**UMOWA NAJMU**

zawarta dnia ... ... 2019 r. w Pleszewie, pomiędzy:

Spółką **Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**, z siedzibą w   Pleszewie, adres: ul. Malinie 6/25, 63-300 Pleszew, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000117258, kapitał zakładowy 3 116 000 zł, zwaną w treści umowy **Wynajmującym**, w imieniu której działa Artur Stańczyk – Prezes Zarządu

a

......... , zwaną/zwanym w treści umowy **Najemcą**, w imieniu której/którego działa/działają:

...........................................................................,

o następującej treści:

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem lokalu niemieszkalnego (użytkowego) o  powierzchni 154,22 m2, położonego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) w   budynku mieszkalno-handlowo-usługowym, pod adresem Plac Powstańców nr 2 w Pleszewie (63-300 Pleszew) – dalej zwanego „Lokalem” lub „Przedmiotem najmu”.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że Lokal nie jest obciążony jakimikolwiek ograniczonymi prawami rzeczowymi ani roszczeniami osób trzecich, nie występują jakiekolwiek prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować obciążenie tego Lokalu, ani ograniczenia w rozporządzaniu nim lub inne ograniczenia w korzystaniu z tego Lokalu.
3. **Wynajmujący** oświadcza, że Lokal wolny jest od wad fizycznych oraz prawnych, w szczególności zobowiązania podatkowe i inne publicznoprawne dotyczące lub związane z Lokalem są uregulowane i brak jest zaległości w tym zakresie oraz nie została w stosunku do niego wydana decyzja administracyjna, karnoskarbowa ani orzeczenie sądów cywilnych lub karnych i nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem, w tym postępowanie egzekucyjne, upadłościowe bądź inne, mogące mieć wpływ na skuteczność niniejszej umowy (dalej zwanej „Umową”).

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje Lokal **Najemcy** do używania, a **Najemca** Lokal w najem bierze, na  okres …… lat od dnia zawarcia Umowy (tj. do dnia …… …… 20…… r.), na zasadach określonych w Umowie.
2. **Najemca** bierze Lokal w najem, w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej polegającej na …………… (zwanej dalej „Działalnością”).
3. Działalność musi być zgodna z ofertą **Najemcy** złożoną w ramach negocjacji w zakresie najmu Lokalu (zwanej dalej „Ofertą”). Zmiana Działalności jest dopuszczalna za wiedzą i zgodą **Wynajmującego**, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się prowadzenia w Lokalu działalności konkurencyjnej do działalności prowadzonej przez **Wynajmującego**.
4. **Najemca** nie ma prawa rejestrować w Lokalu Działalności ani wyrażać zgody na rejestrowanie takiej działalności przez inne osoby.
5. **Najemca** zobowiązuje się prowadzić Działalność w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku, w którym usytuowany jest Lokal, a także dla mieszkańców sąsiednich budynków.
6. **Najemca** ma prawo podnajmować część Lokalu, z zastrzeżeniem uprzedniego otrzymania pisemnej zgody **Wynajmującego**. Za taką zgodę poczytuje się również wybór Oferty **Najemcy**, w której określono podnajemcę oraz przedmiot jego Działalności.
7. Do podnajemcy przepisy ust. 3-5 stosuje się odpowiednio.
8. **Najemca** zobowiązany jest doręczyć **Wynajmującemu** potwierdzoną za zgodność kopię zawartej umowy podnajmu, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Niedotrzymanie tego warunku stanowi rażące naruszenie postanowień Umowy.

