej fakturze.

5. Stawka czynszu najmu będzie corocznie waloryzowana maksymalnie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych po jego ogłoszeniu przez Prezesa GUS. Pierwszej waloryzacji Wynajmujący dokona w następnym roku kalendarzowym po podpisaniu umowy. Zmiana stawki czynszu najmu następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.

6. Celem zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy w związku z zawarciem umowy, a także mogących powstać w przyszłości, w tym w szczególności dla zabezpieczenia płatności czynszu i innych opłat oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lub uszkodzeń przedmiotu najmu przekraczających normalne zużycie i prawidłowe używanie, Najemca wpłaci na konto Wynajmującego: Santander Bank Polska V Oddział w Poznaniu, nr rachunku 73 1090 1447 0000 0000 4405 0416 nieoprocentowaną kaucję w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT i opłatami związanymi z korzystaniem z przedmiotu najmu

poniższą o kwotę zadatku wpłaconego przez Najemcę przy zawieraniu umowy przedwstępnej w wysokości ..... zł , tj. kwotę ..... zł (słownie: .....)

w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, (do podanej powyżej kwoty zostaną doliczone opłaty związane z korzystaniem z Lokalu, niezależne od wynajmującego). W przypadku wyboru przez Najemcę zabezpieczeń należności wynikających z umowy, o których mowa w ust. 9 poniżej, kwota zadatku zostanie zwrócona na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy przyrzeczonej.

7. Każdorazowo po uszczupleniu kwoty kaucji Najemca ma obowiązek ją uzupełnić do pierwotnej wysokości – tj. do kwoty równej 3-krotnego miesięcznego czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT i opłatami związanymi z korzystaniem z przedmiotu najmu w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania przez Wynajmującego do uzupełnienia kaucji przez Najemcę. W przypadku uchylania się przez Najemcę od obowiązku uzupełnienia kaucji, Wynajmujący może zaliczyć dokonane przez Najemcę wpłaty w pierwszej kolejności na poczet brakującej kwoty kaucji.

8. Po wygaśnięciu Umowy, bez względu na sposób lub podstawę jej zakończenia, kaucja podlega zwrotowi w wysokości wartości nominalnej, tj. bez oprocentowania, w terminie 30 dni od dnia zakończenia stosunku najmu na wskazany przez Najemcę w formie pisemnej rachunek bankowy, z uwzględnieniem rozliczenia zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, w tym między innymi po dokonaniu przez Wynajmującego ewentualnych niedokonanych wcześniej potrąceń z tytułu zaległego Czynszu lub innych wierzytelności przysługujących Wynajmującemu wobec Najemcy powstałych w związku z Umową. Najemca wyraża zgodę na potrącenie z kaucji wszelkich kar umownych i odszkodowań, naliczonych przez Wynajmującego.

9. Celem zapewnienia wskazanego w ust. 6 zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy, Najemca może alternatywnie dostarczyć (zamiast kaucji w pieniądzu) gwarancję bankową lub ubezpieczeniową oraz akt notarialny zawierający oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.

10. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa powinna zostać dostarczona Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu, przy czym, gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa udzielona zostanie na warunkach wskazanych w ust. 11 – 14 poniżej.

11. W razie wyboru przez Najemcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej (dalej jako „Gwarancja”) Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu bezwarunkową, nieodwołalną, przenoszalną i płatną na pierwsze pisemne żądanie bez konieczności jego uzasadnienia Gwarancję, wystawioną na rzecz Wynajmującego, w wysokości równej trzykrotności czynszu oraz opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu z uwzględnieniem podatku VAT za pełny miesiąc trwania najmu. Gwarancja winna zabezpieczać każdą należność jaka może przysługiwać Wynajmującemu wobec Najemcy w związku z niniejszą Umową. Gwarancja poza zgodnymi z obowiązującym prawem zaleceniami organizacyjnymi

gwaranta, nie może zawierać zastrzeżenia wyłącznego dotyczącego konieczności kierowania żądania Wynajmującego jedynie przez Bank Wynajmującego i powinno w takim przypadku dopuszczać inne, zgodne z obowiązującym prawem formy. Gwarancja powinna wskazywać siedzibę Wynajmującego w zakresie właściwości miejscowej rozstrzygnięcia ewentualnych sporów. Najemca zobowiązany jest uzyskać akceptację projektu Gwarancji przez Wynajmującego przed jej oficjalnym złożeniem. Bezwzględny warunkiem uznania Gwarancji przez Wynajmującego jest uwzględnienie w treści Gwarancji warunków wynikających z § 3 umowy.

