

Temat: Ekspertyza dotycząca lokali miejskich oraz doradztwo w zakresie zagospodarowania lokali użytkowych w tym lokali, których właścicielami są osoby prywatne - w obszarze rewitalizacji dla zapewnienia rozwoju gospodarczego.

NAI Estate Fellows

Opracowane przez:

Estate Fellows Poznań Sp. z o.o.



Unia Europejska
Fundusz Spójności



Poznań 13 czerwca 2017 roku

Spis treści

ZAKRES.....	3
WSTĘP.....	3
1. Definicja lokalu handlowego.....	6
2. Analiza przedsiębiorczości Leszna.....	7
3. Rynek biurowy- analiza SWOT	10
4. Powierzchnia biurowa.....	11
5. Rynek handlowy.....	13
6. Analiza Swot dla rynku lokali komercyjnych:.....	14
7. Traktowanie starówki jako Rynku:.....	15
8. Definicja kategoryzacji oraz proces kategoryzacji.	19
9. Lokalizacja lokali podawanych kategoryzacji.....	20
10. Procedura komercjalizacji lokali miejskich/prywatnych.....	23
11. Umowa najmu i jej składowe	28
12. Działania niezbędne do skomercjalizowania lokali.	33
13. Podsumowanie- rekomendacje dla Wynajmujących:.....	39
ZAŁĄCZNIKI:.....	43
BIBLIOGRAFIA	42

ZAKRES

Zakres prac przeprowadzonych w ramach ekspertyzy obejmie w pierwszej kolejności wizualną ocenę stanu ośmiu lokali miejskich, oraz ich kategoryzację pod względem lokalizacji, stanu technicznego i funkcji, co pozwoli określić proponowane stawki czynszu dla poszczególnych lokali. Następnie określone zostaną procedury komercjalizacji lokali miejskich i przedstawione rekomendacje odnośnie dalszych działań prowadzących do skomercjalizowania wskazanych lokali. Ostatnim etapem będą konsultacje i doradztwo dostępne dla Właścicieli lokali prywatnych zorganizowane w formie warsztatów grupowych i spotkań indywidualnych mające na celu określić zasady współpracy, oraz działania niezbędne do komercjalizacji lokali.

WSTĘP

W ramach opracowania analizowana jest sytuacja w Lesznie, natomiast warto skorzystać z wniosków do jakich doszły inne miasta w zakresie rozwoju handlu np. Wrocław. Według nowego dokumentu o kierunku zagospodarowania przestrzennego we Wrocławiu nie powstanie już żadna większa galeria handlowa. W obrębie miasta funkcjonuje obecnie 18 centrów handlowych, w których sklepy łącznie zajmują powierzchnię 654 tys. m kw. Prezes Dolnośląskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomości, Marlena Joks ocenia, że jedna galeria przypadająca na 43 tys. mieszkańców to wynik rekordowy na skalę kraju, powodując przesycenie nowoczesną powierzchnią handlową. Dlatego wrocławscy urzędnicy postawili na nową koncepcję rozwoju miasta. - *Mówimy stop wielkim galeriom powyżej 5 tys. m kw.* – mówi Anna Sroczyńska, dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – *Chcemy wzmacniać rolę ulic handlowych, tradycyjnych sklepów.*¹

¹ www.wroclaw.wyborcza.pl

Nowy kierunek rozwoju objęty przez miasto Wrocław zgodny jest z tendencjami, które zaobserwować można we wszystkich większych miastach w kraju. Centra handlowe w ciągu ostatnich lat tracą na popularności, a w szczególności te, które w przeciwieństwie do konkurencji, nie zadbały o stworzenie miejsc do spędzania wolnego czasu. Według badań firmy Savills „Nowy wymiar zakupów. Centra handlowe przyszłości” istotnym trendem jest rosnąca rola gastronomii i rozrywki, jako niezbędnych dodatków do tradycyjnej funkcji zakupowej. Nowe pokolenie nastoletnich konsumentów oczekuje, że galeria handlowa będzie miejscem spotkań w którym będą mogli spędzić cały dzień. Dlatego – oprócz walki o wzrost liczby odwiedzających, czy zwiększenie wartości koszyka – zarządcy galerii koncentrują się na wydłużaniu czasu pobytu klienta w centrach handlowych inwestując w rozbudowę strefy gastronomicznej, strefy relaksu i w różnego rodzaju formaty rozrywkowe.²

Z drugiej strony rośnie grupa klientów, która świadomie rezygnuje z wyprawy do centrum handlowego, często znajdującego się poza centrum miasta, bez względu na to, jakie atrakcje galeria oferuje. Stopniowo tradycyjne ulice handlowe, takie jak Piotrkowska w Łodzi, czy Nowy Świat w Warszawie, zyskują na znaczeniu, a mniejsze sklepy i targi powracają do łask. – *Rozwój handlu będzie widać w częściach miast z węzłami komunikacyjnymi: autobusami, tramwajami, metrem, pociągami, oraz z dobrą ekspozycją* – uważa Anna Hofman, Associate, ekspertka w dziale powierzchni handlowych firmy Cushman & Wakefield.³

Przewidywania dotyczące rozwoju ulic handlowych potwierdza także Renata Kamińska, Senior Property Negotjator z firmy CBRE. – *Patrząc na ulice jako format handlowy, to jak najbardziej będzie to część rynku, której znaczenie w dłuższej perspektywie będzie rosło.* Jej zdaniem najkorzystniejszym rozwiązaniem jest skrzyżowanie ulic handlowych ze

² Nowy Wymiar Zakupów Centra Handlowe Przyszłości

³ www.cushmanwakefield.pl

szlakami turystycznymi, co niestety nie zawsze ma miejsce. - *Takim przykładem jest Warszawa, gdzie Nowy Świat i jego okolice nie są oczywistą lokalizacją dla najemców, a są fragmentem Traktu Królewskiego, który jest naturalnym elementem wycieczek większości turystów* – mówi ekspertka z CBRE. - *Natomiast - kontynuuje Renata Kamińska - ulicą handlową, mającą długą historię zakupową, oraz strategię dalszego rozwoju, jest Piotrkowska w Łodzi. Będzie ona zyskiwać na znaczeniu dzięki poczynionym tam inwestycjom mającym przyciągnąć klientów. Chodzi o projekt OFF Piotrkowska – zaaranżowane w industrialnej przestrzeni miejsce ze sklepami i usługami.* Uosabiane przez łódzką ulicę Piotrkowską nowe trendy w wyborze i aranżacji przestrzeni handlowych dostrzegalne są w większości polskich miast. Powstają uliczki handlowe w zabytkowych przestrzeniach, sklepy wyróżniające się ciekawą architekturą i historią, przebiega rewitalizacja kolejnych placów targowych i kamienic, także tych leżących poza ścisłym centrum. Zarówno lokalni przedsiębiorcy, jak i marki premium wybierają nowe, często nieszablonowe lokalizacje dla swoich sklepów przywracając ruch handlowy na ulice miast.

Na głównych ulicach handlowych dominują firmy z branży gastronomicznej, modowej, biżuterii i dodatków, apteki czy placówki bankowe. Niektóre marki, przeważnie te z najwyższej półki, rozpoczynają ekspansję w danym kraju od poszukiwania lokalizacji pod swój flagowy sklep. Najważniejszym punktem na mapie dla tego rodzaju najemców zagranicznych pozostaje Warszawa. To w stolicy decydują się oni na otwarcie pierwszego, a często jedyne flagowego sklepu. Z dotychczasowych analiz wynika, że podaż odpowiedniej powierzchni na ulicach handlowych, zarówno w Warszawie, jak i Polsce ogółem, jest dość ograniczona. Sieciowe marki mają bowiem bardzo konkretne i zaostrome kryteria wyboru powierzchni – o odpowiednim metrażu, odpowiedniej ekspozycji i w najlepszej możliwej lokalizacji. – *Oczekiwaną inwestycją w stolicy jest Hotel Raffles Europejski na Krakowskim Przedmieściu czy Ethos na Placu Trzech Krzyży z ofertą dla tzw. marek aspirujących i premium* – mówi Renata Kamińska z CBRE. Dla wielu światowych gigantów, np. domów mody Louis Vuitton czy Carolina Herrera, elementem strategii rozwoju jest stawianie na butiki w stylowych, znakomicie wyeksponowanych historycznych budynkach w samym centrum miasta, zamiast nawet w najnowocześniejszych centrach handlowych. Podobną politykę realizują też polscy sławni projektanci, którzy swoje pierwsze salony otwierają na ulicach

handlowych.

Handel na ulicach koncentruje się na parterach kamienic, a także w wolnostojących, niewysokich, wpisanych w miejską zabudowę, obiektach wielofunkcyjnych. W efekcie pojawienia się wiodących marek na ulicach handlowych Warszawy obserwujemy zwiększone zainteresowanie inwestorów obiektami w takich lokalizacjach. Jak podaje firma Cushman & Wakefield, czynsze przy głównych ulicach handlowych oscylują w przedziale 50 – 130 euro za m kw. miesięcznie w zależności od lokalizacji, metrażu i zainteresowania najemców. - *Niektórzy właściciele nieruchomości są skłonni zaproponować niższy czynsz dla nowej marki wchodzącej na polski rynek, żeby wyróżnić swoją nieruchomość i przyciągnąć kolejnych atrakcyjnych najemców* - mówi Anna Hofman z C&W.

Na podstawie analizy przedstawionych tendencji można wywnioskować, że przez najbliższe lata obok wyzwań inwestycyjnych czekających wielkie galerie zakupowe, które swego czasu zdominowały rozwój handlu w Polsce, równolegle czeka nas wzrost znaczenia handlu śródmiejskiego. Z jednej strony będzie on inicjowany w najbardziej prestiżowych, niejednokrotnie zabytkowych lokalizacjach przez wymagających, często zagranicznych najemców. Z drugiej strony przywrócenie handlu na ulice miast zaowocować może wzrostem lokalnych inicjatyw i rozwojem małej przedsiębiorczości w dzielnicach znajdujących się poza ścisłym centrum. Warto mieć na uwadze ten trend analizując zmiany w branży nieruchomości komercyjnych.⁴

1. Definicja lokalu handlowego

Ustawodawca w Kodeksie cywilnym nie wskazuje czym jest lokal użytkowy, a co więcej zaniechał nawet zdefiniowania pojęcia lokalu. W związku z powyższym pomiędzy stronami umów najmu czasami dochodzi do sporu o to, co właściwie jest przedmiotem najmu.

⁴ www.retailnet.pl

Ustalenie tego pozwala na wskazanie przepisów, mających zastosowanie do danego stosunku najmu, a co za tym idzie, pozwala dokładnie określić zakres praw i obowiązków każdej ze stron.

W literaturze oraz orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że dla rekonstrukcji pojęcia lokalu użytkowego należy korzystać z definicji zawartych w innych aktach prawnych, a w szczególności w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która posługuje się pojęciami „samodzielnego lokalu mieszkalnego”, oraz „lokalu o innym przeznaczeniu”. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali „samodzielnym lokalem mieszkalnym” nazywamy wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę, lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Powyższe dotyczy odpowiednio również „samodzielnymi lokalami wykorzystywanymi zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”, a zatem lokali użytkowych. Przez „przeznaczenie” należy przy tym rozumieć przeznaczenie ujawnione w projekcie budynku, w którym znajduje się lokal, lub w zaświadczeniu administracyjnym, w przypadku gdy po wybudowaniu obiektu dokonano zmiany przeznaczenia lokalu w drodze administracyjnej. Opierając się zatem na art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali można stwierdzić, że lokalem użytkowym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba, lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.⁵

2. Analiza przedsiębiorczości Leszna

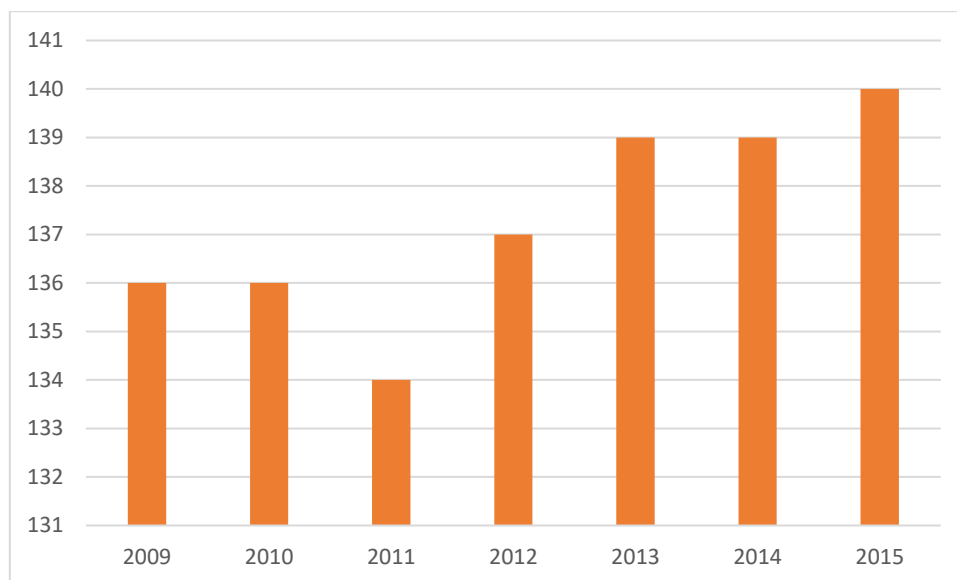
Dokonując analizy potencjału Leszna pod kątem powierzchni biurowej, czy magazynowej istotne jest dokonanie analizy potencjału przedsiębiorczości mieszkańców Leszna.

Pierwszym z istotnych wskaźników jest współczynnik przedsiębiorczości. Mierzony on jest liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, przypadających na tysiąc

⁵ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

mieszkańców analizowanego obszaru. Wskaźnik pokazuje poziom rozwoju podmiotów gospodarczych na tle potencjału społecznego. Zależność została przedstawiona na poniższej rycinie.