§ 3

1. **Najemca** oświadcza, że znany jest mu stan prawny i stan techniczny Lokalu, w szczególności **Najemca** potwierdza, że Lokal jest w stanie deweloperskim.
2. **Najemca** zobowiązuje się do poniesienia nakładów koniecznych do prowadzenia w Lokalu Działalności (zwanych dalej „Nakładami”), w szczególności do wykonania robót budowlanych i wyposażenia Lokalu.
3. Nakłady **Najemca** poniesie na własny koszt i ryzyko, z zastrzeżeniem postanowień § 4.
4. **Najemca** zobowiązuje się:
5. prowadzić roboty budowlane w sposób fachowy oraz zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
6. prowadzić roboty budowlane w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku, w którym usytuowany jest Lokal, a także dla mieszkańców sąsiednich budynków;
7. zawrzeć umowę ubezpieczenia prowadzonych robót budowlanych (polisa kontraktowa), w tym ubezpieczenie minimum od pożaru i od zalania, na sumę gwarancyjną minimum 500 000 zł;
8. doręczyć poświadczoną za zgodność kopię polisy, o której mowa w pkt 3, najpóźniej w  terminie rozpoczęcia robót budowlanych; niedotrzymanie tego warunku stanowi rażące naruszenie postanowień Umowy.
9. Dokonywanie przez **Najemcę** wszelkich zmian, prac remontowych i ulepszeń w Lokalu – innych niż wskazane w § 4, wymaga zgody **Wynajmującego**, z wyjątkiem drobnych prac nienaruszających struktury budynku oraz ścian nośnych. Niedotrzymanie tego warunku stanowi rażące naruszenie postanowień Umowy.
10. Obowiązek uzyskania niezbędnych pozwoleń lub dopuszczeń związanych z Nakładami lub zmianami, o których mowa w ust. 5, obciążać będzie **Najemcę**. **Wynajmujący** zobowiązany jest do zgodnego współdziałania z **Najemcą** w przypadku, gdyby uzyskanie takiego pozwolenia tego wymagało.
11. **Najemca** zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych w terminie nieprzekraczającym sześciu (6) miesięcy od dnia zawarcia Umowy. Niedotrzymanie tego terminu stanowi rażące naruszenie postanowień Umowy.

§ 4

1. Nakłady poniesione przez **Najemcę** zostaną ustalone na podstawie dokumentacji powykonawczej, w szczególności kosztorysu powykonawczego.
2. Nakłady dzielą się na nakłady podlegające rozliczeniu (NR) oraz nakłady niepodlegające rozliczeniu (NN). Nakłady podlegające rozliczeniu zostały wskazane w zaakceptowanym przez **Wynajmującego** kosztorysie ofertowym **Najemcy**, sporządzonym na podstawie Oferty, który stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.
3. Nakłady niewymienione w Załączniku nr 1 do Umowy są nakładami niepodlegającymi rozliczeniu.
4. Nakłady wymienione w Załączniku nr 1 w rozmiarach przekraczających wcześniej zaakceptowane przez **Wynajmującego**, wymagają ustalenia na etapie wykonawstwa robót i akceptacji **Wynajmującego**.
5. Nakłady podlegające rozliczeniu zostaną zaliczone na poczet czynszu najmu netto, z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 3-5.

§ 5

1. **Najemca** zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz najmu za 1 m2 powierzchni w wysokości …… zł netto, plus obowiązująca stawka podatku od towarów i usług, to jest …… złotych netto miesięcznie.
2. Czynsz najmu płatny jest z góry, do 25-go dnia uprzedniego miesiąca kalendarzowego, na podstawie faktury VAT, na konto Nr …… , z zastrzeżeniem ust. 3-5.
3. Obowiązek zapłaty czynszu najmu w formie pieniądza jest zawieszony do chwili rozliczenia Nakładów, o których mowa w § 4 ust. 2, zdanie drugie, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5. Rozliczenie odbywa się poprzez umniejszenie kwoty nakładów podlegających rozliczeniu (NR) o kwotę należnego w danym miesiącu czynszu najmu netto. W ostatnim miesiącu rozliczania Nakładów brakującą kwotę **Najemca** wpłaci w pieniądzu.
4. Podatek od towarów i usług, w wysokości wskazanej w fakturze, o której mowa w ust. 2, **Najemca** uiszcza co miesiąc, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. W przypadku niedotrzymania przez **Najemcę** terminu wskazanego w § 3 ust. 7 **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty czynszu najmu za cały okres korzystania z Lokalu, w terminie 30 dni od dnia wystawienia faktury VAT.
6. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja następuje z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia danego roku kalendarzowego i nie wymaga sporządzania pisemnego aneksu do umowy.
7. W przypadku opóźnienia płatności należnych **Wynajmującemu** **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty za każdy dzień opóźnienia odsetek w wysokości równej czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP w stosunku rocznym, nie większej jednak niż dwukrotność odsetek ustawowych; w przypadku uregulowania zaległej płatności w terminie nieprzekraczającym 14 (czternastu) dni od dnia wymagalności odsetki się nie należą.

