

PROJEKT UMOWY NAJMU

zawarta w dniur. pomiędzy:

Polkowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Polkowicach ul. Rynek 6

reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu

- Roberta Adamczyka

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**, a:

.....
.....

Zwaną(ym) w dalszej części umowy **Najemcą**, została zawarta umowa o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem najmu jest **lokal użytkowy** położony w Polkowicach przy **ul. Chopina 36a** o łącznej powierzchni użytkowej **56,53m²**, wyposażony w instalację elektryczną, c.o., c.w. z przeznaczeniem na nieuciążliwą działalność handlową lub usługową.
2. Strony zgodnie postanawiają, że Najemca będzie płacił Wynajmującemu następujące należności:
 - a) czynsz najmu w wysokości zł miesięcznie plus podatek VAT w obowiązującej wysokości,
 - b) opłatę za energię ciepłą rozliczaną wg wskazań licznika ciepła i opłat ustalonych przez dostawcę
3. Dzierżawca jest zobowiązany zawrzeć umowę na wywóz nieczystości stałych oraz na dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków oraz na energie elektryczną.

§2

1. Strony zgodnie postanawiają, że opłaty wymienione w § 1 ust.2 związane z użytkowaniem lokalem płatne będą przez Najemcę od dnia zawiadomienia o przekazaniu kluczy do lokalu, na podstawie wystawionej faktury.
Płatności winny być dokonywane w terminach określonych na fakturze, w Banku Zachodnim WBK S.A. O/Polkowice nr rachunek 21 1090 2109 0000 0005 5002 9044, a w razie zwłoki z ustawowymi odsetkami.
2. Wysokość czynszu może podlegać waloryzacji raz do roku o wskaźnik wzrostu cen towarów nie żywnościowych trwałego użytku, który podawany jest przez Prezesa GUS.
3. Wszelkie opłaty z tytułu zawarcia umowy pokrywa Najemca.
4. Wpłacone wadium w wysokościzł zostaje zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej należności Wynajmującego wynikające z niniejszej umowy. Kaucja podlega oprocentowaniu w oparciu o oprocentowanie lokat trzymiesięcznych w Banku Zachodnim WBK O/Polkowice. Po ustaniu okresu najmu zostanie zwrócona, ewentualnie pomniejszona o zobowiązania Najemcy w stosunku do Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT i posiada nr identyfikacyjny NIP oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy i wysłania ich listem poleconym.

§3

1. W miejscu i formie ustalonej przez strony Najemca może zamontować na swój koszt tablicę firmową.
2. Tablice, szyldy i reklamy na zewnątrz przedmiotu dzierżawy wymagają pisemnej zgody Wynajmującego i będą odpłatne zgodnie z tabelą opłat obowiązującą w PTBS.

§4

Najemca zobowiązuje się zawiadamiać na piśmie w terminie 7 dni Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących przedsiębiorstwa Najemcy. Niezawiadomienie Wynajmującego o zmianie adresu siedziby Najemcy powoduje, że za skuteczne doręczenie uważa się wysłanie korespondencji na poprzedni adres Najemcy.

§5

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) wyposażenia lokalu w sprzęt p/poż. i utrzymanie tego sprzętu w stanie zgodnym z przepisami p/poż.,
 - c) utrzymywać porządek i czystość w przedmiocie dzierżawy i jego bezpośrednim otoczeniu tj. na zewnętrznych ciągach komunikacyjnych biegnących wokół dzierżawionego lokalu /dotyczy to również odśnieżania i usuwania sopli /,
 - d) utrzymywać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, w tym dokonywać konserwacji, napraw i bieżących remontów na swój koszt,
 - e) zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, na żądanie przywrócić stan poprzedni /usunąć adaptację/, w zakresie oraz terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, a ewentualne szkody naprawić na swój koszt w terminie ustalonym przez Wynajmującego.
2. Najemcy zabrania się:
 - a) wynajmowania pomieszczeń lub użyczenia ich w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim,
 - b) dokonywania jakichkolwiek zmian w lokalu bez pisemnej zgody wynajmującego.

§6

Na podstawie Zarządzenia Prezesa Zarządu nr 3/2014 z dnia 27.01.2014 r., ustanawia się co poniżej.

1. Najemcy bez względu na sposób rozwiązania umowy nie przysługuje prawo domagania się od Wynajmującego zwrotu kosztów poniesionych na remont, czy ulepszenie lokalu oddanego w najem. Nie może też domagać się zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu.
2. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy lub odkupić zużyte wyposażenie.
3. Czas na zwrot lokalu to 30 dni kalendarzowych i za ten czas najemca do chwili podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu zobowiązany jest opłacać czynsz wraz opłatami eksploatacyjnymi (opłata za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków, centralne ogrzewanie wraz z podgrzaniem wody, gospodarowanie odpadami). Opłaty te wyliczane są na podstawie wskazań liczników i rozliczane w miesiącu następnym po dokonaniu odczytów urządzeń pomiarowych.
4. Najemca po zakończeniu najmu może oświadczyć, aby na jego koszt Wynajmujący dokonał remontu lokalu i dokonał w nim napraw zgodnie z zakresem opisanym w § 6 pkt.2. Za okres trwania remontu nie dłuższy niż 30 dni kalendarzowych najemca zostanie obciążony czynszem oraz pokryje opłaty eksploatacyjne za ten czas.
5. Wynajmujący zobowiązany jest do przedstawienia kosztorysu powykonawczego prac remontowych dla najemcy.
6. Kosztorys będzie sporządzany na podstawie dostępnych katalogów np. KNR, KSNR wg obmiaru powykonawczego robót z zastosowaniem aktualnych nośników cenowych nie wyższych od średnich publikowanych w kwartalnikach „SEKOCENBUD” aktualnych dla okresu rozliczeniowego.
7. Najemca zobowiązany jest wskazać adres do doręczenia korespondencji celem przedstawienia kosztorysu prac remontowych.
8. Jeżeli kaucja gwarancyjna o której mowa w § 2 pkt.4 nie wystarczy w pełni na pokrycie kosztów remontu lokalu najemca zobowiązany jest dopłacić różnicę na konto bankowe wskazane przez wynajmującego.

§7

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas nieokreślony. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę za uprzednim jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub bez wypowiedzenia na zasadzie porozumienia stron.
2. Strony zgodnie postanawiają, że Najemca bez względu na sposób rozwiązania umowy nie będzie miał prawa domagania się od Wynajmującego jakiegokolwiek zwrotu kosztów poniesionych na wyposażenie, remont, modernizację i reklamę lokalu będącego przedmiotem umowy najmu.
3. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
4. W przypadku korzystania przez Najemcę z lokalu po rozwiązaniu umowy, czynsz określony w § 1, pkt. 2, ppkt. a) umowy ulega podwyższeniu o 200%.

§8

Wynajmujący w trakcie biegu okresu wypowiedzenia ma prawo do wywieszania ogłoszeń na witrynie okna w lokalu użytkowym.

§9

W sprawach wynikających ze stosunku najmu, a nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§10

Wszelkie spory na tle stosowania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§11

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

Najemca:

Wynajmujący: