



## **Ogłoszenie dotyczy najmu lokalu użytkowego usytuowanego na Strzeszynie w Poznaniu, przy ulicy Jana Wiencka 34/U6**

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

Wejście do lokalu użytkowego znajduje się od ulicy Literackiej.

Do wynajęcia oferujemy lokal użytkowy, położony na parterze budynku:

- **U6 - o powierzchni 135,80 m<sup>2</sup> (Jana Wiencka 34/U6)**

**Lokal użytkowy jest w stanie surowym zamkniętym.**

Instalacje są wyprowadzone z szachtów, przygotowane do dalszej rozbudowy:

1. instalacja elektryczna – kabel zasilający doprowadzony do lokalu, bez rozprowadzenia przewodów, rozdzielni, opraw oświetleniowych i gniazd wtykowych,
2. instalacja wodno-kanalizacyjna – doprowadzona do planowanego pomieszczenia WC, lokalizacja WC zgodna z projektem Wynajmującego (instalacja do rozbudowy przez Najemcę),
3. instalacja centralnego ogrzewania – wystawione króćce, bez montażu grzejników, instalacja do rozprowadzenia przez Najemcę,
4. instalacja teletechniczna – do doprowadzenia z szafy „rackowej”,
5. 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, kratek czerpni, wyrzutni i itp.,
6. instalacja klimatyzacji – w zakresie Najemcy, projekt zakłada lokalizację centrali klimatyzacji w garażu,
7. sanitariaty bez wydzielania ściankami działowymi, bez białego montażu, bez ceramiki,
8. ściany nieotynkowane,
9. posadzka - surowy strop garażu podziemnego,
10. sufit żelbetowy surowy
11. stolarka okienna aluminiowa, bez parapetów.

Dodatkowo informujemy:

- wymagane jest 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 (jeśli wymagają tego przepisy szczegółowe) pozwolenia na budowę lub zgłoszenia do WUiA UMP zamiaru przebudowy i uzyskania pozostałych wymaganych zgód niezbędnych do funkcjonowania podmiotu w danym lokalu,
- obowiązkiem przyszłego najemcy będzie przedstawienie projektu aranżacji lokalu/lokali użytkowych, podpisanego przez osobę uprawnioną. Projekt musi zawierać rzut aranżacji lokalu/lokali z układem ścian działowych oraz trasy rozbudowy i prowadzenia instalacji. 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 Spółki, numer rachunku bankowego: 16 1090 1359 0000 0001 5231 9374.

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

Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego jest:

- wpłata nieoprocentowanej kaucji zabezpieczającej roszczenia Wynajmującego w wysokości 3-miesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami za świadczenia uzyskiwane od Wynajmującego. Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu umowy najmu w pełnej wysokości lub umniejszonej o wysokość kwot wynikających z ewentualnych zaległości czynszowych i świadczeń lub dewastacji lokalu
- 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.

Oferty prosimy składać na załączonym wniosku o najem lokalu użytkowego.

Oferta powinna zawierać:

- proponowaną stawkę netto za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (minimalna stawka akceptowana przez PTBS wynosi 30,00zł/netto/m<sup>2</sup>)
- proponowany rodzaj działalności z wyłączeniem działalności zakłócającej spójność na osiedlu,
- informację, którego lokalu/lokali dotyczy składana oferta,
- oświadczenie o wybranej formie zabezpieczenia roszczeń wynajmującego,
- oświadczenie o wykonaniu we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich prac związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności,
- deklarację przedstawienia do PTBS projektu aranżacji lokalu/lokali użytkowych.

Do oferty należy załączyć:

- w przypadku przedsiębiorców do wniosku należy załączyć dokumenty, na podstawie którego prowadzona jest działalność gospodarcza (wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub Krajowego Rejestru Sądowego)
- w przypadku osób fizycznych nr PESEL, kserokopia dowodu osobistego.

Czytelne oferty w języku polskim, prosimy składać w zaklejonej kopercie w terminie do dnia 14 listopada 2024r. do godziny 15<sup>00</sup> w sekretariacie PTBS Sp. z .o.o. ul. Konfederacka 4 w Poznaniu z dopiskiem na kopercie „Oferta najmu lokalu użytkowego 34/U6 przy ulicy Jana Wiencka”.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 15 listopada 2024r. o godzinie 9<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.

W załączeniu:

- rzut lokalu,
- projekt umowy najmu lokalu użytkowego,
- wniosek o najem lokalu użytkowego.

Poznań, dnia .....

## WNIOSEK O NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

1. Dane wnioskodawcy (nazwisko i imię/peSEL, nazwa podmiotu/numer NIP, adres, numer telefonu, adres e-mail:

.....  
.....  
.....  
.....

2. Adres lokalu użytkowego

.....

3. Powierzchnia lokalu

.....

4. Proponowana stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie (netto):

..... - za powierzchnię lokalu na parterze

5. Określenie rodzaju prowadzonej działalności - cele, na które zostanie przeznaczony lokal:

.....  
.....  
.....

6. Wybrane zabezpieczenie roszczeń wynajmującego:

(proszę zaznaczyć „x” w wybranym wariantcie)

oświadczam gotowość wpłaty kaucji zabezpieczającej roszczenia Wynajmującego w wysokości trzymiesięcznego czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT oraz opłatami związanymi z korzystaniem z przedmiotu najmu, w kwocie podanej przez PTBS w terminie 3-ech dni od daty uzyskania informacji o wyborze mojej oferty

**lub**

oświadczam, że przedłożę łącznie dwa dokumenty tj. akt notarialny, w którym poddaje się dobrowolnej egzekucji (art. 777 Kpc) oraz gwarancję bankową lub ubezpieczeniową zabezpieczającą zapłatę trzymiesięcznego czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług VAT oraz opłatami związanymi z korzystaniem z przedmiotu najmu

.....  
**PODPIS SKŁADAJĄCEGO WNIOSEK**

Załączniki\*:

.....  
.....

\* w przypadku przedsiębiorców do wniosku należy załączyć dokumenty, na podstawie którego prowadzona jest działalność gospodarcza (wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub Krajowego Rejestru Sądowego) w przypadku osób fizycznych nr PESEL, kserokopia dowodu osobistego.

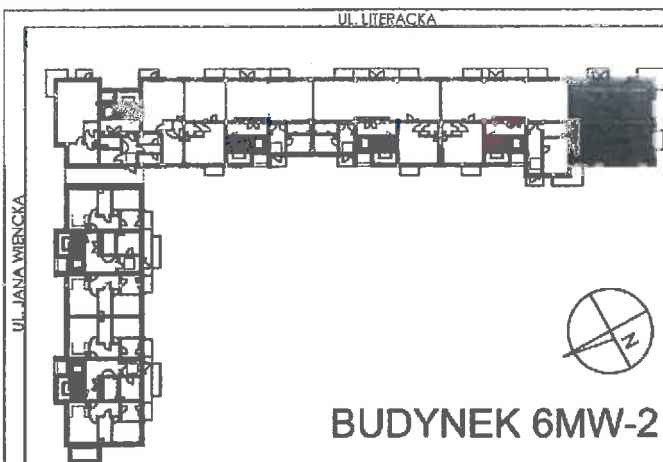


Poznańskie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego  
Sp. z o.o.