§ 6

1. Oprócz czynszu najmu **Najemca** zobowiązany jest do pokrywania innych podatków i opłat wynikających z używania lokalu opisanego w § 1, w szczególności:
2. kosztu mediów (np. energii elektrycznej, gazu, wody i kanalizacji), na podstawie wskazań podliczników, w oparciu o odrębne umowy zawarte z dostawcami;
3. ubezpieczenia Lokalu;
4. wywozu nieczystości stałych, na mocy odrębnej deklaracji złożonej w Urzędzie Miasta i Gminy Pleszew;
5. podatku od nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2.
6. Podatek od nieruchomości płatny będzie na konto **Wynajmującego**, na podstawie aktualnej deklaracji składanej przez **Wynajmującego** do odpowiedniego organu podatkowego.
7. **Najemca** zobowiązany jest do naprawy na własny koszt i ryzyko wszelkich szkód powstałych z winy **Najemcy** lub jego pracowników, które nie zostaną pokryte z ubezpieczenia **Wynajmującego** lub Wspólnoty Mieszkaniowej Plac Powstańców 2.
8. Zapis ust. 3 stosuje się odpowiednio do podnajemcy i jego pracowników.

§ 7

1. **Najemca** wniósł kwotę …… zł, stanowiącą równowartość sześciomiesięcznego czynszu najmu, tytułem kaucji zabezpieczającej wszelkie roszczenia mogące przysługiwać **Wynajmującemu** wobec **Najemcy** w związku z zawarciem Umowy, zwaną dalej „Kaucją”.
2. **Wynajmujący** oraz **Najemca** (zwani dalej wspólnie „Stronami”) postanawiają, że zwrot Kaucji **Najemcy** nastąpi w kwocie nominalnej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od  zakończenia stosunku najmu, po potrąceniu wszelkich wymagalnych należności przysługujących **Wynajmującemu** od **Najemcy**.
3. **Strony** postanawiają, że w przypadku wygaśnięcia stosunku najmu przed upływem okresu wskazanego w § 2 ust. 1, z przyczyn leżących po stronie **Najemcy** lub w przypadku rażącego naruszenia postanowień umowy, Kaucja nie podlega zwrotowi.

§ 8

1. **Najemca** zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt utrzymywać przedmiot najmu oraz teren sąsiadujący w należytym stanie technicznym, a po wygaśnięciu Umowy zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. **Najemca** zobowiązany jest do przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt prac modernizacyjnych, napraw, konserwacji, remontów bieżących Lokalu. Z tytułu poniesionych nakładów finansowych najemca nie będzie wnosił roszczeń o ich zwrot, zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
3. **Najemca** odpowiada za wszelkie szkody powstałe wobec **Wynajmującego** bądź osób trzecich, wskutek eksploatacji Lokalu i jest zobowiązany do ich naprawienia na własny koszt i ryzyko.
4. **Najemca** w pełni odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego i ponosi koszty ubezpieczenia z tym związane.
5. Instalacja przez **Najemcę** swojego logo, szyldów i innego oznakowania na fasadzie budynku obejmującego Lokal wymaga wcześniejszej zgody Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu – Delegatura w Kaliszu. Instalacja oznakowania, o którym mowa w zdaniu pierwszym, na terenie nieruchomości wspólnej wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej Plac Powstańców 2. Wszelkie oznakowanie zainstalowane przez **Najemcę**, **Najemca** usunie do dnia wygaśnięcia stosunku najmu, wraz ze wszelkimi śladami pozostałymi po tym oznakowaniu.