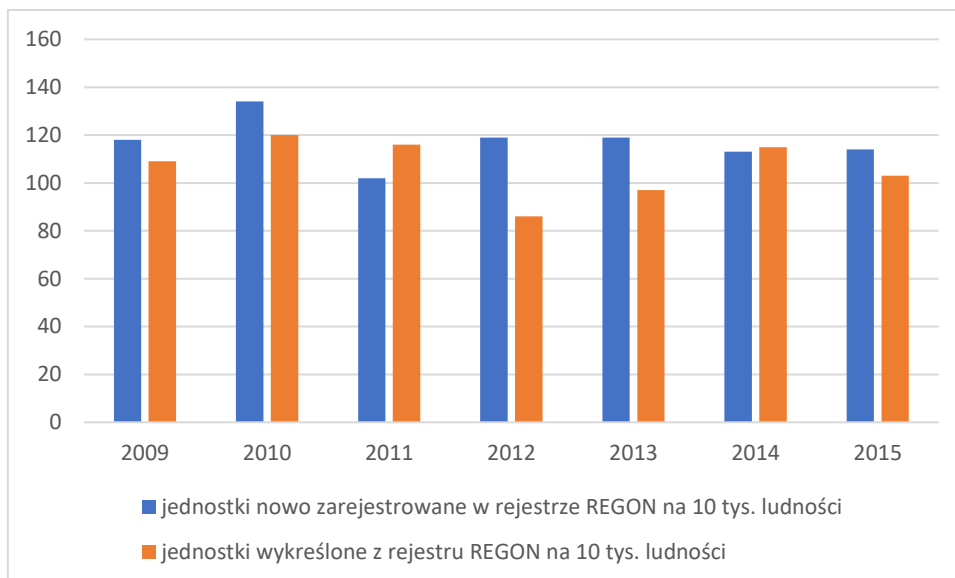
Ryc.1. Współczynnik przedsiębiorczości dla miasta Leszna w latach 2009-2015



źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

W badanym okresie wartość współczynnika przedsiębiorczości dla miasta Leszna wykazuje tendencję rosnącą. Jedynie w 2011 roku jego wartość spadła. Dynamika zmian poziomu przedsiębiorczości mieszkańców Leszna wykazuje tendencje stabilne i nie prognozuje się drastycznych spadków, bądź wzrostów w analizowanym wskaźniku. Oznacza to utrzymanie, bądź wzrost zapotrzebowania na nowe powierzchnie umożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej.

Ryc.2. Podmioty nowo zarejestrowane i wyrejestrowane w Lesznie w latach 2009-2015



źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Powyższy wykres wykazuje, że na przestrzeni lat 2009-2015 liczba podmiotów zarejestrowanych i wyrejestrowanych różni się nieznacznie. Można zatem wywnioskować dobry stan badanej gospodarki Leszna, która odzwierciedla również tendencje ogólnokrajowe. Pozytywnie należy określić fakt znacznego przewyższenia liczby nowo zarejestrowanych podmiotów w rejestrze REGON nad wykreślonymi w latach 2012 i 2013. Tendencje dotyczące nowo powstałych oraz wykreślonych z ewidencji przedsiębiorstw znajdowały się na stabilnym poziomie, stąd nie przewiduje się drastycznych spadków bądź wzrostów.

tab.1. Wskaźnik gospodarczy – liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności

Nr	Obszar	Liczba podmiotów zarejestrowanych w CEiDG	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności
1	Zatorze	534	112,4
2	południowe Zatorze i Międzytorze	663	120,2
3	Gronowo	527	105,1
4	Os. Przyjaźni	381	82,0
5	Os. Armii Krajowej, południowa część os. Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa, Antoniny	427	74,2
6	Śródmieście i Podwale	1466	144,9
7	Os. Grunwald, Os. Prochownia, Os. Sułkowskiego	711	70,5
8	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	221	68,7
9	Przylesie, Os. Na Skarpie, część Nowego Miasta	534	136,4
10	Os. Zamenhofs, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	391	72,7
11	Leszczyńko, Zaborowo	574	115,5
-	Miasto Leszno	6429	101,5

Źródło: Diagnoza wyznaczająca miejskie obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w Lesznie – 2016 r.

Dane o liczbie podmiotów gospodarczych (osób fizycznych prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą, jednoosobowo lub jako wspólnicy spółek cywilnych) pochodzą z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej według głównego miejsca wykonywania działalności. Analizowano dane wyłącznie o statusie aktywnym. Ilustruje je tabela zamieszczona powyżej.

3. Rynek biurowy- analiza SWOT

Silne Strony	Słabe Strony
<ul style="list-style-type: none"> – duża różnorodność oferowanych powierzchni biurowych – dobre skomunikowanie Leszna z aglomeracją poznańską i wrocławską – wysoka przedsiębiorczość 	<ul style="list-style-type: none"> – duża podaż ofert w skali miasta – niski standard techniczny lokali – niski poziom marketingu nieruchomości

<p>mieszkańców działających na terenie Leszna</p> <ul style="list-style-type: none"> – niższe koszty utrzymania niż w Poznaniu i Wrocławiu 	
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> – rosnący potencjał miasta – budowa drogi S5 – stabilna sytuacja gospodarcza – poprawa wizerunku nieruchomości – prowadzenie kanałów social media i własnej strony www – niskie bezrobocie – współpraca z biurami z sąsiednich miast - zwiększy to rozpoznawalność nieruchomości – rosnąca ilość nowych startupów, a w efekcie dostępnej do pracy powierzchni biurowej w niskiej cenie (co-working) 	<ul style="list-style-type: none"> – planowane powstanie Findo Plaza - budynku kategorii A, o dużo wyższym standardzie, ale też wyższym poziomie cenowym – niska liczba studentów, migracja młodych ludzi do większych miast

4. Powierzchnia biurowa

Analizując dostępne w Lesznie powierzchnie biurowe można zauważyć stosunkowo dużą podaż ofert w stosunku do potencjału miasta. W ofercie dominują lokale biurowe o przeciętnym standardzie. Na rynku leszczyńskim brakuje powierzchni biurowej klasy A, co zmieni się jeśli wybudowany zostanie obiekt Findo Plaza. Obecnie nie są dostępnej jeszcze szczegółowe dane dotyczące tego projektu. Budynek powstające na umowach typu *pre-let* stanowią stosunkowo niestabilną inwestycję.

Przyszłe zagospodarowanie powierzchni biurowych w Lesznie powiązane jest z rozwojem nowych przedsiębiorstw. Szczególnie warto wziąć pod uwagę rozwój rynku tzw. startupów. Startup to z definicji organizacja o zmiennym modelu biznesowym, kreująca produkty lub usługi, najczęściej z dziedziny nowych technologii. Często są to przedsiębiorstwa tymczasowe, w fazie rozwojowej i aktywnie poszukujące nowych rynków. Z racji niepewności ich istnienia startupy potrzebują rozwiązań gwarantujących im niskie koszty prowadzenia działalności. Idealnym rozwiązaniem dla takich przedsiębiorstw jest korzystanie z powierzchni biurowej wynajmowanej na godziny (tzw. co-working). Biura co-workingowe wyposażone są w biurka, kameralne sale konferencyjne, kuchnię, oraz podstawowe urządzenia biurowe. Na chwilę obecną w Lesznie brak tego typu inicjatyw, a są one efektywnym i ekonomicznym rozwiązaniem dla przestrzeni użytkowych przeznaczonych na wynajem.

Większość powierzchni biurowej oferowanej obecnie na rynku leszczyńskim nie spełnia wymagań powierzchni biurowej najwyższej klasy. Dominują lokale o standardzie podstawowym i różnorodnej powierzchni, które znajdują klientów na rynku. Radykalne podnoszenie standardu tych pomieszczeń nie jest opłacalne, gdyż najemcy przyzwyczajeni są do określonych stawek czynszu. W takim wypadku duży wkład inwestycyjny w nieruchomość nie przyniesie zwrotu w postaci wzrostu przychodu.

Należy jednak zwrócić uwagę, że konieczne jest utrzymywanie obecnego poziomu wynajmowanych powierzchni w celu zachowania płynności i utrzymania dotychczasowych najemców. Zasadnym jest dbałość o nie pogarszanie standardu nieruchomości, a także inwestycje w parkingi buforowe, czy stacje rowerowe. Dla weryfikacji potencjalnych zmian w czynszach niezbędne jest przedstawienie dotychczasowych umów najmu, jak i dokładna analiza techniczna budynku.

W celu zainteresowania nowych najemców zasadnym jest wprowadzenie właściwego oznaczenia inwestycji, a także prowadzenie odpowiedniego marketingu wolnych powierzchni biurowych.

5. Rynek handlowy

Analiza leszczyńskiego rynku powierzchni biurowych została opracowana na podstawie przeglądu cen ofertowych zaczerpniętych z portali branżowych dotyczących nieruchomości, oraz bazując na naszym doświadczeniu. Badana próba obejmuje 30 ofert najmu lokali przeznaczonych pod działalność handlowo-usługową (tab.2.). Wartości analizowanych czynszy są tylko ofertowe nie efektywne.

Tab.2. Zestawienie cen ofertowych najmu powierzchni handlowo-usługowej w Lesznie

L.p.	Powierzchnia [m2]	Cena [zł/m2] net	Czynsz miesięczny [zł/m-c]	Standard
1.	55	50,00	2750	b.dobry
2.	209	19,14	4000	przeciętny
3.	49	20,41	1000	dobry
4.	20	50,00	1000	dobry
5.	34	75,59	2570	b.dobry
6.	15	97,00	1455	b.dobry
7.	370	14,86	5500	b.d.
8.	88	65,00	5720	b.dobry
9.	83	45,00	3735	b.dobry
10.	55	45,45	2500	przeciętny
11.	558,7	50,00	27935	b.dobry
12.	40	17,50	700	dobry
13.	100	55,00	5500	przeciętny
14.	106	61,00	6466	b.dobry
15.	160	18,75	3000	zły
16.	240	15,83	3799,2	b.dobry
17.	120	18,33	2199,6	b.dobry
18.	60	41,67	2500	dobry

19.	24	45,79	1099	dobry
20.	179	39,11	7000	b.d.
21.	75	26,00	1950	przeciętny
22.	130	20,00	2600	b.d.
23.	53,5	65,42	3500	b.d.
24.	180	11,11	2000	dobry
25.	100	45,00	4500	b.d.
26.	140	35,71	5000	przeciętny
27.	143	34,97	5000	dobry
28.	53,5	65,00	3477,5	b.d.
29.	90	22,00	1980	przeciętny
30.	199	30,00	5970	przeciętny

Źródło: opracowanie własne na podstawie otodom.pl

Średnia cena ofertowa powierzchni najmu w Lesznie w analizowanej próbie wyniosła 39,47 zł/ m². Najniższa stawka czynszu wyniosła 11,1 zł/m², najwyższa 97 zł/m². Wskazuje to na duże różnice w ofertowych stawkach czynszu, co niekoniecznie przekłada się na tak znaczne różnice w standardzie wykończenia. Większe znaczenie w przypadku ceny ofertowej ma powierzchnia oferowanego lokalu - nieruchomości o dużym metrażu posiadają znacznie niższe stawki czynszu, niż mniejsze lokale. Na rynku leszczyńskim można zauważyć dużą podaż lokali o powierzchni ponad 100 m².

6. Analiza Swot dla rynku lokali komercyjnych:

Silne Strony	Słabe Strony
– duża różnorodność oferowanych powierzchni handlowych	– duża podaż ofert w skali miasta – niski standard techniczny lokali

<ul style="list-style-type: none"> – dobre skomunikowanie Leszna z aglomeracją poznańską i wrocławską – niższe koszty utrzymania niż w Poznaniu i Wrocławiu – bogata oferta oferowanych lokali – różnorodny standard techniczny wykonania 	<ul style="list-style-type: none"> – słabo rozwinięty marketingu nieruchomości – duże powierzchnie do wynajęcia – Galeria Leszno
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> – rosnący potencjał miasta – budowa drogi S5 – stabilna sytuacja gospodarcza – poprawa wizerunku nieruchomości – marketing nieruchomości – współpraca z biurami z sąsiednich miast - zwiększy to rozpoznawalność nieruchomości – niskie bezrobocie – wysoka przedsiębiorczość mieszkańców działających na terenie Leszna – zagospodarowanie terenu Galerii Goplana 	<ul style="list-style-type: none"> – niska liczba studentów, migracja młodych ludzi do większych miast – niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokali – przyzwyczajenia mieszkańców dot. parkingów – mieszkania socjalne – brak pomysłu na wyróżniającą się działalność gospodarczą

7. Traktowanie starówki jako Rynku:

1. Jednakowe godziny otwierania i zamykania wszystkich lokali handlowych.
2. Spójny marketing dla działalności i inicjatyw prowadzonych na terenie Rynku.
3. Opłata każdego najemcy lokalu na pokrycie kosztów reklamy i marketingu.
4. Każdy Najemca jest zobowiązany włączać się w zapowiedziane działania wspólne.

5. Ustalenie godzin dostaw towarów do lokali, poza godzinami otwarcia lokali.
6. Utworzenie mapy wszystkich lokali z ich adresami na starówce z informacją jakie produkty i usługi oferują.
7. Ustalenie zakresu kompetencji zarządcy, który koordynuje wszelkie działania poszczególnych najemców. Zarządcą może być pracownik Urzędu Miasta lub członek stowarzyszenia leszczyńskiej starówki a nawet osoba zatrudniona z zewnątrz. Istotne jest, by była jasno powołana jednostka, która nadzoruje wspólnie przyjęte zasady a także jest podmiotem kontaktowym dla leszczyńskich kupców.
8. Zarządca ma możliwość wyciągnięcia konsekwencji w stosunku do Najemcy nie stosującego się do ustalonych warunków działania.
9. Ustalenie wspólnego dla najemców wzoru umowy zawierającej określenie konsekwencji jej nie przestrzegania
10. W celu zainteresowania najemców inwestowaniem w lokal, oraz we wspólne działania marketingowe ustalić ogólnie czas trwania umów najmu na czas określony na min. 5 lat.
11. Zadbać o różnorodność oferty gastronomicznej dostępnej w Galerii.
12. Przystosowanie lokali dla osób niepełnosprawnych.
13. Realizacja obowiązku wydawania paragonów przez wszystkie funkcjonujące przedsiębiorstwa.
14. Realizacja obowiązku udzielania gwarancji na sprzedawany towar zgodnie z przepisami przez wszystkie funkcjonujące przedsiębiorstwa.
15. Realizacja "Polityki zwrotów" zgodnie z przepisami przez wszystkie funkcjonujące przedsiębiorstwa.
16. Przekazywanie zarządcy informacji o uzyskanych przez najemców przychodach miesięcznych, w celu bieżącej weryfikacji podejmowanych działań marketingowych i wspólnych.
17. Wspólne logo/symbol dla wszystkich lokali, oznaczające gwarancję jakości i przestrzegania zasad obsługi klienta.

Duże zorganizowane obiekty handlowe wyróżniają się dodatkowo elementami aranżacji, które mają na celu podniesienie atrakcyjności oferty poza zakupowej:

- Fotobudki





- Bezpłatne miejsca zabaw dla dzieci



- Miejsca z bezpłatnym dostępem do sieci wifi i możliwością ładowania urządzeń mobilnych
- Strefy co-workingowe (przeznaczone do pracy)
- Strefy relaksu, czasami wyposażone w urządzenia multimedialne
- Toalety przystosowane dla dzieci



Duże obiekty handlowe w Lesznie:

- Galeria Leszno

Powierzchnia: 33 400 m kw., liczba sklepów: ponad 100.