12. Każdorazowo po uszczupleniu kwoty Gwarancji (tj. po dokonaniu potrącenia w trakcie obowiązywania Umowy) Najemca ma obowiązek ją uzupełnić do kwoty równej trzykrotności miesięcznego czynszu oraz opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu z uwzględnieniem podatku VAT w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu wezwania Wynajmującego do uzupełnienia Gwarancji. Najemca zobowiązany jest ponadto uzupełnić kwotę Gwarancji (lub dostarczyć nową Gwarancję) w przypadku zmiany wysokości Czynszu (w tym waloryzacji), w terminie 30 dni liczonych od dnia zawiadomienia Najemcy o nowej kwocie Czynszu.

13. Gwarancja powinna obowiązywać przez cały okres Umowy. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia nowej Gwarancji nie później niż w terminie 30 dni przed dniem wygaśnięcia Gwarancji poprzedniej zgodnej z zdaniem 1 niniejszego ustępu. W przypadku niedostarczenia Wynajmującemu nowej Gwarancji w wyznaczonym terminie lub dostarczenia nowej Gwarancji w niewystarczającej wysokości, Wynajmujący może skorzystać z będącej w jego posiadaniu Gwarancji i dokonać wypłaty kwoty, na jaką jest udzielona, deponując uzyskane środki na swoim rachunku bankowym jako kaucję pieniężną (bezwzględny warunkiem uznania Gwarancji przez Wynajmującego jest uwzględnienie w treści Gwarancji możliwości skorzystania z Gwarancji przez Wynajmującego w takim przypadku). Kaucja ta służyć będzie zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego wynikających z Umowy i zostanie zwrócona przez Wynajmującego w wartości nominalnej, w terminie 14 dni liczonych od dnia przedstawienia mu przez Najemcę Gwarancji w prawidłowej formie i wysokości. Wypłata z Gwarancji nie zwalnia Najemcy z obowiązku dostarczenia Gwarancji zgodnie z powyższymi warunkami.

14. W terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia Gwarancji dokument gwarancji podlega zwrotowi z uwzględnieniem rozliczenia zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, w tym między innymi po dokonaniu przez Wynajmującego ewentualnych potrąceń należności przysługujących mu na mocy postanowień Umowy lub przepisów powszechnie obowiązujących.

15. W przypadku wyboru przez Najemcę zabezpieczenia należności wynikających z umowy określonych w ust. 9 powyżej, oprócz Gwarancji, Najemca, w celu zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy, w tym w szczególności dla zabezpieczenia płatności czynszu i innych opłat oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lub uszkodzeń przedmiotu najmu przekraczających normalne zużycie i prawidłowe używanie, należności przysługujących Wynajmującemu

za korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu po utracie tytułu prawnego przez Najemcę oraz opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu jeżeli przedmiotu najmu nie zostanie opróżniony, opuszczony i wydany Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Najemca zobowiązuje się do złożenia, na swój koszt w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, odpowiedniego oświadczenia przed notariuszem dotyczącego poddania się egzekucji na podstawie artykułu 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.

16. Kwota, co do której Najemca podda się egzekucji w związku z obowiązkiem płatności czynszu i innych należności przysługujących Wynajmującemu w akcie notarialnym wskazanym w ust. 15 powyżej powinna być równa 3 – krotności (trzykrotności) pierwszego należnego czynszu za pełen miesiąc, powiększonego o podatek VAT i opłaty związane z korzystaniem z Lokalu.

17. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie nadanie klauzuli wykonalności powinno być zaleganie przez Najemcę w płatności Czynszu lub innych opłat na rzecz Wynajmującego o co najmniej 7 dni lub/ oraz nie opróżnienie, nie opuszczenie i nie wydanie przedmiotu najmu po upływie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, potwierdzone uprzednim wystosowaniem przez Wynajmującego do Najemcy wezwania do zapłaty lub/ oraz wezwania do opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotu najmu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania z podpisem notarialnie poświadczonym, z treści którego wynikała będzie aktualna suma zadłużenia Najemcy lub/ oraz fakt nie opróżnienia, nie opuszczenia i nie wydania przedmiotu najmu mimo upływu 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

18. Termin, do którego Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w ust. 15 powyżej nie może być krótszy niż do dnia 31.12 2034r.

19. Poza czynszem, o którym mowa w § 3 ust. 1, Najemca jest zobowiązany do ponoszenia następujących opłat:

- a) za ogrzewanie lokalu,
- b) za wodę zimną i ciepłą oraz odbiór nieczystości płynnych,
- c) za odbiór nieczystości stałych,
- d) za energię elektryczną wg wskazań licznika, (Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej).

20. Opłaty określone w § 3 ust. 19 a,b,c umowy Najemca będzie uiszczać na zasadach określonych w § 3, ust. 2 – 4, a ich wysokość ustalana będzie zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków w budynkach spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz rozliczania i zasad gospodarowania odpadami, który stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy. O zmianie Regulaminu, o którym mowa powyżej, Wynajmujący poinformuje Najemcę. Zmiana Regulaminu nie stanowi zmiany Umowy.

21. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, iż faktury przesyłane będą Najemcy drogą elektroniczną na adres e-mail: ....., a w przypadku gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwią przesyłanie faktur drogą elektroniczną za pośrednictwem poczty tradycyjnej listem zwykłym na adres: ..... Najemca zobowiązuje się pisemnie informować Wynajmującego o każdej zmianie adresów do doręczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim. W przypadku nie wykonania przez Najemcę powyższego zobowiązania uznaje się za skuteczne doręczenie faktury na ostatnio wskazany adres.

#### **§ 4 ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALU**

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowo-budowlanych, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Strony zgodnie oświadczają, że dokonane nakłady, ulepszenia po rozwiązaniu umowy Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać albo żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego chyba że Strony w odrębnej umowie ustalą inny sposób rozliczeń z tytułu nakładów, ulepszeń itp.
2. W przypadku wyboru przez Wynajmującego przywrócenia przez Najemcę Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego, Najemca jest zobowiązany do ukończenia odpowiednich prac najpóźniej do dnia wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu.
3. W przypadku ustalenia bezumownego zajęcia powierzchni na elewacji budynku Wynajmującemu przysługiwało będzie od Najemcy odszkodowanie w wysokości 1000,00 zł obowiązujące w dniu stwierdzenia bezumownego zajęcia powierzchni za każde zajęcie powierzchni elewacji budynku.
4. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie najmu z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego, w tym w szczególności spowodowane zachowaniem Najemcy lub wykonujących na rzecz Najemcy pracę, niezależnie od tytułu zatrudnienia lub innych osób przebywających w przedmiocie najmu za wiedzą Najemcy lub którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Najemcę bez względu na formę zatrudnienia. Najemca nie ponosi odpowiedzialności w przypadku gdy szkoda powstała na skutek siły wyższej.
5. Jeżeli w czasie trwania najmu powstanie potrzeba dokonania napraw, które obciążają Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Najemca powinien pisemnie zawiadomić Wynajmującego o tym niezwłocznie. Po wykryciu usterki w przedmiocie najmu, Strona odpowiedzialna za jej usunięcie jest zobowiązana do niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Przed usunięciem usterki Strony zobowiązane są uzgodnić istotne szczegóły dotyczące naprawy, w tym w szczególności sposób i termin usuwania usterki.

6. Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu i osobom przez niego pisemnie wskazanym, dokonanie przeglądów stanu technicznego przedmiotu najmu i wykonanie w nim ciężących na Wynajmującym napraw po każdorazowym uprzednim uzgodnieniu dogodnego dla obu Stron terminu, nie późniejszego jednak niż 7-dni od dnia zgłoszenia przez Wynajmującego lub osoby przez niego wskazanej konieczności przeprowadzenia takiego przeglądu. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde z naruszeń z osobna.

7. Najemca nie może przenosić praw z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każde z naruszeń z osobna.

8. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każde z naruszeń z osobna.

9. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu użytkowego i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego stanu technicznego oraz przydatności do celu wskazanego w § 1 ust.2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przeszkody w prowadzeniu przez Najemcę działalności gospodarczej.

10. Najemca zobowiązuje się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.

11. W przypadku podjęcia przez Wynajmującego działań w celu wyegzekwowania niniejszej Umowy lub wyegzekwowania jakichkolwiek praw wynikających z naruszenia niniejszej Umowy lub eksmisji Najemcy lub innych lokatorów; Wynajmujący będzie uprawniony do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych w związku z takim postępowaniem, w tym poniesionych uzasadnionych pomocy prawnej i kosztów windykacji, z powództwem lub bez.

## **§ 5 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca winien zwrócić w terminie 7 dni Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym. Strony zobowiązane są ustalić stan zdawanego przedmiotu najmu w protokole jego przekazania. Ewentualne koszty remontu, jakie poniesie Wynajmujący, celem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, zostaną pokryte z kaucji zabezpieczającej wpłaconej przez Najemcę. W przypadku przekroczenia ww. terminu, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie, za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości 200 % czynszu za ostatni

miesiąc. Odszkodowanie będzie naliczane proporcjonalnie do okresu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

2. W okresie trwania najmu Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojej siedziby (zamieszkania). W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.

3. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Ewentualne spory wynikłe z umowy będzie rozstrzygał sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

5. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 935 z późn. zm.).

7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, jeden Wynajmujący.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załączniki:

1. protokół przekazania lokalu,
2. wydruk z KRS Wynajmującego,
3. wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej Najemcy,p
4. Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków w budynkach spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz rozliczania i zasad gospodarowania odpadami.