**Biuro Sprzedaży:**  
Biuro Obsługi Klienta  
ul. Konfederacka 4,  
60-281 Poznań  
tel. 61-850-83-21

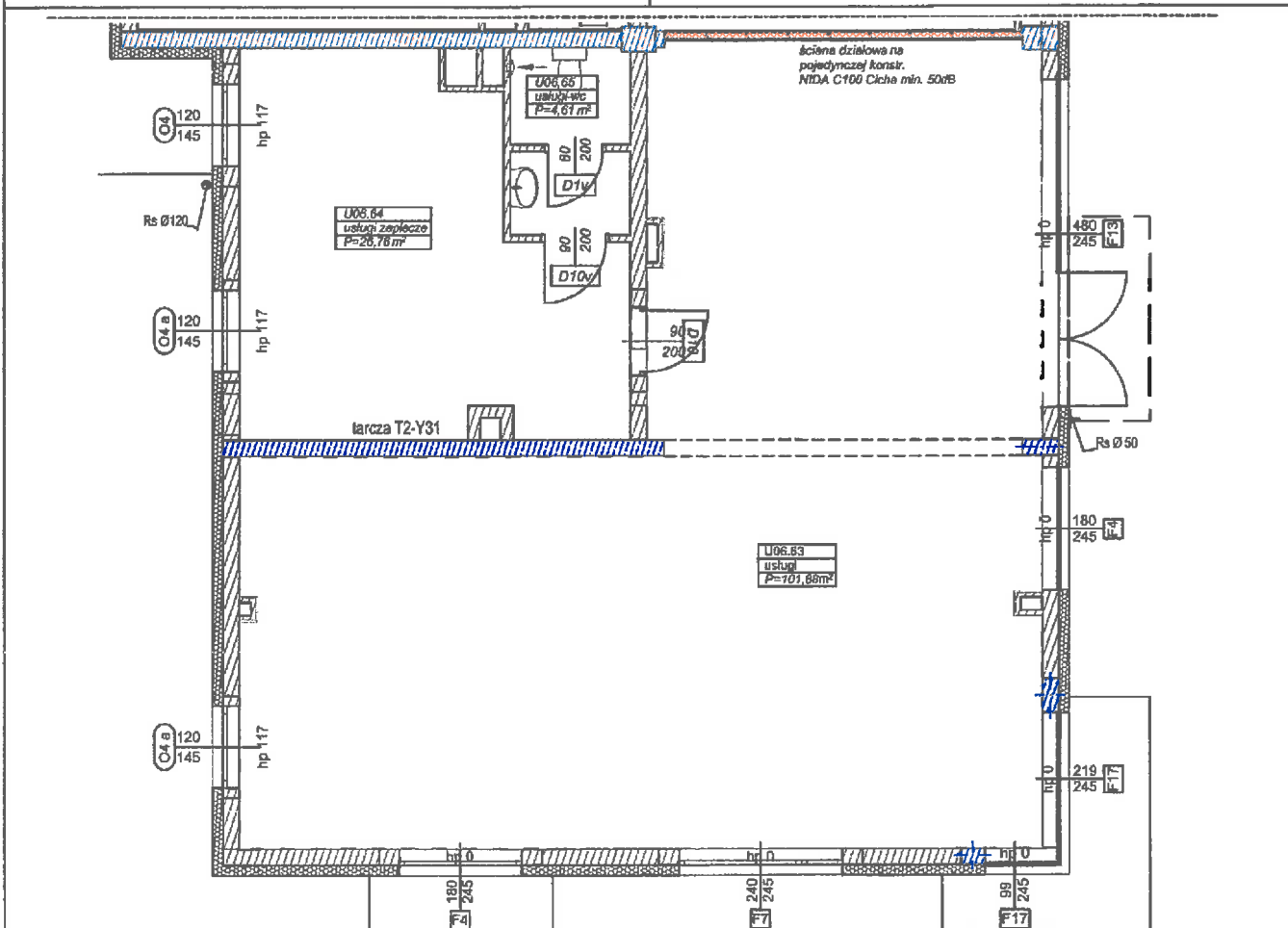
**BUDYNKI WIELORODZINNE Z  
GARAŻEM PODZIEMNYM  
UL. LITERACKA, POZNAŃ  
DZ. NR 1/330 OBRĘB GOŁĘCIN**

**LOKAL USŁUGOWY nr U06  
POWIERZCHNIA 133,25 m<sup>2</sup>**



NR POM.	NAZWA	POWIERZCHNIA m <sup>2</sup>
U06.63	usługi	101,88
U06.64	usługi zaplecze	26,76
U06.65	usługi wc	4,61
		<b>133,25 m<sup>2</sup></b>