§ 9

1. **Najemca** zobowiązuje się zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym, przy czym **Wynajmujący** akceptuje zmiany stanu technicznego Lokalu wynikające z jego normalnego zużycia i w takim przypadku Najemca nie jest zobowiązany do przywrócenia Lokalu do stanu sprzed zawarcia Umowy.
2. Zwrot opróżnionego Lokalu **Wynajmującemu** w posiadanie – w tym zwrot kluczy do Lokalu, instrukcji użytkowania , nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia stosunku najmu, bez względu na jego przyczynę, w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem ust. 1.
3. Do dnia zwrotu Lokalu **Wynajmującemu** w posiadanie, **Najemca** zobowiązuje się opróżnić Lokal ze wszystkich ruchomości niestanowiących własności **Wynajmującego**.
4. W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu wszelkie znajdujące się w Lokalu części składowe, urządzenia i ulepszenia, których fizyczne odłączenie od Lokalu nie jest możliwe bez pogorszenia jego wartości bądź bez naruszenia jego substancji, stają się własnością **Wynajmującego** bez prawa **Najemcy** do żądania jakiegokolwiek wynagrodzenia z tego tytułu.

§ 10

1. **Wynajmującemu** przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanego Lokalu.
2. **Najemca** zobowiązany jest umożliwić **Wynajmującemu** (lub osobie przez niego umocowanej) kontrolę Lokalu przeprowadzoną w obecności **Najemcy** (lub osoby przez niego umocowanej) nie rzadziej niż raz na rok, za uprzednim uzgodnieniem dogodnego terminu z Najemcą; w przypadkach niecierpiących zwłoki – w tym w razie konieczności dokonania niezbędnych napraw – **Wynajmujący** ma prawo wstępu do Lokalu bez zachowania powyższego trybu.

§ 11

1. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia niniejszej umowy przez drugą Stronę. **Wynajmujący** ma ponadto prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
2. **Najemca** prowadzi w Lokalu Działalność sprzeczną z prawem lub umową, lub
3. **Najemca** prowadzi w Lokalu Działalność zagrażającą życiu, zdrowiu lub w inny sposób zagrażającą bezpieczeństwu, lub
4. **Najemca** postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, z zasadami bezpieczeństwa przeciwpożarowego lub składuje w Lokalu lub na terenie nieruchomości wspólnej substancje niebezpieczne lub zagrażające środowisku, lub
5. **Najemca** pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej 2 (dwa) miesiące z rzędu, mimo pisemnego upomnienia i bezskutecznego upływu terminu 14 (czternastu) dni na zapłatę wymagalnych należności.
6. **Najemca** ma prawo wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy z przyczyn przez niego niezawinionych dalsze korzystanie z Lokalu przez niego będzie obiektywnie niemożliwe.
7. W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu, bez względu na przyczynę, bezczynność **Wynajmującego** nie może być uznana za przedłużenie lub odnowienie umowy najmu w sposób dorozumiany.
8. Wypowiedzenie Umowy przez którąkolwiek ze Stron oraz inne oświadczenia składane w  formie pisemnej uznaje się za skutecznie doręczone, jeśli zostały wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres Strony wskazany w umowie.
9. W przypadku, gdyby **Wynajmujący** zamierzał wynajmować Lokal po wygaśnięciu Umowy, **Najemcy** przysługuje pierwszeństwo w negocjacjach.

§ 12

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 6.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Kodeksu Cywilnego.
3. Cesja praw i roszczeń przysługujących **Najemcy** z tytułu niniejszej umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
4. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonaniem stosunku najmu objętego niniejsza umową, Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 13

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

**Najemca Wynajmujący**

**……………………………… ………………………………**