U M O W A Nr ……./2017

zawarta w dniu …………...2017 r. w Warszawie, pomiędzy:

**Polskie Pracownie Konserwacji Zabytków S.A. w Warszawie** z siedzibą: (00-382) Warszawa, ul. Solec 103, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Rejestrowy KRS pod numerem 0000078704, kapitał zakładowy w wysokości 4.442.700 zł. wpłacony   
w całości, NIP: 525-000-98-03,

reprezentowaną przez:

**…………………… - Prezesa Zarządu/Prokurenta/Pełnomocnika**

zwaną dalej ***WYNAJMUJĄCYM***,

**a**

**Panem ……………………………..** zam.ul. …………….., ….-….. ………….., Pesel …………………………… ,prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą   
„…………………………………..” z siedzibą w ………………… (….-……) przy ul. …………………………., NIP ……………., REGON …………………….

Legitymującym się dowodem osobistym seria …..nr ……. Wydanym przez …………………………………………………….

**Spółką………………………………..** z siedzibą w…………., ul………..,…….,, ….-… ……….., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy…………… w ………., …… Wydział Gospodarczy KRS pod numerem ………………, kapitał zakładowy w wysokości…………..

NIP:…………………

reprezentowana przez:

**……………… - Prezesa Zarządu/Prokurenta/Pełnomocnika**

**………………. – Członka Zarządu/Prokurenta**

**Tel. kontaktowy- ……………………………**

**Mail kontaktowy- …………………………………………**

zwanym dalej: ***NAJEMCĄ*,**

o następującej treści:

**§ 1.**

***Wynajmujący*** oświadcza, że jest właścicielem/ władającym nieruchomości/ą położoną   
w …………………………przy ul. ……………………………...

**§ 2.**

1. Przedmiotem najmu są:

* **pomieszczenie ……………. o pow. …………………. m2**

1. ***Wynajmujący*** przekaże ***Najemcy*** przedmiot najmu w dniu ……………...2017 r.   
   na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie integralną część niniejszej umowy. Warunkiem przekazania przedmiotu najmu jest wpłata kaucji zgodnie   
   z terminem podanym w § 3 ust.5.
2. Wynajmującywyraża zgodę na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności   
   w zakresie: ………………………………………………………………........……………..

**§ 3.**

* 1. Od dnia …………...2017 r. ***Najemca*** zobowiązany jest zapłacić na rzecz ***Wynajmującego*** umowny czynsz najmu w wysokości **…………………… zł** miesięcznie + obowiązujący podatek VAT licząc:

**- pom. ……………............ ………….. m2 x ………….. zł/m2 = ………… zł/m-c**

* 1. Oprócz czynszu najmu ***Najemca*** będzie uiszczał ***Wynajmującemu*** na podstawie faktur VAT opłaty za:
* wodę i ścieki – prop. do zajmowanej powierzchni
* dozór – prop. do zajmowanej powierzchni
* sprzątanie – prop. do zajmowanej powierzchni
* energię elektryczną – wg podlicznika
* centralne ogrzewanie – prop. do zajmowanej powierzchni
  1. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, ***Najemca*** będzie ponosił w terminach:

1. czynsz najmu określony § 3 ust. 1 będzie płatny z góry do 5 dnia miesiąca   
   na podstawie faktury VAT,
2. opłaty za dostarczone media i wykonane usługi będą regulowane w terminach podanych na fakturach, przy czym Strony ustalają, że określony na fakturach termin zapłaty nie będzie krótszy niż 5 dni licząc od daty wystawienia faktury VAT,
   1. Należności określone w niniejszej umowie będą regulowane przelewem na wskazany   
      na fakturze rachunek bankowy lub gotówka w kasie ***Wynajmującego.***
   2. W przypadku dokonywania zapłaty przelewem na konto Wynajmującego, za datę zapłaty uważać się będzie datę wpływu na rachunek w banku ***Wynajmującego.***
   3. ***Najemca*** oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT (NIP **……………………..)**   
      i jednocześnie upoważnia ***Wynajmującego*** do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
   4. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń ***Wynajmującego*** wynikających z umowy najmu, ***Najemca*** zobowiązuje się zapłacić przed podpisaniem umowy najmu kaucję w kwocie ………………..zł (słownie: …………………………………zł …/100) stanowiącą równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.
   5. Umowa ulega rozwiązaniu, jeżeli ***Najemca*** nie wpłaci kaucji do dnia podpisania umowy tj. do dnia ………….. r..
   6. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od daty wystawienia przez ***Wynajmującego*** ostatnich faktur medialnych po wygaśnięciu umowy i wydaniu przedmiotu najmu.
   7. ***Wynajmujący*** może dokonać potracenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko ***Najemcy*** na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez ***Najemcę*** w przedmiocie najmu.
   8. ***Najemca*** zobowiązuje się do złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji   
      z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania przedmiotu najmu oraz zapłaty kwot należnych ***Wynajmującemu*** z tytułu realizacji niniejszej umowy do kwoty stanowiącej równowartość 3 – miesięcznego czynszu wskazanego w ust. 1 powyżej.
   9. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 11, stanowi załącznik do niniejszej umowy najmu.
   10. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 11, ***Najemca*** dostarczy ***Wynajmującemu*** w formie aktu notarialnego w terminie 7 dni roboczych licząc od daty podpisania umowy,  
       co stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Nie dostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
   11. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 11-13 ponosi ***Najemca***.
   12. W przypadku zmiany osoby ***Najemcy*** dokonanej na wniosek dotychczasowego ***Najemcy***, koszty zawarcia kolejnego aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 11-13, obciążają   
       w całości ***Najemcę*** lokalu.

**§ 4.**

Zwłoka ***Najemcy*** w regulowaniu zobowiązań pieniężnych na rzecz ***Wynajmującego*** powodować będzie obowiązek uiszczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

**§ 5.**

1. Wysokość czynszu najmu określonego w § 3 pkt 1 może być powiększona w przypadku:
   1. wzrostu wskaźnika inflacji wg notowań GUS w stosunku do okresu zawarcia umowy,
   2. wzrostu opłat urzędowych z tytułu użytkowania gruntu,
   3. wzrostu podatków wpływających na koszty utrzymanie nieruchomości,
   4. zmiany innych parametrów ekonomicznych wpływających na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu wynikające z ust. 1 lit. a) powyżej, dokonana będzie po ogłoszeniu komunikatu przez Prezesa GUS z mocą obowiązywania od 1 stycznia   
   i 1 lipca każdego roku, poprzez przesłanie pisemnego zawiadomienia przez ***Wynajmującego***.
3. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu wynikająca z ust. 1 lit. b) i lit. c) dokonana będzie za pisemnym zawiadomieniem z mocą obowiązywania od 1 stycznia każdego roku.
4. W przypadku zmiany wysokości opłaty czynszowej związanej z wzrostem kosztów opisanych w ust. 1 lt. d) niniejszego paragrafu, ***Wynajmujący*** dokona wypowiedzenia zmieniającego dotychczasową umowę najmu w zakresie wysokości stawki czynszu, uwzględniając utrzymanie dotychczasowego poziomu rentowności najmu. Jeżeli ***Najemca*** przed upływem połowy okresu wypowiedzenia nie złoży oświadczenia   
   o odmowie przyjęcia zaproponowanych warunków, uważa się, że wyraził zgodę na te warunki, w przeciwnym wypadku umowa najmu ulega rozwiązaniu z dniem upływu okresu wypowiedzenia.
5. Podwyższony czynsz najmu obowiązywać będzie:
   1. w przypadku opisanym w ust. 1 lit. a) – po ogłoszeniu stopy inflacji przez Prezesa GUS z mocą obowiązywania od 1 stycznia i 1 lipca,
   2. w przypadkach opisanych w ust. 1 lit. b) i lit. c) – od miesiąca, w którym nastąpi wzrost kosztów,
   3. w przypadku opisanym w ust. 1 lit. d) – zgodnie z wypowiedzeniem zmieniającym.

**§ 6.**

1. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez ***Najemcę*** zgodnie z jego przeznaczeniem,   
   bez prawa zmian w jego substancji. Ewentualne adaptacje lub przebudowy mogą być przeprowadzone wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody ***Wynajmującego*** wyrażonej   
   na piśmie.
2. ***Najemca*** może oddać przedmiot najmu w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie wyłącznie za pisemną zgodą ***Wynajmującego,*** w takim przypadku ***Najemca*** odpowiada   
   za działania osób trzecich jak za działania własne.

**§ 7.**

***Najemca*** jest zobowiązany do:

1. stosowania wymaganych przepisami zabezpieczeń p.poż. oraz ubezpieczenia   
   i zabezpieczenia mienia w przedmiocie najmu;
2. utrzymywania w czystości przedmiotu najmu;
3. wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie drobnych napraw i remontów   
   w przedmiocie najmu, a w szczególności:
   1. konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
   2. napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
   3. konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek   
      z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych,   
      w które wyposażony jest lokal,
   4. drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie   
      z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych   
      ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
   5. uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
   6. usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych   
      do pionów zbiorczych,
   7. naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
   8. odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości,   
      w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
4. niezwłocznego informowania ***Wynajmującego*** na piśmie o konieczności dokonania napraw lub remontów innych niż przewidziane w pkt. 3);
5. każdorazowego informowania ***Wynajmującego*** na piśmie o zmianie adresu zamieszkania i zameldowania oraz o wszelkich innych zmianach związanych   
   w terminie 7 dni od daty dokonania nowego wpisu. Zaniechanie tego obowiązku powoduje, że wszelką korespondencję wysłaną na adres określony w umowie uznaje się za skutecznie doręczoną.

**§ 8.**

* 1. ***Wynajmujący*** ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w szczególności jeżeli:
     1. stwierdzi, że ***Najemca*** używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub   
        z przeznaczeniem i pomimo pisemnego upomnienia nie przestaje używać go w taki sposób, albo gdy zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że naraża go na pogorszenie stanu,
     2. ***Najemca*** dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu w wysokości odpowiadającej dwóm pełnym okresom płatności, po uprzednim wyznaczeniu przez ***Wynajmującego*** dodatkowego terminu zapłaty zaległości,
     3. ***Najemca*** dopuści się zwłoki z zapłatą opłat podanych w § 3 ust. 2 niniejszej umowy w całości lub części za otrzymaną fakturę VAT,
     4. ***Najemca*** mimo braku pisemnej zgody ***Wynajmującego*** oddał przedmiot najmu   
        w podnajem.
  2. Jeżeli w dniu zakończenia najmu, niezależnie od sposobu rozwiązania umowy, ***Najemca*** nie opuści najmowanych pomieszczeń i będzie je nadal bezumownie zajmował, to tym samym zobowiązuję się on do zapłacenia odszkodowania w wysokości 1/15 czynszu określonego w niniejszej umowie za każdy dzień opóźnienia oraz do pokrywania opłat eksploatacyjnych.
  3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, i rozwiązania umowy najmu przez ***Wynajmującego***, ***Najemca*** zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu   
     w terminie wskazanym przez ***Wynajmującego***.

**§ 9.**

Wszelkie ulepszenia dokonane przez ***Najemcę*** i znajdujące w przedmiocie najmu na dzień rozwiązania umowy pozostają własnością ***Wynajmującego*** bez powstania obowiązku zapłaty sumy ich wartości na rzecz ***Najemcy*** przez ***Wynajmującego.***

**§ 10.**

***Najemca*** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi   
z tego tytułu zastrzeżeń.

**§ 11.**

1. ***Najemca*** oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celu realizacji niniejszej umowy najmu w zakresie jej wykonywania oraz dochodzenia roszczeń z niej wynikających (Ustawa z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych).
2. ***Najemca*** wyrażą zgodę na przesyłanie faktur droga elektroniczną pod adres mail:…………………………………….
3. Wszelka korespondencja kierowana do:

* ***Wynajmującego*** będzie kierowana pod adres:

**Polskie Pracownie Konserwacji Zabytków S.A., ul. Solec 103, 00- 382 Warszawa,**

* ***Najemcy*** będzie kierowana pod adres:

**………………………………………………………………………………………………**

1. Pisma przesłane na adresy wskazane w ust.3 i awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone prawidłowo.

**§ 12.**

Umowa zostaje zawarta na **czas nieokreślony** od dnia ……………...- r. z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

**§ 13.**

Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą stosowane przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 15.**

Strony zgodnie postanawiają, że spory dotyczące realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy rzeczowo według siedziby lub według wyboru ***Wynajmującego.***

**§ 16.**

Po zakończeniu okresu najmu, ***Najemca*** zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu   
w stanie niepogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku odmowy przez ***Najemcę*** udziału w sporządzaniu takiego protokołu, stan przedmiotu najmu określa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego komisyjnie wyłącznie przez ***Wynajmującego*.**

**§ 17.**

Umowa została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej   
ze Stron.

***WYNAJMUJĄCY:*  *NAJEMCA:***