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

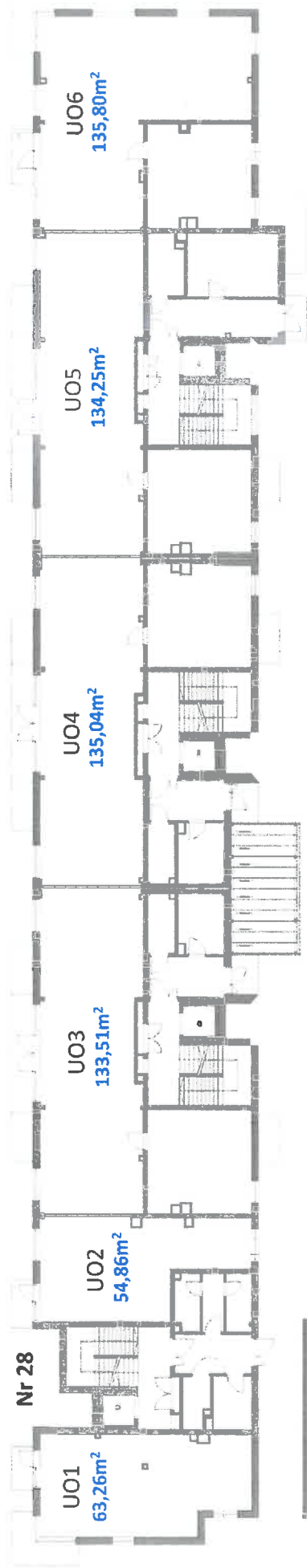


UWAGA : - wymiary pomieszczeń na rysunku podane są w stanie surowym.  
- N - mieszkania z możliwością przystosowania dla osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku

**Kostka & Kurka**  
ARCHITEKCI

Kostka & Kurka Architekci Spółka z o.o.  
ul. Wojska Polskiego 45/1, 61-624 Poznań  
tel. 61 656 77 51, www.kostka-kurka.pl

133,25m<sup>2</sup>



Nr 34

Nr 32

Nr 30

BUDYNEK WIELORODZINNY  
 UL. JANA WIENCKA 24,26,28,30,32,34.  
 POZNAŃ DZ.NR 1/330  
 OBREB: GOLECIN

**INWENTARYZACJA POWYKONAWCZA LOKALI USŁUGOWYCH**  
 UWAGA:  
 \* POMIARU LOKALI DOKONANO W STANIE SUROWYM ( BEZ TYNKÓW )  
 \* NIE ODLICZANO OD POWIERZCHNI SZACHTÓW INSTALACYJNYCH



Poznańskie Towarzystwo  
 Budownictwa Społecznego  
 Sp. z o.o.

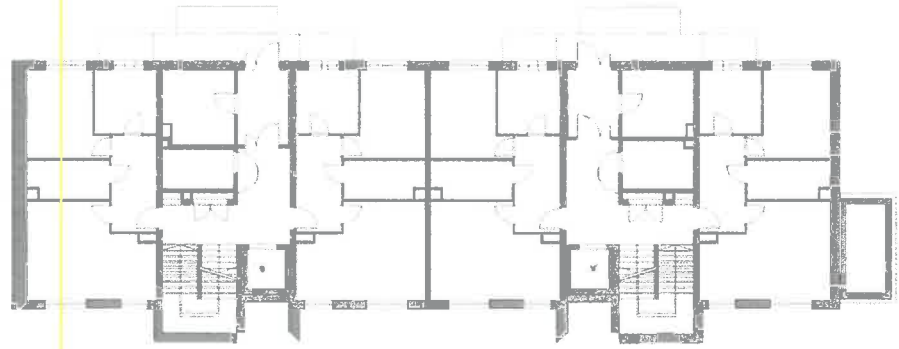
Biurowo Sprzedaży:  
 Biuro Obsługi Klienta  
 ul. Konfederacka 4,  
 60-281 Poznań  
 tel. 61-850-83-21

PARTER

Inwentaryzacja geodezyjna  
 powykonawcza

Nr 26

Nr 24



## 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 410 514 500,00zł, NIP 778-12-25-831, REGON: 630682977, zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**” lub „**PTBS**”

reprezentowaną przez:

..... – Prezesa Zarządu

..... – 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. .... w Poznaniu, o powierzchni .....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 prowadził 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. Wykończenia oraz wyposażenia wewnątrz w urządzenia sanitarne, grzewcze, elektryczne i inne, 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 uniemożliwiłyby 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. 7),
  - g) gdy Najemca odda przedmiotu najmu lub jego część do bezpłatnego używania lub go podnajmie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie (§ 4 ust. 8).
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 ..... 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 może być corocznie waloryzowana maksymalnie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych po jego ogłoszeniu przez Prezesa GUS. Pierwszej waloryzacji Wynajmujący może dokonać 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 przed podpisaniem umowy najmu, wpłaci na konto Wynajmującego: Santander Bank Polska V Oddział w Poznaniu, nr rachunku 16 1090 1359 0000 0001 5231 9374 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, pomniejszoną o kwotę wadium wpłaconego przez Najemcę przy składaniu oferty. Wysokość kaucji zabezpieczającej wynosi: .....zł (słownie:.....). Kaucja została wpłacona przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego dnia.....  
W przypadku wyboru przez Najemcę zabezpieczeń należności wynikających z umowy, o których mowa w ust. 9 poniżej, kwota wadium zostanie zwrócona na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu.
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 uzasadniania 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.

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 2035r.

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 ścieków,
- c) za odbiór odpadów komunalnych,
- d) za energię elektryczną wg wskazań licznika, przy czym Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy z dostawcą energii elektrycznej, niezwłocznie po protokolarnym przejęciu/przekazaniu lokalu użytkowego.

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. 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. Najemca ma obowiązek przywrócić przedmiotu najmu do stanu pierwotnego nie później niż do dnia wskazanego w odrębnym piśmie przez Wynajmującego.
3. W przypadku stwierdzenia bezumownego zajęcia powierzchni na elewacji budynku przez Najemcę, 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 osób 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 §1ust.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 kosztów pomocy prawnej i kosztów windykacji, z powództwem lub bez.

## **§ 5 STAN TECHNICZNY PRZEKAZYWANEGO LOKALU UŻYTKOWEGO**

1. Lokal użytkowy jest w stanie surowym zamkniętym.
2. Instalacje są wyprowadzone z szachtów, przygotowane do dalszej rozbudowy:
  - a) instalacja elektryczna – kabel zasilający doprowadzony do lokalu, bez rozprowadzenia przewodów, rozdzielni, opraw oświetleniowych i gniazd wtykowych,
  - b) instalacja wodno-kanalizacyjna – doprowadzona do planowanego pomieszczenia WC, lokalizacja WC zgodna z projektem Wynajmującego (instalacja do rozbudowy przez Najemcę),
  - c) instalacja centralnego ogrzewania – wystawione króćce, bez montażu grzejników, instalacja do rozprowadzenia przez Najemcę,
  - d) instalacja teletechniczna – do doprowadzenia z szafy „rackowej”,
  - e) 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, kratkę czerpni, wyrzutni i itp.,
  - f) instalacja klimatyzacji – w zakresie Najemcy, projekt zakłada lokalizację centrali klimatyzacji w garażu,
  - g) sanitariaty bez wydzielenia ściankami działowymi, bez białego montażu, bez ceramiki,
  - h) ściany nieotynkowane,
  - i) posadzka - surowy strop garażu podziemnego,
  - j) sufit żelbetowy surowy
  - k) stolarka okienna aluminiowa, bez parapetów.
3. Obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie (jeśli wymagają tego przepisy szczegółowe) pozwolenia na budowę lub zgłoszenia do WUiA UMP zamiaru przebudowy i uzyskania pozostałych wymaganych

zgod niezbędnych do funkcjonowania podmiotu w danym lokalu; projekt aranżacji Najemcy będzie podlegał uzgodnieniu z Wynajmującym,

4. Najemca jest zobowiązany do zabezpieczenia przeciwpożarowego lokalu.

## § 6 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,
4. Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej, wody i odprowadzania ścieków w budynkach spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz rozliczania i zasad gospodarowania odpadami.