Sklepy wielkopowierzchniowe: Castorama, Intermarche, Sporting, Media Expert, H&M, C&A, Fitness Klub.

- Galeria Manhattan

Powierzchnia: 11 000 m kw., ponad 80 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych, 224 miejsca parkingowe.

Powyższe obiekty obecnie mają również nadpodaż powierzchni handlowej, co powoduje obniżenie wartości czynszów w regionie. Należy zwrócić uwagę, iż lokale te są w pełni przygotowane na wejście Najemcy od zaraz.

8. Definicja kategoryzacji oraz proces kategoryzacji

Proces kategoryzacji lokali odbywał się na podstawie wizji lokalnej każdego lokalu. Sprawdzano stan techniczny nieruchomości, lokalizację, powierzchnię lokalu, oraz możliwości jego adaptacji dla poszczególnych działalności. Wyniki kategoryzacji lokali przedstawione są w dokumentach "Karta lokalu", które stanowią załącznik do niniejszego opracowania.

Stan techniczny rozpatrujemy w 4 kategoriach:

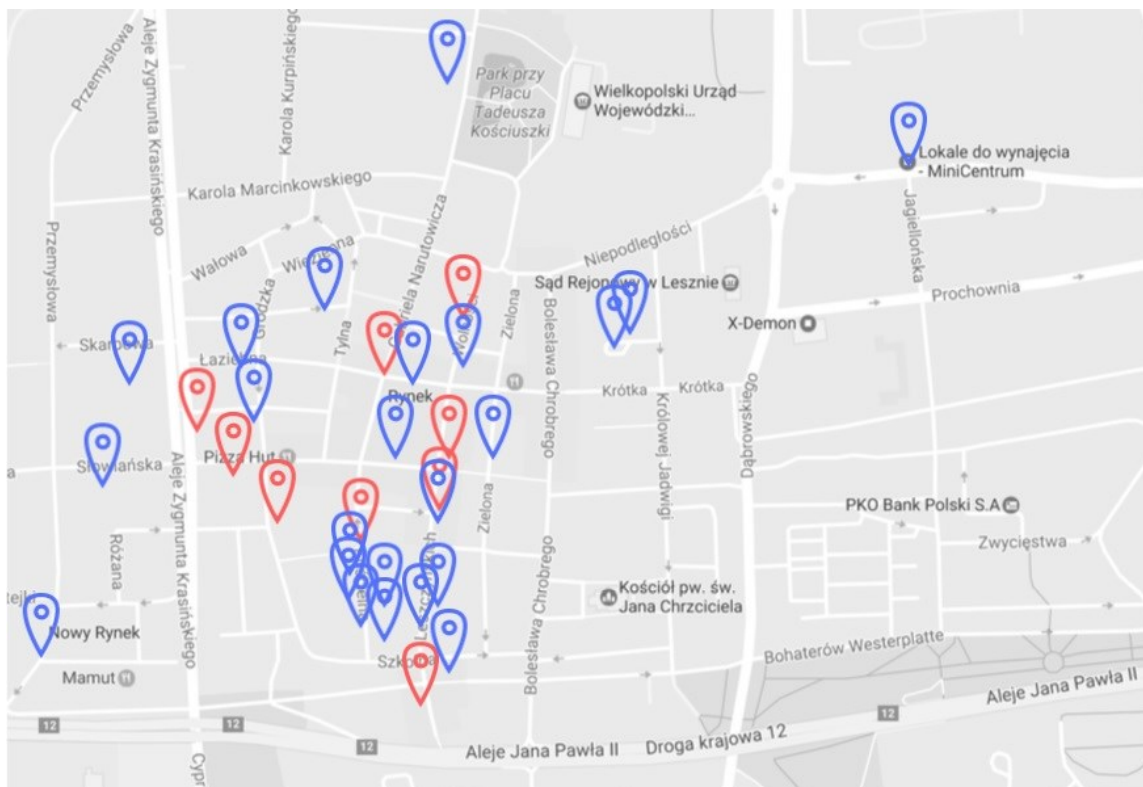
1. **Bardzo dobry:** lokal w bardzo dobrym stanie technicznym cechuje się nowoczesną estetyką wnętrza, przy zachowaniu najnowocześniejszych i najbardziej wytrzymałych materiałów, zużycie techniczne poszczególnych elementów jest na minimalnym poziomie;
2. **dobry:** lokal cechuje się estetyką i schludnością, jednak nie zostały użyte najnowocześniejsze rozwiązania i materiały, widać niewielkie zużycie techniczne poszczególnych elementów;
3. **Przeciętny:** lokal jest zadbane, jednak nosi bardzo widoczne ślady użytkowania, nie zostały w nim przeprowadzone żadne prace remontowo-budowlane w ciągu ostatnich 10 lat;
4. **zły:** lokal o złym stanie technicznym cechuje się bardzo zaniedbanym wnętrzem, gdzie remont nie był przeprowadzany przez więcej niż 10 lat. W lokalach w tym stanie należy przeprowadzić generalny remont.

Stawki czynszu są określone na podstawie stanu obecnego rynku nieruchomości w Lesznie, stanu technicznego i powierzchni pierwotnej przed ewentualnym podziałem lokali. Po wdrożeniu projektu rewitalizacji ceny ulegną podwyższeniu. Szczegóły dotyczące poniższych lokali znajdują się w "Kartach lokali", które znajdują się w załącznikach.

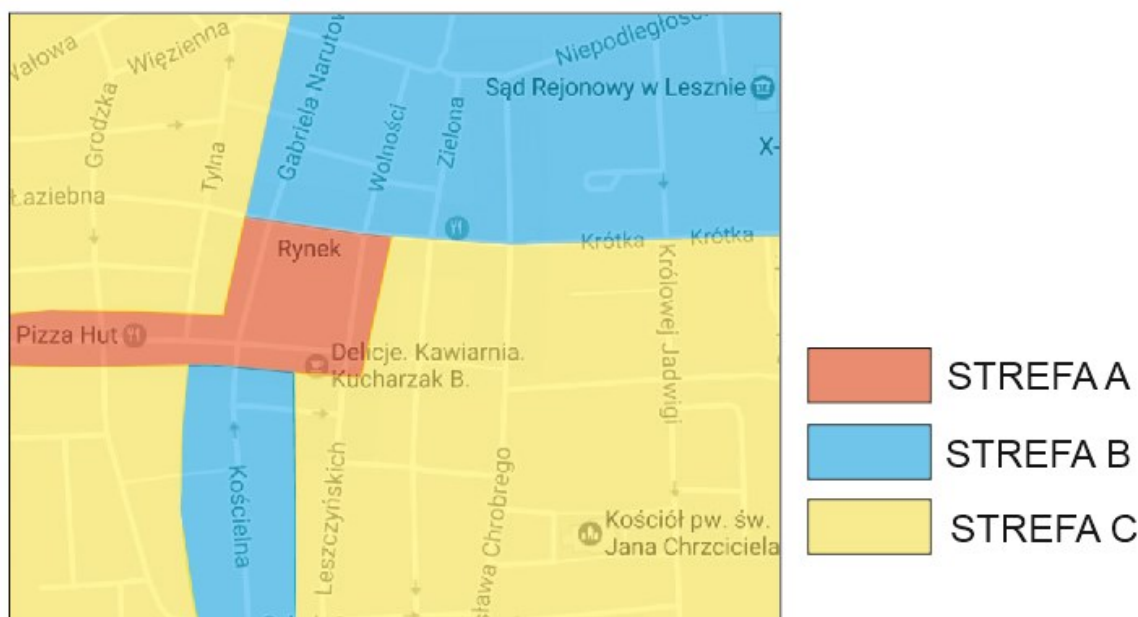
9. Lokalizacja lokali poddawanych kategoryzacji

Lp.	Lokalizacja lokalu	Miejski/prywatny	Stan techniczny	Funkcja	Czynsz PLN brutto/m2
1.	Kościelna 3	miejski	dobry	Usługi medyczne	20
2.	Krasińskiego 7	miejski	zły	Usługi	15-30
3.	Leszczyńskich 7	miejski	przeciętny	Usługi/gastronomia	15-20
4.	Leszczyńskich 36	miejski	przeciętny	Magazyn/ archiwum	10-15
5.	Narutowicza 2	miejski	bardzo dobry	Usługi/ gastronomia	70-80
6.	Plac Metziga 32	miejski	zły	Odzież/ galeria	10-30
7.	Słowiańska 25	miejski	dobry	Drogeria/ odzież	70-80
8.	Wolności 28	miejski	zły	Odzież	15-20
9.	Kościelna 4	prywatny	zły	Gastronomia	20-30
10.	Kościelna 5a	prywatny	przeciętny	Gastronomia	20-30
11.	Kościelna 8	prywatny	przeciętny	Usługi	20-30
12.	Kościelna 12	prywatny	bardzo dobry	Biuro/ usługi	20-40
13.	Kościelna 14	prywatny	zły	Gastronomia	
14.	Królowej Jadwigi 4	prywatny	bardzo dobry	Biuro/usługi	15-40
15.	Królowej Jadwigi 4	prywatny	dobry	Usługi/ przedszkole	15-40
16.	Leszczyńskich 11	prywatny	zły	Usługi	15-35
17.	Leszczyńskich 17	prywatny	przeciętny	Usługi	15-35
18.	Leszczyńskich 23	prywatny	dobry	Usługi	15-35
19.	Leszczyńskich 26	prywatny	b. dobry	Usługi	15-35
20.	Leszczyńskich 33	prywatny	zły	usługi	15-35
21.	Łaziebna 19	prywatny	zły	Usługi	20-35/ 20-30
22.	Niepodległości	prywatny	b. dobry	Biura/ usługi	30-45

	49				
23.	Nowy Rynek 21	prywatny	zły	Mieszaniowa	20-25
24.	Rynek 15	prywatny	dobry	gastronomia	30-50
25.	Rynek 33	prywatny	dobry	Usługi	35-70
26.	Słowiańska 55	prywatny	przeciętny	Biura	25-35
27.	Krasińskiego 22	prywatny	b. dobry	Handel/ usługi	10-40
28.	Średnia 20 i 21	prywatny	b. dobry	Usługi/ biuro	20-40
29.	Wolności 28	prywatny	przeciętny	Usługi	20-40
30.	Zielona 24	prywatny	przeciętny	Biuro	30-40
31.	Paderewskiego 2	prywatny	zły	Usługi/ przedszkole/gastronomia	15-35



Na podstawie spotkań indywidualnych z Właścicielami lokali oraz analizy rynku nieruchomości komercyjnych stworzono mapę kategoryzacji lokali pod względem poziomu czynszu.



Podział na kategorie uwzględnia nieruchomości położone przy Starówce/ obszar rewitalizowany. Kategorie rozpatrywane są ze względu na lokalizację a nie obecny stan lokali. Jeśli lokal w danej lokalizacji nie spełnia podstawowych standardów jego cena będzie musiała zostać obniżona, tak by potencjalny najemca był w stanie we własnym zakresie doprowadzić lokal do stanu używalności.

Wartość czynszu określana jest na dzień sporządzenia analizy. Po wykonaniu przedmiotowej rewitalizacji czynsze wzrosną o około 20-35%.

Strefa A to bezpośrednio płyta rynku wraz z traktem turystycznym czyli ulicą Słowiańską. W tej kategorii czynsze są najwyższe i wynoszą od 60 -90pln/m2 netto. Przeznaczenie na działalność gastronomiczną i usługową (z czego maksymalnie 5-8 % branża odzieżowa). Ulica Słowiańska wraz z płytą Starego Rynku generują największy ruch pieszy, związane jest to bezpośrednio z lokalizacją dworca a także centralnością rynku. Wartość nieruchomości jest największa w miejscach, gdzie notuje się najwyższy ruch konsumentów.

Strefa B- ulica Kościelna oraz Narutowicza w stronę Sądu Rejonowego. Przeznaczenie na działalność gastronomiczną, preferencyjnie oferującą obiady rodzinne. Czynsze 20-30pln/m2 netto. Strefa pośrednia pomiędzy najlepszą i najgorszą strefą obszaru objętego analizą. Strefę B cechuje potencjał poprzez ulicę Kościelną na której znajduje się Bazylika, która

generuje duży ruch pieszcy szczególnie w niedziele i święta a także obszar wyznaczony przez ul. Narutowicza, Wolności oraz Królowej Jadwigi. Strefa ta generuje mniejszy ruch niż np. ul. Słowiańska jednak posiada potencjał dzięki lokalizacji Sądu Rejonowego oraz znacznej ilości szkół.

Strefa C- ulica Leszczyńskich oraz pozostałe sąsiednie ulice łączące się ze strefą A i B. Przeznaczenie na usługi. Przylegającym mniej atrakcyjnym handlowo uliczkom nadać indywidualny charakter. Czynsze 10-30pIn/m² netto. Strefa znajdująca się poza głównymi traktami pieszych. Najczęściej są to ulice, które nie zachęcają do spacerów, a także nie posiadają w swojej ofercie wyspecjalizowanych sklepów bądź usług, które zachęcą konsumentów do ich uczęszczania.

10.Procedura komercjalizacji lokali miejskich/prywatnych (załącznik- material z warsztatu- oferta najmu)

Proces przygotowanie lokalu do wynajęcia powinien być poprzedzony doprowadzeniem lokalu do możliwie najlepszego stanu, opróżnienie lokalu ze zbędnego wyposażenia, zadbanie o pozytywne pierwsze wrażenie (czyste, wywietrzone pomieszczenie).





Należy zwrócić uwagę na witrynę lokali handlowych oraz na wejście do nieruchomości, które ma być przedmiotem oferty. Witryny lokalu powinny być czyste i schludne. Nie powinny znajdować się na nich niedbale informacje o najmie:



Oferta powinna być przygotowana bardzo dokładnie, powinna opisywać faktyczną nieruchomość i być zgodna z prawdą. Opis nieruchomości powinien być rzetelny, konkretny bez zbędnej części opisowej. Pisz prosto, przejrzysto i konkretnie. W natłoku niepotrzebnie zagmatwanych ofert nietrudno przyciągnąć wzrok jasnym i przystępnym komunikatem. Są jednak szczegóły, o których często zapominamy – przez pośpiech, niedopatrzenie lub niewiedzę. W naszym poradniku zwracamy uwagę również na takie drobnostki, które często mogą mieć decydujące znaczenie przy skutecznej sprzedaży lub wynajmie mieszkania. Na stworzenie ogłoszenia zarezerwuj sobie kilka godzin. Poświęcając na tworzenie ogłoszenia jedynie kilkanaście minut, wśród tysięcy ofert nie masz co liczyć nawet na te kilka sekund uwagi. Cierpliwość i staranność na pewno się opłacą.

Przygotuj podstawowe informacje:

- powierzchnia, piętro, lokalizacja;
- typ (dom czy mieszkanie, stare czy nowe budownictwo, blok czy kamienica itp.);
- liczba pomieszczeń wraz z metrażami (oraz informacją, czy są rozkładowe);
- sprzęt i meble;
- stan techniczny;
- dojazd, komunikacja i najbliższa okolica;
- dodatkowe atuty (np. piwnica, miejsce w garażu);
- cena (w przypadku najmu osobno również wysokość opłat i kaucji);
- termin dostępności;
- możliwość negocjacji ceny.

Krok 1 – dodawanie ogłoszenia na portalu

Wszystkie zebrane informacje będą potrzebne. Na początek należy wprowadzić podstawowe parametry przy dodawaniu ogłoszenia na portalu. To bardzo ważny krok. Nawet, jeśli zamierzasz powtórzyć informacje w treści ogłoszenia, koniecznie zadbaj o staranne wprowadzenie wszystkich szczegółów do każdego z pól formularza. W ten sposób Twoja oferta będzie mogła dotrzeć do każdego, kto szuka konkretnej nieruchomości.

Krok 2 – tworzenie treści

Ogłoszenie nie powinno być za długie. W końcu większość szczegółów jest zawarta w podstawowych danych dotyczących nieruchomości. Staraj się unikać zbyt dużej ilości informacji, która może odstraszyć chętnych.

Pierwszy akapit: tutaj powinny znaleźć się najważniejsze podstawowe informacje – nawet te, które widać już we wprowadzonych parametrach. Spróbuj ująć je w kilku zwięzłych zdaniach, ale unikaj zbędnych szczegółów. Przy formułowaniu treści pierwszego akapitu najlepiej użyć równoważników zdań. Krótko, szczegółowo i konkretnie.

Dodatkowe informacje

Z przygotowanych przez podstawowych parametrów należy wybrać te, które są największymi zaletami nieruchomości. Może znajduje się w cichej, zielonej okolicy? Może posiada dużą piwnicę, którą można zaadaptować np. na studio? A może do środka wpada wyjątkowo dużo naturalnego światła?

Zalety i wady

Niektóre z parametrów możesz wyróżnić jako zalety. Jeśli nieruchomość znajduje się na parterze lub w bloku jest winda, napisz, że jest przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Jeśli posiada niski sufit – dodaj, że tanio i łatwo można ogrzać je zimą. Nie koloruj faktów – znajdź i przedstaw możliwości. Wad nie warto ukrywać jeżeli nieruchomość wymaga remontu należy to opisać w najbardziej łagodny sposób.

Tytuł ogłoszenia

Ogłoszenie otrzymuje tytuł na samym końcu redakcji treści, jest to znacznie łatwiejsze, ponieważ zdajemy sobie w pełni sprawę z jego zalet i wad. Rekomendujemy użycie indywidualnych atutów nieruchomości takich jak: minimalizm, przestronność, widok, zieleń, sąsiedztwo.

Krok 3 – zdjęcia

Kluczem do sukcesu, są zdjęcia oferowanej nieruchomości. Zdjęcia powinny być aktualne i wykonane w dobrym świetle – pomieszczenia w naturalnym świetle prezentują się bardziej efektownie i przestronnie. Zdjęcia powinny ukazywać całość lokalu nie tylko jego część, to da lepszy obraz Najemcy. Warto umieścić w ofercie rzut lokalu lub krótki film.

Krok 4 – cena

W ofercie powinny być zawarte wszystkie składowe czynszu, opłat eksploatacyjnych.

Krok 5- promowanie lokalu

- usunięcie dotychczasowych szyldów, oznaczeń lokalu, umieszczenie w witrynie i innych dobrze wyeksponowanych miejscach profesjonalnie przygotowanej informacji o możliwości wynajmu lokalu, dbanie na bieżąco o czystość lokalu zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz.

- promowanie oferty poprzez umieszczenie ogłoszenia w serwisach internetowych i lokalnej prasie, zadbanie o odpowiednią jakość zdjęć prezentujących lokal i zwracanie w treści ogłoszenia wszystkich niezbędnych informacji, wyeksponowanie w ogłoszeniu zalet i możliwości adaptacyjnych lokalu.

11. Umowa najmu i jej składowe istotne dla poprawnej współpracy pomiędzy Wynajmującym a najemcą (Umowa najmu: Załącznik numer 1)

a) Obowiązujące przepisy:

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014 r., poz. 150)

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz.U.2014 r., poz. 121)

Przedmiotem umowy najmu może być zarówno sam lokal mieszkalny, jak również lokal mieszkalny wraz z wyposażeniem, czyli meblami i urządzeniami. W takim wypadku należy w umowie wskazać, co obejmuje owo wyposażenie.

Przedmiotem umowy może być zarówno samodzielny lokal mieszkalny (np. „całe” mieszkanie), jak również jego część

b) Oświadczenia stron, wydanie lokalu:

- Jeżeli wynajmującym jest inna osoba, aniżeli ta wpisana w księdze wieczystej, wówczas wynajmujący winien dołączyć do umowy najmu dokument potwierdzający jego prawo do ustanowienia na przedmiotowym lokalu mieszkalnym prawa najmu.
- Wydanie najemu lokalu odbywa się po podpisaniu przez obie strony protokołu zdawczo odbiorczego.
- przy odbiorze lokalu po ustaniu umowy najmu sporządza się protokół odbioru lokalu.
- art. 6c ustawy o ochronie prawa lokatorów: przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

c) Czynsz:

- Czynsz jest płatny za zasadach określonych w umowie, gdy brak takich regulacji czynsz powinien być płacony z góry, tzn.: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.
- Możliwa jest zmiana – w trakcie trwania umowy – wysokości czynszu. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

4) Czas trwania umowy:

- Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony bądź na czas nieoznaczony.
- Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony

5) Obowiązki stron:

Co do zasady obowiązkiem wynajmującego jest wydanie lokalu najemcy w odpowiednim stanie.

- Najemca zobowiązany jest do korzystania z Lokalu w sposób zgodny z celem niniejszej umowy, z przeznaczeniem Lokalu, powinien stosować się do porządku domowego obowiązującego w budynku, powinien również liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.
- Najemca zobowiązany jest do dokonywania drobnych nakładów, takich jak: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
- Najemca umożliwi Wynajmującemu (wskazanym przez niego osobom) wstęp do Lokalu, na każde uprzednie żądanie Wynajmującego, w tym w szczególności w celu sprawdzenia stanu Lokalu a także w celu spisania liczników.
- Wszelkie zmiany w Lokalu, tj. w szczególności prace remontowo – adaptacyjne, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz określenia zasad ich rozliczenia po ustaniu stosunku najmu.

6) Obowiązki Najemcy:

- W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca będzie nieobecny lub odmówi udostępnienia Lokalu, Wynajmujący będzie miał prawo wejść do Lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
- Najemcy nie wolno oddawać Lokalu osobom trzecim do odpłatnego jak i nieodpłatnego używania, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- Na pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, Najemca przekaze Wynajmującemu w dniu podpisania niniejszej umowy kaucję zabezpieczającą w wysokości: zł. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 14 dni od

dnia opróżnienia Lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu Lokalu. Kaucja jest zwracana w kwocie nominalnej.

- Najemca jest zobowiązany do podpisania umowy z dostawcą energii elektrycznej niezwłocznie po otrzymaniu od Wynajmującego protokołu odbioru Lokalu i przedstawienia tej umowy do wglądu Wynajmującemu. Wynajmujący wyraża zgodę na podpisanie przez Najemcę umów o świadczenie na jego rzecz i koszt usług internetowych i telewizji kablowej z odbiorem w przedmiotowym Lokalu, przy czym Najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztu instalacji tych usług, uiszczania na bieżąco opłat z tytułu ich dostawy do Lokalu, w tym abonamentu RTV.
- Najemca nie może przetrzymywać w Lokalu żadnych zwierząt.

7) Rozwiązanie umowy

Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

- można wypowiedzieć tylko umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony.
- Wynajmujący -wypowiedzenie umowy najmu na czas nieoznaczony jest możliwe, jeżeli zostaną spełnione przesłanki określone w ustawie o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- Najemca - przepisy art. 688 i 673 KC mają zastosowanie do wypowiedzenia najmu lokali podlegającego ochronie praw lokatorów, gdy wypowiedzenia dokonuje najemca.

Obowiązki związane ze zwrotem lokalu:

- Najemca zobowiązany jest do wydania Lokalu Wynajmującemu najpóźniej w dniu ustania stosunku najmu. W przypadku opóźnienia z wydaniem Lokalu Najemca płacić będzie Wynajmującemu karę umowną za każdy dzień bezumownego zajmowania Lokalu przez Najemcę w wysokości 100,00 zł oraz zwróci Wynajmującemu wszelkie koszty związane z użytkowaniem Lokalu, w tym opłaty naliczane przez wspólnotę mieszkaniową oraz należności za zużycie prądu, wody i in. mediów.
- Najemca zobowiązany jest do wydania Lokalu w stanie niepogorszonym, uporządkowanego, odmalowanego, z uwzględnieniem dokonania drobnych nakładów, o których mowa w § 6 ust. 2. Inne nakłady poczynione przez Najemcę podlegają zwrotowi, o ile

dadzą się oddzielić od Lokalu bez naruszenia jego substancji i wyrządzenia szkody zmniejszającej jego użyteczność. Jeżeli Najemca ulepszył Lokal, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia

8) Postanowienia końcowe:

- W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

- Strony uzgadniają, że wymiana korespondencji między nimi będzie się odbywała pocztą elektroniczną, i w tym celu wskazują następujące adresy e-mail:

a) Najemca:

b) Wynajmujący:

- Wszelką korespondencję w sprawach dotyczących umowy najmu, wysłaną pocztą tradycyjną, listem poleconym, na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy a nie odebraną w terminie, uważa się za doręczoną. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do doręczeń.

- Z zastrzeżeniem § 4 ust. 4, wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

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

9) Postanowienia dodatkowe – zabezpieczenie wynajmującego

- tzw. kaucja zabezpieczająca na pokrycie ewentualnych szkód, tzn. zniszczeń i uszkodzeń lokalu przez najemcę. Kaucja nie może przekraczać 12 miesięcznych czynszów. Do obliczania wysokości kaucji nie wlicza się takich kwot, jak np. rachunki za prąd.

- wynajmującego chroni także norma art. 670 KC, zgodnie z którą dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje

wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

Przekazana w przedmiotowym dokumencie umowa najmu stanowi przykład warsztatowy. Jest ona jedynie dokumentem poglądowym. Nie bierzemy odpowiedzialności za aspekty prawne.

12. Działania niezbędne do skomercjalizowania lokali.

Inicjatywy Miasto - Biznes.

Wskazane jest utworzenie w ramach władz miasta osoby dedykowanej relacjom z przedsiębiorcami. Do obowiązków takiej osoby należałoby utrzymywanie stałego kontaktu z przedstawicielami firm działających w Lesznie, oraz zainteresowanie kolejnych przedsiębiorstw i inwestorów prowadzeniem działalności na terenie miasta. Proponowane działania w ramach tego stanowiska to organizacja imprez towarzyszących prezentacji firm i integrujących lokalną społeczność z biznesem, poszukiwanie rozwiązań korzystnych zarówno dla miasta, jak i najemców działających na terenie Starego Miasta, oraz inwestorów.

Propozycje przedsięwzięć marketingowych, wizerunkowych i społecznych budujących relacje pomiędzy Miastem, a przedsiębiorcami:

- Współpraca organów publicznych takich jak, miasto, dom kultury, centrum sportu, kino. Wspólna komunikacja wszystkich wydarzeń w mieście, stałe publikowanie ogłoszeń za pośrednictwem różnych kanałów (internet, plakaty zewnętrzne w mieście i we wszystkich budynkach publicznych).
- Zaproszenie firm do wspólnych inicjatyw, np. utworzenie na terenie miasta sezonowej strefy odpoczynku i rekreacji, która zostanie wyposażona przez te firmy. Miasto zyskuje przyciągając mieszkańców na tereny rewitalizacyjne, dla przedsiębiorstw współpracujących korzyść stanowi rozpowszechnienie ich logo wśród mieszkańców poprzez umieszczenie na elementach wyposażenia i w środkach komunikacji.
- Utworzenie w wolnym lokalu miejskim przestrzeni co-workingowej do pracy dla młodych firm, wynajmowanej na godziny, lub dostępnej bezpłatnie. Przestrzeń

wyposażona częściowo przez miasto, a częściowo przez Partnerów, którzy mają kolejne miejsce do zareklamowania to inicjatywa pozwalająca na wspólną komunikację miasta i biznesu skierowaną do mieszkańców i młodych przedsiębiorstw. Przykład: Przestrzeń pracy wspólnej "+jeden" w Poznaniu to miejsce pracy, wymiany wiedzy i doświadczeń, oraz spotkań przedsiębiorców i pomysłodawców. Korzystanie z przestrzeni jest bezpłatne. "+jeden" wspiera osoby planujące podjęcie działalności gospodarczej, przedsiębiorców, freelancerów, osoby pracujące w modelu pracy zdalnej.

Inne przykłady działań integrujących Miasto i przedsiębiorców:

1. **Projekt konsorcjum Marek Poznań** - to platforma trwałej współpracy marketingowej pomiędzy przedstawicielami miasta, a podmiotami działającymi na jego terenie. Głównym celem funkcjonowania Konsorcjum jest osiągnięcie synergii wizerunkowej miasta i współpracujących z nim instytucjami.

Inicjatywy (znaki) w ramach Konsorcjum Marki Poznań:

- *Made in Poznań* - znak przeznaczony dla poznańskich przedsiębiorstw
- *Inspired by Poznań* - znak skupiający wydarzenia kulturalne, naukowe i sportowe odbywające się w Poznaniu. Celem Inspired by Poznań jest budowanie wizerunku Miasta Poznania, jako miasta o bogatej ofercie kulturalnej, naukowej i sportowej.
- *Poznań Positive* – znak dedykowany do promowania niecodziennych i wyjątkowych osób oraz inicjatyw (stowarzyszenia, startupy, akcje, fundacje). Znak Poznań Positive kształtuje wizerunek miasta, jako miejsca tworzenia atrakcyjnych i wartościowych idei, przyciągającego kapitał ludzki.

Działania prowadzone w ramach Konsorcjum Marki Poznań:

- Promocja wyróżniających się ludzi/stowarzyszeń/organizacji działających na terenie Poznania, odnoszących pierwsze sukcesy, przysługujących się wizerunkowi miasta oraz lokalnej społeczności,

- wsparcie w rozwoju i dalszej działalności (promocja, udostępnianie zaplecza technicznego, kanałów komunikacji, wsparcia instytucjonalnego),
- pośredniczenie w komunikacji pomiędzy inicjatywami Pozitive, a biznesem (marki KMP – możliwe wspólne projekty),
- kształtowanie pozytywnego wizerunku Poznania na zewnątrz.



2. **Workgate** - projekt powstał z powodu rosnącego zapotrzebowania na rynku pracy na pracowników z sektora BPO (Business Process Outsourcing), oraz SSC (Shared Services Centers). WorkGate to platforma komunikacji dla firm poszukujących wartościowych pracowników w branżach outsourcingu finansowego i programistycznego, oraz dla studentów i absolwentów wchodzących na rynek pracy. Przy ścisłej współpracy w obszarze Miasto - Biznes - agencja reklamowa połączono korzyści trzech podmiotów w jeden projekt.
3. **Startup Poznań** - inicjatywa w ramach której Urząd Miasta, przedstawiciele związanych z Poznaniem firm i instytucji wspierających społeczności startupowe, oraz twórcy startupów starają się wypracować możliwie najlepszy program wsparcia dla młodych firm działających w oparciu o nowe technologie. Celem powstania inicjatywy jest promowanie związanych z miastem startupów, wspieranie ich rozwoju, umożliwianie dostępu do niezbędnej wiedzy, aktywowanie lokalnej społeczności i rozbudowywanie funkcjonującego już ekosystemu. Projekt skupia: Partnerów, Poznańskie Startupy, oraz Wydarzenia.



4. **Akcja "Grasz o staż"** - program wsparcia i platforma umożliwiająca komunikację pomiędzy absolwentami i pracodawcami z całego kraju. Do współpracy zapraszane są znane firmy, agencje reklamowe, domy mediowe, kancelarie, oraz organizacje. Są one fundatorami płatnych staży, ale również nagród dodatkowych w postaci studiów podyplomowych, kursów językowych i szkoleń specjalistycznych. "Grasz o staż" umożliwia skonfrontowanie akademickiej wiedzy z praktyką, a pracodawcom ułatwi wyłowienie najbardziej utalentowanych studentów i absolwentów.

Proponowane działania społeczne:

- Wzmocniona działalność Straży Miejskiej i rozszerzenie monitoringu w celu konsekwentnego dbania o porządek i bezpieczeństwo na ulicach.
- Montaż dodatkowego oświetlenia na terenie miasta , jako odpowiedź na problem często zgłaszany przez najemców i mieszkańców.
- Kampania informacyjna na rzecz czystości w mieście (plakaty, strona www, akcja rozdawania woreczków na psie odchody itp.).
- Zagospodarowanie wolnych przestrzeni na miejsca dostępne dla organizatorów imprez tematycznych, cyklicznych (np. targ śniadaniowy, targ produktów ekologicznych, kino letnie, teatr uliczny itp.).
- Zaproszenie artysty/artystów do namalowania muralu w mieście np. Z okazji ważnego dla historii Leszna wydarzenia, lub w związku z wybraną kampanią społeczną.
- Umożliwienie mieszkańcom bezpłatnego dostępu do sieci Wi-fi na terenie Rynku.

- Dekorowanie Starego Miasta z okazji świąt, wydarzeń specjalnych, ważnych rocznic.
- W upalne dni instalowanie na terenie miasta urządzeń rozpylających wodną mgiełkę - atrakcja dla dzieci i możliwość ochłodzenia się dla wszystkich mieszkańców.
- Akcja zakładania tzw. ogródków miejskich na terenie nieużytków, w zaniedbanych częściach miasta. Wspólne tworzenie ogrodu integruje lokalną społeczność i pozwala stworzyć nowe miejsce do odpoczynku i zabawy dla mieszkańców w każdym wieku.
- Mapa parkingów na Starym Mieście wraz z informacją o cenach na stronie internetowej Urzędu Miasta.
- Wirtualny spacer po nowych inwestycjach w Lesznie, by zachęcić Turystę i Inwestora, poprzez kamery
- Karta Dużej Rodziny i Karta Seniora – akcje organizowane przez Miasto wraz z Partnerami udzielającymi rabatów na wybrane produkty i usługi. Organizacja bezpłatnych wydarzeń w ciągu dnia aktywizujących seniorów zamieszkałych w Lesznie.
- Organizacja akcji kulturalnych i montaż tablic informacyjnych upamiętniających najciekawsze budynki, wydarzenia i osoby związane z historią miasta.
- Stworzenie długofalowego planu walki z bezrobociem.
- Wspomaganie młodych mieszkańców w zakresie otwarcia działalności gospodarczej we współpracy z przedsiębiorcami funkcjonującymi już na terenie miasta. Możliwość uzyskania finansowania, pomoc mentorów, warsztaty, udostępnione w atrakcyjnych cenach lokali znajdujących się na obszarze podlegającym rewitalizacji.

Główne imprezy w Lesznie

- 13 maja na Rynku – Dni Europy Targi Organizacji Pozarządowych
- 19-21.05 Dni Leszna
- 7-8.07 – Drużynowy Puchar Świata na Żużlu
- 15-27.08 – Zawody Szybowcowe
- 20-27.08 Festiwal Leszno Barok Plus
- 27.08. – Piknik Leszczyński smaki

- 4-10.09 IV Balonowe Mistrzostwa Europy Kobiet
- Wrzesień – „Powrót króla”
- Wrzesień – Festiwal „Miasto Grochowiaka”
- Październik – Festiwal Muzyczny im. Romana Maciejewskiego
- 2-5.11 – Międzynarodowe Halowe Zawody Konne w Skokach przez przeszkody CSI***-W

Społecznościowe

W Gminnym Programie Rewitalizacji zostały zaplanowane, inicjowane przez miasto imprezy:

- urodziny kamienicy
 - święta ulicy
 - gra miejska związaną z tradycyjnym rzemiosłem.
1. Rynki śniadaniowe i kina letnie - imprezy organizowane z inicjatywy miasta, przez Wydział Promocji i Rozwoju. Rynki śniadaniowe zostały powołane do życia w celu ożywienia trzech głównych placów miasta – Rynku, Placu Metziga i Nowego Rynku. Podczas rynków prezentowana jest oferta gastronomiczna lokalnych przedsiębiorców. Oprócz strefy gastronomicznej jest strefa rozrywki z licznymi atrakcjami dla dzieci oraz strefa relaksu z trawą i leżakami. Kino ze smakiem to impreza organizowana w kilku miejscach Leszna, by pokazać ich potencjał. W programie spotkania jest zawsze kolacja na świeżym powietrzu. Kuchnia, muzyka i towarzyszące atrakcje są tematycznie powiązane z filmem, który jest wyświetlany w plenerze pod wieczór, na zakończenie imprezy.
 2. Imprezy happeningowe przygotowywane doraźnie przez organizacje pozarządowe – profilaktyka zdrowotna, promocja Aktywnego Obywatelskiego Leszna.
 3. Dekoracje: parasolki tym razem na Słowiańskiej, wstążki kolorowe na Wróblewskiego, na ul. Brackiej ostateczna koncepcja do ustalenia.
 4. Na zainteresowanie centrum miasta wpływają też instytucje, które tutaj działają:
Teatr Miejski - <http://teatrmiejskileszno.pl/> - działa niecały rok, brakuje biletów na spektakle
Miejska Biblioteka Publiczna <http://mbpleszno.pl/>
MOK Leszno <http://www.mok.leszno.pl/>

13. Podsumowanie- rekomendacje dla Wynajmujących:

Zakres swoich prac rozpoczęliśmy od pełnej analizy rynku handlowego i biurowego w Lesznie, następnie przygotowując rekomendacje działań związanych z komercjalizacją lokali, rewitalizacją i aktywizacją obszarów miejskich.

Lokale poddane analizie zostały skategoryzowane według stanu technicznego, lokalizacji, powierzchni, oraz możliwości adaptacyjnych, co pozwoliło podzielić je na 4 kategorie. W Lesznie mamy do czynienia z dużą podażą lokali handlowych, jednakże są one w złym stanie technicznym, lub (zgodnie z przytoczoną w tym dokumencie definicją) nie spełniają podstawowych dla lokalu handlowego/ użytkowego założeń. Lokale często nie posiadają sanitariatu, lub systemu ogrzewania, wiele z nich posiada widoczne zniszczenia spowodowane nadmierną wilgocią, lub nieodpowiednią izolacją i wentylacją. Stan techniczny lokali wymaga kosztownych prac aranżacyjnych, co nie zachęca potencjalnych najemców. Klient, który będzie miał do wyboru lokal w galerii handlowej i niezaaranżowany lokal w centrum miasta wybierze ten, który wymaga mniejszych nakładów. Wstrzymywanie się z inwestycją w remont lokalu do momentu znalezienia ewentualnego najemcy spowoduje sytuację stopniowego obniżania się standardu lokalu, oraz długotrwałego zastoju w jego wynajmie. Podczas warsztatów organizowanych dla Zainteresowanych stron, oraz w przedmiotowym dokumencie przedstawiono również proces ofertowania od momentu uporządkowania technicznego lokalu aż do wystawienia oferty najmu lokalu czyli tzw. Sprzedaży. Należy pamiętać, że dobrze przygotowana, unikatowa oferta to także profesjonalnie wykonane zdjęcia i opis nieruchomości. Należy wziąć pod uwagę perspektywę klienta i rozważyć argumenty decydujące o wyborze naszej nieruchomości spośród wielu dostępnych ofert na rynku. Zwracamy uwagę na tematy związane z przygotowaniem nieruchomości do ofertowania jak i dostosowania czynszu do obecnie funkcjonującego rynku nieruchomości .

Do tej pory brakuje menadżera zarządzającego obszarem Starego Miasta. Przykładem tego typu stanowiska funkcjonującego powodzeniem jest menadżer ulicy Piotrkowskiej w Łodzi. Osoba taka pełni rolę koordynatora inicjatyw gospodarczych i społecznych, posiada aktualną wiedzę dotyczącą działań prowadzonych na podległym obszarze i pełną inwentaryzację lokali. Zadaniem menadżera jest pośredniczenie pomiędzy właścicielami lokali, najemcami a Miastem. Odpowiedzialny jest także za stworzenie we współpracy z biznesem tzw. "książki standardu". Każdy nowy klient powinien otrzymać takowy podręcznik jako przewodnik. Analogiczny podręcznik przekazywany jest najemcy w galeriach handlowych traktując o podstawowych zasadach na których opiera się funkcjonowanie lokali handlowych.

Niewymiernym będzie porównywanie według identycznych kryteriów ulic handlowych do galerii handlowych, szczególnie że te ostatnie proponują klientom coraz więcej atrakcji, oraz sposobów na spędzenie wolnego czasu. Z tego względu powinno zadbać się o nadanie unikatowego charakteru ulicom handlowym, kładąc nacisk przede wszystkim na ich funkcję gastronomiczną, kulturalną i usługową, przy niewielkim udziale branży odzieżowej. Proponujemy by asortyment z branży modowej, oferowany przez sklepy znajdujące się przy ulicach handlowych, nie pokrywał się z produktami dostępnymi w leszczyńskich galeriach.

Zależy nam na zaproponowaniu użytkownikom Starego Miasta nowych, alternatywnych rozwiązań na spędzanie wolnego czasu. Proces zmiany dotychczasowych przyzwyczajeń to proces długookresowy trwający do 5 lat. Proces ten powinien być poparty działaniami Miasta związanymi z rewitalizacją przestrzeni, oraz akcjami społecznymi nastawionymi na aktywizację i zaangażowanie mieszkańców Leszna. Należy ustalić kompromis biorący pod uwagę zarówno komfort mieszkańców Starego Miasta, jak i użytkowników Rynku, co w szczególności tyczy się funkcjonowania gastronomii. Odpowiednia rentowność lokali gastronomicznych prowadzących ogródki letnie na terenie Rynku wiąże się z wydłużeniem godzin otwarcia do godziny 24.

W mieście wskazane jest zwiększenie zagęszczenia występowania terenów i elementów zielonych, co dotyczy głównie podmiotów prywatnych. Warto zachęcać posiadaczy nieruchomości do zasadzenia roślin na terenie posesji i stałego porządku.

Lokale z odsoniętą witryną sklepową funkcjonują z perspektywy przechodniów, jako rodzaj teatru miejskiego. Rekomendujemy wprowadzenie zakazu całkowitego zaklejania witryn dla lokali na Starym Mieście, aby utrzymać spójną estetykę i funkcję "ożywiania" ulicy.

Najemcy we własnym zakresie powinni kreować potrzebę eventów kulturalnych, miasto jest w nich partnerem, a nie każdorazowo organizatorem. Chyba, że tak jak jest to rozwiązane w galeriach handlowych, będą wnoszone opłaty marketingowe na poczet wspólnie prowadzonej strategii marketingowej dla Starego Miasta.

Niewiedza na temat obecnego stanu i aktualnych trendów na rynku nieruchomości w Polsce. Właściciele lokali nie są świadomi realnej wysokości czynszu, nie dostosowują swojej oferty do obecnych warunków rynku leszczyńskiego. Nie podejmują aktywnych działań w kierunku znalezienia najemców, nie wykazują wiedzy na temat budowania partnerskich relacji w biznesie.

Fot. Mapa ilustrująca rozmieszczenie dostępnych parkingów w okolicy inwestycji



BIBLIOGRAFIA

Opracowania Branżowe:

Nowy Wymiar Zakupów Centra Handlowe Przyszłości Savills-polska

Ustawy:

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388)

Źródła internetowe:

<http://wroclaw.wyborcza.pl/wroclaw/7,35771,21660273,ratusz-mowi-stop-wielkim-galeriom-pokazuje-rozwoj-miasta.html>

<http://www.cushmanwakefield.pl/pl-pl/research-and-insight/2016/property-times-retail-2015/>

<https://retailnet.pl/2016/09/05/109518-scf-2016-polskie-ulice-handlowe-zapowiedz-nowego-raportu-jll/>

ZAŁĄCZNIKI:

1. Umowa najmu
2. Karty lokali
3. Materiał- warsztat 1- umowa najmu
4. Materiał- warsztat 2- oferta najmu

Załącznik numer 1

UMOWA NAJMU

zawarta pomiędzy

[]

jako WYNAJMUJĄCYM

a

43



[.....]

jako **NAJEMCĄ**

UMOWA NAJMU

Niniejsza umowa najmu została zawarta w dniu _____ 2014 roku, w _____ („Umowa”), pomiędzy następującymi stronami:

_____ z siedzibą w _____ przy ul. _____, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____, _____ Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS _____, NIP _____ REGON _____ opłacony kapitał zakładowy w wysokości _____ zł („Wynajmujący”), reprezentowaną przez:

1. Pana _____ - Prezesa Zarządu
2. Pana _____ - Wiceprezesa Zarządu

a

[.....] z siedzibą w _____ przy ul. _____, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____, _____ Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS _____, NIP _____ REGON _____ opłacony kapitał zakładowy w wysokości _____ zł („Najemca”), reprezentowaną przez:

1. Pana _____ - Prezesa Zarządu
2. Pana _____ - Wiceprezesa Zarządu

zwanymi dalej łącznie „Stronami” lub „Stroną”, w zależności od kontekstu.

STRONY NINIEJSZYM POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:



DEFINICJE I INNE POSTANOWIENIA WSTĘPNE

Użyte w niniejszej Umowie pojęcia mają znaczenia wskazane poniżej, chyba że z treści Umowy wynika ich dalsze doprecyzowanie:

- „Umowa” lub „Umowa Najmu” – oznacza niniejszą umowę najmu.
- „Lokal” – oznacza pomieszczenia o łącznej powierzchni [.....] m. kw. (słownie: _____), zlokalizowane na _____ piętrze/parterze Budynku, zaznaczone na planie stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.
- „Nieruchomość” – oznacza nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym _____ (_____), o obszarze _____ ha (dziesięć arów czterdzieści osiem metrów kwadratowych), położoną w Poznaniu, obręb Winiary, przy ulicy _____ (_____), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – _____ Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr _____ (P O jeden P łamane przez _____)
- **Budynek** – oznacza budynek biurowo – usługowy o 5 kondygnacjach naziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej, o powierzchni użytkowej xxxxm², położony na Nieruchomości (w _____),
- **Parking Podziemny** – parking zlokalizowany na podziemnej kondygnacji Budynku, składający się z xx miejsc parkingowych.
- **Dzień Rozpoczęcia** – oznacza dzień wskazany w pkt 3.1.1. Umowy.
- **Dzień Wygaśnięcia** – oznacza dzień wskazany w pkt 2.1.1. Umowy.
- **Dzień Rozwiązania** – oznacza dzień wskazany w pkt 2.1.1. Umowy
- **Okresem Najmu** – Okres rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia i kończący się w Dniu Wygaśnięcia.
- **Okresem Obowiązania Umowy** – okres od dnia podpisania Umowy do Dnia Wygaśnięcia.
- **Siła Wyższa** – strajk lub inne spory pracownicze, pożar, powódź, wybuch lub inny wypadek lub katastrofa, wojna, zamieszki, lub inne nadzwyczajne zdarzenia losowe, na które żadna ze Stron nie ma wpływu.

- **Zabezpieczenia** – kaucje i gwarancje określone w pkt 7.3. Umowy.
- **Czynsz Podstawowy** – czynsz najmu stanowiący iloczyn powierzchni Lokalu oraz stawki za każdy metr kwadratowy powierzchni Lokalu, powiększony o kwotę należną z tytułu najmu miejsc parkingowych na Parkingu Podziemnym i Parkingu Naziemnym,
- **Czynsz Brutto** – kwota płatna na rzecz Wynajmującego, obejmująca Czynsz Podstawowy oraz Opłatę Eksploatacyjną, powiększona o podatek VAT.
- **EICP** – Europejski Wskaźnik Cen Konsumentckich (European Index of Consumer Prices) publikowany przez EuroStat.
- **MUICP** – Wskaźnik Cen Konsumentckich Unii Monetarniej (Monetary Union Index of Consumer Prices) dla „wszelkich spraw” (all items) w strefie euro, publikowany przez EuroStat.
- **EuroStat** – Urząd Statystyczny Unii Europejskiej w Luksemburgu.
- **Opłaty Dodatkowe** – koszty dostawy mediów (energia), abonamentu, rozmów telefonicznych oraz inne koszty, które mogą być przypisane bezpośrednio Najemcy na podstawie osobnego licznika.
- **Rachunek Wynajmującego** – inny niż wskazany w pkt. 4.3.5. Umowy rachunek bankowy Wynajmującego w polskim banku, wskazany odpowiednio wcześniej przez Wynajmującego w pisemnym zawiadomieniu przesłanym Najemcy na podstawie zaświadczenia z banku o prowadzeniu rachunku firmowego.
- **Koszty Eksploatacji Bieżącej (Koszty Eksploatacyjne)** – koszty i wydatki obciążające Wynajmującego, w których Najemca będzie partycypował w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni Lokalu do łącznej powierzchni Budynku.
- **Opłata Eksploatacyjna** – oznaczają kwoty należne i płatne przez Najemcę na rzecz Wynajmującego obok Czynszu Podstawowego i innych opłat wskazanych w Umowie najmu, według zasad określonych w punkcie 6.1. Umowy Najmu, stanowiąca udział Najemcy w ogólnych kosztach ponoszonych przez Wynajmującego w związku z funkcjonowaniem Budynku i Nieruchomości w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni Lokalu do łącznej powierzchni użytkowej Budynku, płatna zaliczkowa w każdym miesiącu obowiązywania Umowy Najmu i rozliczana po zakończeniu każdego roku obowiązywania Umowy Najmu na zasadach określonych w pkt 6.1. Umowy Najmu.

1. PRZEDMIOT UMOWY

1.1. Oświadczenia Wynajmującego oraz Najemcy

1.1.1. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) jest właścicielem budynku usługowo-biurowego zlokalizowanego w Poznaniu przy ul. _____ („**Budynek**”), dla którego Sąd Rejonowy w Poznaniu XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr _____,
- b) jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) o nr VAT: _____
- c) ma prawo swobodnego dysponowania Budynek.

1.1.2. Najemca oświadcza, że:

- a) dokonał inspekcji i przeglądu Lokalu, Budynek oraz Nieruchomości, jest w pełni zadowolony z ich położenia oraz stanu faktycznego i prawnego oraz nie zgłasza żadnych uwag w tym zakresie,
- b) Przedmiot Najmu spełnia wszelkie kryteria związane z możliwością jego wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w niniejszej Umowie, w zakresie wymaganym przepisami prawa oraz zgodnie z wymaganiami Najemcy,
- c) jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) o nr VAT: _____.

1.2. Przedmiot Umowy

1.2.1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie Najmu, Wynajmujący niniejszym wynajmuje Najemcy, a Najemca niniejszym bierze w najem od Wynajmującego Lokal o łącznej powierzchni _____ m. kw. (słownie: _____ metrów kwadratowych), zlokalizowany na _____piętrze/parterze Budynek zaznaczony na planie stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

1.2.2. Dla celów rozliczeń (m.in. obliczenia wysokości Czynszu Brutto) powierzchnia Lokalu zostaje powiększona o _____% z tytułu udziału Najemcy w częściach/powierzchniach wspólnych Budynek („**Współczynnik Powierzchni Wspólnych**”) i wynosi łącznie _____ m. kw. (słownie: _____ metrów kwadratowych).

1.2.3. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie Najmu, Wynajmujący niniejszym wynajmuje Najemcy, a Najemca niniejszym bierze w najem od Wynajmującego miejsca postojowe w Parkingu Podziemnym o numerach _____. W takim przypadku ww. miejsca postojowe w Parkingu Podziemnym lub Parkingu Naziemnym wraz z Lokalem stanowią łącznie Przedmiot Najmu.

1.3. Prawa przynależne

1.3.1. Najemcy podczas Okresu Obowiązywania Umowy (zdefiniowanego poniżej) do chwili zwrotu Lokalu przysługiwać będzie:

- a) prawo korzystania z chodników, korytarzy, przejść, wejść, wyjść, dźwigu i klatki schodowej w Budynku, dla celów dostępu do lokalu;
- b) prawo korzystania ze wszystkich innych wspólnych pomieszczeń (z wyjątkiem pomieszczeń techniczno – inżynierskich) w Budynku, udostępnionych przez Wynajmującego do użytku wszystkich najemców;
- c) prawo korzystania z wody, kanalizacji, elektryczności, telefonu oraz innych usług i mediów w Budynku i w Lokalu na własny koszt, zgodnie z niniejszą Umową.

1.3.2. Najemcy zostanie bezpłatnie udostępnionych wg. zapotrzebowania linii (ISDN) telefonicznych (oraz teleinformatycznych) przystosowanych do bezpośrednich rozmów telefonicznych (_____) i przesyłania danych współpracujących z systemem zainstalowanym w Budynku.

1.3.3. Najemca uprawniony będzie, na warunkach określonych w niniejszej Umowie Najmu, do oznakowania swojego Lokalu w sposób uzgodniony z Wynajmującym oraz zgodny z wymogami prawa.

1.3.4. Jakikolwiek oznakowanie Lokalu, w tym w częściach wspólnych Budynku oraz na zewnątrz Budynku (m.in. w postaci pylonu informacyjnego na zewnątrz, logo na dachu Budynku, tablicy w recepcji, oznaczenia drzwi wejściowych do Lokalu, itp. winno być dokonywane w ścisłym uzgodnieniu z Wynajmującym, zgodnie z jego wytycznymi oraz po jego uprzedniej pisemnej akceptacji dotyczącej m.in. wyglądu, rozmiaru oznaczeń i znaków Najemcy (oraz podnajemców), ich projektu, rodzaju materiałów, z których będą one wykonane, sposobu ich mocowania, miejsca posadowienia, wielkości, itp). Po uzyskaniu przedmiotowej zgody Najemca będzie uprawniony do umieszczenia, wyłącznie na własny koszt tych oznaczeń i znaków z jego nazwą (lub nazwą podnajemców), w miejscach wskazanych przez Wynajmującego, pod warunkiem uzyskania wszelkich wymaganych na to pozwoleń, zezwoleń i zgód administracyjnych. Najemca poniesie koszty projektu, koszty uzyskania pozwoleń, zezwoleń i zgód administracyjnych, a także koszty wykonania i instalacji oraz utrzymania i konserwacji tych oznaczeń i znaków.

2. OKRES NAJMU, PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW ORAZ PODNAJEM

2.1. Okres Najmu

Niniejsza Umowa została zawarta na okres ____ (_____) miesięcy począwszy od **Dnia Rozpoczęcia** (tj. _____, zgodnie z definicją w artykule 3.1. poniżej), i o ile nie zostanie wcześniej rozwiązana zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, lub na podstawie przepisów prawa (Kodeksu cywilnego), lub też o ile nie zostanie przedłużona wolą Stron, wygasa _____ roku („**Dzień Wygaśnięcia**”). Okres rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia i kończący w Dniu Wygaśnięcia, jest dalej zwany „**Okresem Najmu**”. Dzień ustania/rozwiązania Umowy z innych przyczyn niż z uwagi na Dzień Wygaśnięcia (np. z powodu rozwiązania Umowy z przyczyn wskazanych w pkt 9.3.) jest określany jako „**Dzień Rozwiązania**”.

2.2. Przeniesienie praw i podnajem

- 2.2.1. Najemca nie przeniesie, zastawi, obciąży ani w inny sposób nie przekaze całości lub części swoich praw lub uprawnień wynikających z niniejszej Umowy, ani nie podnajmie Lokalu lub jego części; ani nie zezwoli na korzystanie z Lokalu przez jakąkolwiek osobę trzecią inną niż Najemca, z wyjątkiem pracowników i osób, za które Najemca ponosi odpowiedzialność, zgodnie z odrębnymi przepisami, bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego, przy czym taka zgoda zostanie wydana, jeżeli nie zajdą istotne przyczyny. W przypadku braku zgody Wynajmujący będzie zobowiązany do podania na piśmie przyczyn jej odmówienia. Wynajmujący, co do zasady, wyrazi zgodę na podnajem Lokalu (lub oddanie go do używania) spółkom z Grupy Kapitałowej Najemcy, po uprzednim powiadomieniu Wynajmującego przez Najemcę na piśmie o takiej potrzebie podnajmu lub oddania go do używania (przedstawiając Wynajmującemu informacje dotyczące podnajemcy (podmiotu, który przyjął powierzchnię do używania), wielkości powierzchni oddawanej w podnajem lub do używania oraz planowany okres na jaki dana umowa ma zostać zawarta) oraz po otrzymaniu przez Najemcę pisemnej zgody Wynajmującego na taki podnajem. W przypadku gdy w chwili zawarcia umowy Najmu wykaz spółek z Grupy Kapitałowej Najemcy jest znany, stanowi on **Załącznik do niniejszej Umowy**.
- 2.2.2. Po otrzymaniu przez Najemcę pisemnej zgody Wynajmującego ww. podnajem (oddanie do używania), Najemca zawiadomi Wynajmującego na piśmie o każdym przypadku podnajmu lub oddania do używania w terminie 14 dni od oddania przedmiotu w podnajem lub do używania, potwierdzając Wynajmującemu informacje dotyczące podnajemcy (wskazane w pkt 2.2.1. powyżej).
- 2.2.3. W przypadku, gdy Najemca podnajmie (oddaje do używania) Lokal osobie trzeciej, Najemca będzie odpowiedzialny wobec Wynajmującego solidarnie z tą osobą trzecią za realizację wszystkich postanowień niniejszej Umowy, a w szczególności za terminowe płatności Czynszu Brutto i jakichkolwiek innych opłat wynikających z niniejszej Umowy, szkody wyrządzone przez tę osobę trzecią, a także za jakiegokolwiek naruszenie niniejszej Umowy przez tę osobę trzecią, a taki podnajem (oddanie do używania) w żaden sposób nie ograniczy odpowiedzialności Najemcy z tytułu jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Zgoda na podnajem (oddanie do używania) w danym

przypadku nie będzie oznaczała zrzeczenia się obowiązku uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego w przypadku kolejnego podnajmu.

Najemca, a w przypadku gdy Najemca podnajął Lokal (lub oddał w użytkowanie) także osoba trzecia, będą zobowiązane do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na zgłoszenie Lokalu jako miejsca swej siedziby (lub jednostki terenowej/oddziału) w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

3. ROZPOCZĘCIE UMOWY

3.1. Dzień Rozpoczęcia

3.1.1. „Dzień Rozpoczęcia” Okresu Najmu będzie oznaczał _____ roku. Powyższe postanowienie nie wpływa na moc obowiązującą pozostałych postanowień niniejszej Umowy, które wchodzi w życie z dniem jej podpisania i będą obowiązywać między tym dniem a Dniem Wygaśnięcia (okres ten będzie w niniejszej Umowie zwany „Okresem Obowiązywania Umowy”).

3.2. Wydanie Lokalu

- 3.2.1. Wynajmujący przekaze Lokal Najemcy w Dniu Rozpoczęcia. W tym samym dniu nastąpi protokolarne przekazanie Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wskazującego stan i wyposażenia Lokalu.
- 3.2.2. Lokal wydany zostanie Najemcy w stanie i standardzie zgodnym z umową (i jej załącznikami), która zostanie zawarta pomiędzy Stronami, i która dotyczyła będzie wykonania prac budowlanych, instalacji elektryczną oraz sieci strukturalnej na _____ piętrze Budynku - przy czym prace te winny zostać wykonane w terminie umożliwiającym odbiór tych prac przed Dniem Rozpoczęcia.
- 3.2.3. Wynajmujący i Najemca potwierdzą przekazanie Przedmiotu Najmu podpisując w Dniu Przekazania Protokół Przekazania, którego projekt stanowi **Załącznik Nr 2** do niniejszej Umowy.
- 3.2.4. Jeśli upoważniony przedstawiciel Najemcy nie będzie obecny w Dniu Rozpoczęcia, wówczas Wynajmujący prześle Najemcy zawiadomienie o wyznaczeniu nowego terminu przekazania Lokalu Najemcy (wskazując godzinę i miejsce odbioru), który nie będzie mógł przypadać wcześniej niż 3 (trzy) dni kalendarzowe od Dnia Rozpoczęcia. Jeżeli Najemca nie zapewni obecności swojego upoważnionego przedstawiciela w dniu przekazania Lokalu wyznaczonym przez Wynajmującego zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, Wynajmujący będzie upoważniony do jednostronnego podpisania Protokołu Przekazania w obecności jednego świadka, niebędącego pracownikiem ani członkiem władz korporacyjnych Wynajmującego, co wywoływać będzie skutki prawne tożsame z przewidzianymi niniejszą Umową dla przypadku

przeprowadzania badania Przedmiotu Najmu przez Najemcę i obustronnego sporządzenia Protokołu Przekazania. W przypadku jeśli Najemca stawi się, ale bezpodstawnie odmówi podpisania Protokołu Przekazania, wówczas Wynajmujący będzie upoważniony do jednostronnego podpisania Protokołu Przekazania w obecności jednego świadka, niebędącego pracownikiem ani członkiem władz korporacyjnych Wynajmującego, co wywoływać będzie skutki prawne tożsame z przewidzianymi niniejszą Umową dla przypadku przeprowadzania badania Przedmiotu Najmu przez Najemcę i obustronnego sporządzenia Protokołu Przekazania.

- 3.2.5. Po podpisaniu Protokołu Przekazania przez obie Strony lub wyłącznie przez Wynajmującego w okolicznościach opisanych w punkcie 3.2.4. powyżej, uważa się, iż Przedmiot Najmu został przekazany Najemcy zgodnie z postanowieniami Umowy Najmu.
- 3.2.6. Drobne wady, które nie uniemożliwiają Najemcy korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z przepisami prawa i niniejszą Umową nie mogą stanowić powodu dla odmowy podpisania Protokołu Przekazania, ani dla odmowy przejęcia Przedmiotu Najmu. Odmowa przejęcia Przedmiotu Najmu może nastąpić wyłącznie w przypadku zaistnienia wad innych niż opisane powyżej. Dla celów niniejszej Umowy za drobne wady zostaną uznane takie wady, które: (a) nie czynią niemożliwym lub w poważnym stopniu nie utrudniają Najemcy korzystania z całego Przedmiotu Najmu, na zasadach określonych w niniejszej Umowie i (b) zostaną zamieszczone w Protokole Przekazania i usunięte przez Wynajmującego w terminie 2 (dwóch) tygodni lub innym terminie uzgodnionym przez Strony.
- 3.2.7. W przypadku wystąpienia Siły Wyższej termin przekazania Lokalu zostanie przesunięty o okres działania Siły Wyższej.
- 3.2.8. W przypadku gdy Najemca nie przekaze Zabezpieczeń (kaucji lub gwarancji, o których mowa w punkcie 7.3. Umowy Najmu (w terminie wskazanym w tym punkcie), termin przekazania Lokalu (jeśli Wynajmujący uzna to za stosowne) może zostać przesunięty o liczbę dni równą opóźnieniu w przekazaniu Zabezpieczeń. W przypadkach tych Najemca nie będzie uprawniony do wypowiedzenia lub rozwiązania w inny sposób Umowy Najmu. Jednakże w celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony potwierdzają, iż w przypadku opóźnienia terminu przekazania Lokalu wynikającego z nieprzekazania Zabezpieczeń przez Najemcę zgodnie z punktem 7.3. Umowy Najmu, Dzień Rozpoczęcia Okresu Najmu nie ulega przesunięciu i wszelkie obowiązki Najemcy z tym związane (w tym m.in. zapłata Czynszu Brutto zdefiniowanego poniżej oraz pozostałych płatności) ciążyą na Najemcy pomimo opóźnienia w przekazaniu Zabezpieczeń.

4. CZYNSZ

4.1. Czynsz Podstawowy i Czynsz Brutto

- 4.1.1. W Okresie Najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu stanowiący iloczyn powierzchni Lokalu (powiększonej o Współczynnik Powierzchni Wspólnych) oraz stawki za każdy metr kwadratowy powierzchni Lokalu, powiększony o kwotę należną z tytułu najmu miejsc parkingowych („Czynsz Podstawowy”) w łącznej wysokości _____ euro (słownie: _____ euro) za miesiąc. Przedmiotowa kwota obejmuje:
- a) ----- euro (słownie: ----- euro) netto za każdy metr kwadratowy powierzchni Lokalu za miesiąc,
 - b) euro (słownie _____euro) netto za każde miejsce parkingowe na Parkingu Podziemnym.
- 4.1.2. Powyższe płatności powiększone zostaną o podatek od towarów i usług VAT obliczony według obowiązującej stawki, która na dzień podpisania Umowy wynosi 23%.
- 4.1.3. Czynsz Podstawowy (określony w pkt. 4.1.1.) będzie waloryzowany co roku, począwszy od dnia 1 stycznia 2018 roku.
- 4.1.4. W celu wyliczenia zmiany stawki Czynszu Podstawowego stosowany będzie Wskaźnik Cen Konsumentckich Unii Monetarnej (Monetary Union Index of Consumer Prices) dla „wszelkich spraw” (all items) w strefie euro („MUICP”) publikowany przez EuroStat – Urząd Statystyczny Unii Europejskiej w Luksemburgu („EuroStat”). Wskaźnik MUICP stosowany będzie za okres dwunastu (12) miesięcy rozpoczynający się w styczniu, a kończący się w grudniu każdego roku. Jeżeli EuroStat zaprzestanie publikacji MUICP, zmiana stawki będzie obliczana stosownie do zmiany wskaźnika najbardziej porównywalnego do wskaźnika wyrażanego przez Europejski Wskaźnik Cen Konsumentckich (European Index of Consumer Prices) („EICP”) dla „wszelkich spraw” (all items) w strefie Euro publikowanego przez EuroStat. W Okresie Najmu Czynsz Podstawowy będzie automatycznie podwyższany o kwotę obliczoną poprzez zastosowanie stawki procentowej MUICP do stawki Czynszu Podstawowego. Jeżeli w dacie, od której ma obowiązywać waloryzacja, nie będzie jeszcze znany wskaźnik MUICP, to po jego ogłoszeniu Wynajmujący wystawiając najbliższą fakturę doliczy do niej kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością zwaloryzowanego Czynszu Podstawowego, a wartością Czynszu Podstawowego sprzed waloryzacji. Waloryzacja Czynszu Podstawowego nie będzie stanowić zmiany Umowy Najmu. Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie o nowej stawce Czynszu Podstawowego wynikającej z waloryzacji.
- 4.1.5. „Czynsz Brutto” oznacza kwotę płatną na rzecz Wynajmującego, obejmującą Czynsz Podstawowy określony w pkt 4.1.1. niniejszej Umowy (powiększony o podatek VAT) oraz Opłaty Eksploatacyjne, określone w pkt 6.1. niniejszej Umowy (powiększone o podatek VAT jeśli wymagają tego obowiązujące przepisy prawa).

4.2. Opłaty Dodatkowe

- 4.2.1. Opłaty Dodatkowe określone w pkt 6.2. niniejszej Umowy będą płatne na podstawie faktur z 14-dniowym terminem płatności wystawionych przez Wynajmującego po otrzymaniu faktur od dostawców mediów.

4.3. Płatności

- 4.3.1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty, co miesiąc, na rzecz Wynajmującego kwoty Czynszu Brutto (oraz pozostałych płatności wskazanych w niniejszej Umowie, w tym Opłat Dodatkowych) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia stosownych faktur Najemcy. Przy czym kwota Czynszu Podstawowego netto będzie **wyrażona i płatna w EUR** (jednakże kwota VAT na fakturze będzie **wyrażona i płatna w złotych polskich**, i zostanie obliczona od kwoty Czynszu Podstawowego netto przeliczonego na PLN w oparciu o średni kurs wymiany EUR na PLN, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień roboczy poprzedzający dzień powstania obowiązku podatkowego (chyba że obowiązujące przepisy prawa nakazywały będą (lub zezwalały będą) stosować inny kurs przeliczeniowy). Postanowienie to należy odpowiednio stosować do wszystkich innych płatności kwot określonych w EUR wynikających z Umowy Najmu, włączając w to także kary umowne (chyba że szczegółowe postanowienia Umowy lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej).
- 4.3.2. Wynajmujący będzie wystawiać Najemcy faktury dotyczące Czynszu Brutto (oraz dotyczące miesięcznych zaliczek na stosowne opłaty wskazane w niniejszej Umowie w tym zaliczek na poczet rocznej Opłaty Eksploatacyjnej) począwszy od dwudziestego piątego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który należny będzie Czyszn Brutto, a także będzie doręczał te faktury Najemcy. Czyszn Brutto oraz pozostałe opłaty w tym Opłaty Dodatkowe płatne będą począwszy od Dnia Rozpoczęcia.
- 4.3.3. W przypadku niedostarczenia faktury Najemcy, całość Czynszu Brutto oraz pozostałych opłat, w tym Opłat Dodatkowych, będzie płatna miesięcznie z góry, najpóźniej do dziesiątego (10) dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur za poprzedni miesiąc.
- 4.3.4. W razie opóźnienia w zapłacie Czynszu Brutto, Opłat Dodatkowych lub jakichkolwiek innych opłat wskazanych w niniejszej Umowie, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia Najemcy odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej - zgodnie z przepisami polskiego prawa.
- 4.3.5. Najemca nie będzie uprawniony do dokonywania jakichkolwiek potrąceń w stosunku do roszczeń Wynajmującego o zapłatę Czynszu Brutto, Opłat Dodatkowych lub o zapłatę jakichkolwiek innych opłat wskazanych w niniejszej Umowie.
- 4.3.6. Wszelkie płatności z tytułu Czynszu Brutto, Opłat Dodatkowych oraz z tytułu jakichkolwiek innych opłat wskazanych w niniejszej Umowie, będą płatne w wysokości wskazanej na stosownej fakturze (nocie księgowej lub

jakimkolwiek innym właściwym dokumencie stanowiącym dowód księgowy) przelewem na następujące rachunki bankowe Wynajmującego, prowadzone w EUR oraz w PLN:

Właściciel rachunku: _____

Rachunek w EUR _____

Bank: _____

Właściciel rachunku: _____

Rachunek w PLN _____

Bank: _____

lub na inny rachunek Wynajmującego w polskim banku wskazanym odpowiednio wcześniej przez Wynajmującego w pisemnym zawiadomieniu przesłanym Najemcy („Rachunek Wynajmującego”) na podstawie zaświadczenia z banku o prowadzeniu rachunku firmowego.

- 4.3.7. Dla celów niniejszej Umowy za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego pełną kwotą należną Wynajmującemu z danego tytułu, na podstawie niniejszej Umowy.
- 4.3.8. Najemca upoważnia niniejszym Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
- 4.3.9. Wynajmujący ma prawo zaliczania płatności otrzymywanych na podstawie niniejszej Umowy od Najemcy w kolejności pierwszeństwa opisanej poniżej, niezależnie od oświadczenia Najemcy złożonego w tym przedmiocie, zaś Najemca akceptuje niniejszym taką kolejność rozliczania płatności:
 - a) koszty związane ze ściąganiem należności (w tym kosztami postępowań, upomnień, obsługi księgowej i prawnej z tym związanej),
 - b) naprawa szkód, odszkodowania,
 - c) odsetki za opóźnione płatności i kary umowne,
 - d) zaliczki na poczet Opłaty Eksploatacyjnej,
 - e) Opłaty Dodatkowe,
 - f) Czynnosc Podstawowy.

5. UTRZYMANIE BUDYNKU I LOKALU

5.1. Obowiązki Wynajmującego

- 5.1.1. Wynajmujący lub inna osoba w imieniu Wynajmującego dokona wszelkich napraw i wymian oraz konserwacji koniecznych do utrzymywania Przedmiotu Najmu w stanie zdatnym do użytku i dobrym stanie technicznym oraz utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie bezpieczeństwa i nadającym się do wynajmu, z wyjątkiem drobnych napraw i nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu Najmu, wskazanych w art. 681 Kodeksu cywilnego.
- 5.1.2. Wynajmujący może dokonać w Budynku i jego instalacjach przebudowy lub przeróbek służących utrzymaniu Budynku w najlepszym możliwym stanie. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do prowadzenia w powierzchniach wspólnych i innych pomieszczeniach nie objętych Przedmiotem Najmu prac wykończeniowych i ulepszeniowych oraz remontowych.
- 5.1.3. Z uwzględnieniem stosownych przepisów Kodeksu cywilnego oraz postanowień niniejszej Umowy Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakiegokolwiek wady, przerwy w dostawie mediów, brak napraw lub niemożność zapewnienia dostępu do Lokalu, spowodowane Siłą Wyższą (zdefiniowaną w artykule 11.6. niniejszej Umowy), aktami organów władzy państwowej lub samorządowej, lub jakimkolwiek działaniem lub zaniechaniem Najemcy lub osób, za które Najemca ponosi odpowiedzialność.
- 5.1.4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący nie gwarantuje, że media, usługi lub sprzęt używany w związku ze świadczeniem usług dostawy mediów przez dostawców zewnętrznych będą działać bez przerw spowodowanych okolicznościami niekontrolowanymi przez Wynajmującego. Jeżeli Wynajmujący zostanie poinformowany przez dostawców i usługodawców o przerwach w dostawach lub usługach, będzie on zobowiązany powiadomić Najemcę o takim fakcie. Żadna tego rodzaju przerwa nie będzie traktowana jako przeszkoda uniemożliwiająca Najemcy posiadanie i korzystanie z Przedmiotu Najmu.
- 5.1.5. W przypadku zaistnienia istotnych wad Przedmiotu Najmu, Wynajmujący będzie zobowiązany usunąć wady Przedmiotu Najmu niezwłocznie, dokładając staranności aby nastąpiło to nie później niż w ciągu trzydziestu (30) dni od daty powzięcia informacji o ich zaistnieniu. Niniejszy termin może ulec przedłużeniu m.in. jeżeli do usunięcia wady konieczne będzie uzyskanie postanowienia lub decyzji administracyjnej na przeprowadzenie wymaganych prac związanych z usunięciem wady lub jeżeli z przyczyn technicznych i innych przyczyn niezależnych od Wynajmującego nie będzie możliwe usunięcie wady w terminie 30 dni od daty powzięcia informacji o zaistnieniu wady.
- 5.1.6. W celu uniknięcia wątpliwości Strony stwierdzają, że postanowienia określone w pkt 5.1.5. oraz pkt 5.1.7. nie znajdą zastosowania, jeśli Przedmiot Najmu zostanie uszkodzony w wyniku zdarzenia, za które odpowiedzialność ponosi Najemca lub osoby, za które Najemca ponosi odpowiedzialność. W takim przypadku Najemca będzie w pełni odpowiedzialny za szkodę poniesioną przez Wynajmującego w wyniku uszkodzenia Przedmiotu Najmu na zasadach ogólnych prawa cywilnego i jest zobowiązany do naprawienia szkody.
- 5.1.7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu jakichkolwiek szkód, uciążliwości lub niedogodności poniesionych przez Najemcę lub osoby, za które Najemca ponosi odpowiedzialność, wynikających z działania lub naruszenia dokonanego przez innego najemcę, użytkownika lub inne osoby

przebywające lub korzystające z jakiegokolwiek części Nieruchomości lub pobliskich nieruchomości.

- 5.1.8. Jeżeli zdarzenia opisane w niniejszym pkt 5.1. zostały spowodowane z przyczyn, za które Wynajmujący nie ponosi winy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu Brutto oraz pozostałych należności wynikających z Umowy Najmu na rzecz Wynajmującego w pełnej wysokości oraz przez cały Okresu Najmu.
- 5.1.9. Jeżeli przeszkoda uniemożliwiająca Najemcy posiadanie i korzystanie z Przedmiotu Najmu została spowodowana z przyczyn, za które Wynajmujący ponosi winę, Strony mogą ustalić czasowe obniżenie kwoty Czynszu Podstawowego.

5.2. Obowiązki Najemcy

- 5.2.1. Najemca w zakresie drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem Lokalu zgadza się na własny koszt utrzymywać wewnątrz Lokalu w stanie dobrym, umożliwiającym korzystanie z tego Lokalu, oraz utrzymywać wewnątrz Lokalu w czystości. Najemca zgadza się również podjąć wszelkie środki ostrożności, aby chronić wewnątrz Lokalu przed zniszczeniem, w tym zniszczeniem przez deszcz, wiatr i inne czynniki naturalne. Po upływie Okresu Obowiązkiwania Umowy, lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca zwróci Lokal Wynajmującemu w dobrym, czystym, umożliwiającym korzystanie z niego stanie, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
- 5.2.2. Najemca zobowiązany jest zapewnić pełne respektowanie przewidzianych Umową Najmu zasad dozwolonego korzystania z Przedmiotu Najmu, jak również ograniczeń w tym zakresie, przez wszelkie osoby trzecie korzystające z Przedmiotu Najmu (w tym przebywające w nim) za jego wiedzą i zgodą. Domniemywa się w tej mierze, że wszelkie osoby trzecie, korzystające w dowolnym momencie z Przedmiotu Najmu lub w nim przebywające, czynią to za wiedzą i zgodą Najemcy. W zakresie powyżej przepisany, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Wynajmującego za wszelkie negatywne następstwa działań lub zaniechań wspomnianych osób trzecich korzystających z Nieruchomości bądź Przedmiotu Najmu (w tym przebywających na Nieruchomości bądź w Przedmiocie Najmu za jego wiedzą lub zgodą).
- 5.2.3. Najemca nie będzie używał Pomieszczeń i Miejsc Parkingowych ani zezwalał na używanie ich w celach innych niż w celu prowadzenia działalności Najemcy zgodnej z dozwolonym przepisami prawa i decyzjami administracyjnymi sposobem korzystania z Budynku.
- 5.2.4. Najemca będzie stosował się do Regulaminu Budynku („**Regulamin**”) stanowiącego **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy. W przypadku kolizji norm zawartych w Regulaminie i postanowień Umowy Najmu, wiążące będą postanowienia Umowy Najmu. Strony ustalają, iż zmiana Regulaminu może nastąpić poprzez jego przedłożenie Najemcy lub obwieszenie (ogłoszenie)

dokonane przez Wynajmującego w sposób umożliwiający zapoznanie się Najemcy z jego treścią, i zmiana taka nie stanowi oraz nie wymaga zmiany niniejszej Umowy.

- 5.2.5. Najemca będzie utrzymywał i konserwował Przedmiot Najmu i wszystkie wewnętrzne i niekonstrukcyjne części Przedmiotu Najmu wraz z całym osprzętem i instalacjami (w zakresie, który nie jest objęty Opłatami Eksploatacyjnymi stosownie do postanowień punktu 6.1. Umowy Najmu) w dobrym stanie technicznym, nie gorszym od opisanego w Protokole Przekazania, z uwzględnieniem jego zwykłego zużycia, jak również będzie ponosił koszty utrzymania, konserwacji i drobnych napraw, stosownie do postanowień art. 681 Kodeksu cywilnego.
- 5.2.6. Dodatkowo Najemca będzie utrzymywał czystość i porządek w Przedmiocie Najmu i nie będzie składował śmieci oraz nieczystości na terenie Budynku oraz na Nieruchomości w innym miejscu niż pojemniki na śmieci, kubły i inne pojemniki przeznaczone na ten cel z zachowaniem stosownych przepisów dotyczących sortowania i utylizacji odpadów. Najemca nie będzie przechowywał, utrzymywał, produkował ani uwalniał żadnych substancji i materiałów niebezpiecznych w obrębie Budynku oraz Nieruchomości. Jeżeli Najemca pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego nie wywiąże się z powyższych obowiązków, Wynajmujący będzie miał prawo do ich wykonania na koszt Najemcy. Najemca zwróci Wynajmującemu udokumentowane i uzasadnione wydatki związane z wykonaniem powyższych obowiązków przez Wynajmującego.

6. KOSZTY

6.1. Koszty Eksploatacji Bieżącej

- 6.1.1. Kosztami Eksploatacji Bieżącej są koszty i wydatki obciążające Wynajmującego, w których Najemca będzie partycypował w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni Lokalu do łącznej powierzchni użytkowej Budynku („**Udział Najemcy**”), uiszczając co miesiąc Opłatę Eksploatacyjną, płatną zgodnie z artykułami 4.1. i 4.3. niniejszej Umowy (za wyjątkiem postanowień dotyczących waloryzacji kwot wyrażonych w euro).
- 6.1.2. Opłaty (koszty) Eksploatacyjne będą płatne przez Najemcę na rzecz Wynajmującego niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Podstawowego oraz Opłat Dodatkowych, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 4.3.1 – 4.3.9. Umowy Najmu. Opłaty Eksploatacyjne stanowią udział Najemcy w ogólnych kosztach ponoszonych przez Wynajmującego w związku z funkcjonowaniem Budynku i Nieruchomości.
- 6.1.3. Opłaty Eksploatacyjne będą pokrywały w szczególności następujące koszty:
- wynagrodzenie zarządcy Nieruchomości i Budynku;
 - koszty napraw, konserwacji i mycia szyb i elewacji Budynku;
 - koszty napraw, konserwacji, serwisu i wymiany zużytych części (w tym wymiany zużytych lamp i innych źródeł oświetlenia) w odniesieniu do

- powierzchni i urządzeń w Budynku i Nieruchomości nie będących częścią Przedmiotu Najmu, takich jak powierzchnie wspólne i parkingi, szyby i przesłony windowe, windy, klatki schodowe, schody (w tym ewakuacyjne) i korytarze, wyjścia bezpieczeństwa i ewakuacyjne;
- d) koszty malowania, sprzątania, mycia i czyszczenia, (włączając w to także koszty środków czystości i odpowiedniego sprzętu do czyszczenia), w tym usuwania śniegu i lodu w odniesieniu do powierzchni w Budynku i Nieruchomości nie będących częścią Przedmiotu Najmu;
 - e) koszty utrzymywania w sprawności, napraw, konserwacji i wymiany zużytych części w odniesieniu do kanałów i duktów pionowych i poziomych oraz znajdujących się w nich rur, przewodów i kabli;
 - f) koszty utrzymywania w sprawności, napraw, konserwacji, serwisu i wymiany zużytych części w odniesieniu do systemów ogrzewania, chłodzenia, klimatyzacji i wentylacji, instalacji gorącej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków, instalacji elektrycznych (w tym wymiany zużytych lamp i innych źródeł oświetlenia), telekomunikacyjnych i komputerowych, sprzętu przeciwpożarowego i systemów ochrony przeciwpożarowej;
 - g) opłaty należne władzom lokalnym obciążające użytkownika wieczystego Nieruchomości i właściciela Budynku, w tym podatki od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu lub wszelkie inne wprowadzone na ich miejsce;
 - h) koszty innych czynności, których wykonanie w stosunku do Nieruchomości lub Budynku stanie się konieczne w związku z wprowadzeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub ostatecznych i prawomocnych rozstrzygnięć organów administracji publicznej, którym Wynajmujący będzie obowiązany podporządkować się;
 - i) koszty dostarczania elektryczności (w tym pochodzącej z zastępczych źródeł awaryjnych) do powierzchni wspólnych Budynku i Nieruchomości;
 - j) koszty dostarczania gorącej i zimnej wody do powierzchni wspólnych oraz odprowadzania z nich zużytej wody i ścieków;
 - k) koszty ogrzewania, chłodzenia, klimatyzacji i wentylacji powierzchni wspólnych i Pomieszczeń ;
 - l) koszty utrzymywania i konserwacji terenów zielonych znajdujących się w granicach Nieruchomości;
 - m) koszty usuwania śmieci i odpadków z Nieruchomości, Budynku oraz dezynfekcji, deratyzacji i innych podobnych zabiegów;
 - n) koszty utrzymywania w sprawności, napraw, konserwacji i wymiany zużytych części w odniesieniu do systemów ochrony, kontroli dostępu i monitoringu Budynku;
 - o) koszty usług w zakresie ochrony i zapewnienia bezpieczeństwa w Budynku oraz na Nieruchomości oraz działalności recepcji w Budynku;
 - p) koszty ubezpieczenia Budynku od zdarzeń losowych, ognia i innych rodzajów ryzyka oraz koszty ubezpieczenia Wynajmującego od odpowiedzialności cywilnej z tytułu własności Budynku i Nieruchomości;
 - s) koszty drobnych napraw i nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu Najmu, wskazane w art. 681 Kodeksu cywilnego (w przypadku niedokonania tych napraw przez Najemców).

- 6.1.4. Powyższa lista kosztów, pokrywanych przez Najemcę poprzez zapłatę Opłat Eksploatacyjnych, może ulec zmianie, o ile do ponoszenia nie wymienionych powyżej uzasadnionych ekonomicznie kosztów wynikających z właściwego i należytego utrzymywania, obsługi, korzystania i konserwacji Budynku i Nieruchomości zobowiązani będą także pozostali Najemcy w Budynku.
- 6.1.5. Strony uzgadniają, że Opłaty Eksploatacyjne nie będą pokrywać wydatków, które dotyczą wyłącznie świadczeń Wynajmującego na rzecz innego najemcy, a nie są świadczone na rzecz Najemcy oraz wydatków które będą ponoszone bezpośrednio przez Najemcę (lub też ujęte w kwocie Opłat Dodatkowych), takich jak:
- koszty elektryczności zużytej przez Najemcę w Lokalu, które będą płacone przez Najemcę bezpośrednio dostawcy energii elektrycznej bądź Wynajmującemu, na podstawie odczytów indywidualnych liczników zużytej energii;
 - koszty dostarczenia i zużycia gorącej i zimnej wody w Lokalu oraz koszty odprowadzania z nich zużytej wody i ścieków, które będą płacone przez Najemcę bezpośrednio dostawcy wody bądź Wynajmującemu, na podstawie odczytów indywidualnych liczników zużytej wody;
 - koszty korzystania z linii telefonicznych, w tym opłaty telekomunikacyjne, które będą płacone przez Najemcę bezpośrednio dostawcy usług telekomunikacyjnych na podstawie wystawianych przez niego faktur bądź Wynajmującemu w przypadku refakturowania przez niego kosztów tych usług;
 - koszty korzystania z talerzy, anten satelitarnych i mikrofalowych i innych tego typu urządzeń zamontowanych przez Najemcę w Budynku;
 - koszty sprzątnięcia Lokalu.
- 6.1.6. Najemca będzie miał prawo do zawarcia odrębnych umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych oraz dostawcami innych usług nie wliczonych do Opłat Eksploatacyjnych – jedynie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
- 6.1.7. Strony ustalają, iż Opłata Eksploatacyjna wynikająca z wyliczenia proporcji opisanej w pkt 6.1.1. wynosi (jako zaliczka *a conto* rozliczenia rocznego) _____ zł (_____ złotych) netto za metr kwadratowy Lokalu (z uwzględnieniem Współczynnika Powierzchni Wspólnych) miesięcznie, powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej stawki.
- 6.1.8. Wynajmujący po zakończeniu każdego roku dokona obliczenia wysokości kosztów rzeczywistych – rocznej Opłaty Eksploatacyjnej i rozliczy ją z wpłaconymi przez Najemcę miesięcznymi kwotami Opłat Eksploatacyjnych (stanowiącymi *de facto* zaliczki na poczet rocznej Opłaty Eksploatacyjnej) w sposób opisany w niniejszym punkcie. Najemca zapłaci Wynajmującemu ewentualną różnicę pomiędzy wpłaconymi zaliczkami (miesięcznymi Opłatami Eksploatacyjnymi), a wysokością rocznej Opłaty Eksploatacyjnej - tzn. jego faktycznym udziałem w kosztach utrzymania Budynku i Nieruchomości w terminie 14 (czternastu) dni od wystawienia faktury VAT obejmującej to rozliczenie. W przypadku nadwyżki Wynajmujący zaliczy Najemcy taką nadpłatę na poczet przyszłych zaliczek na poczet Opłaty Eksploatacyjnej, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

- 6.1.9. Wynajmujący dokona wyliczenia wysokości miesięcznych zaliczek na poczet Opłaty Eksploatacyjnej na kolejny rok zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie później niż do 31 marca każdego roku. Wyliczenie takie będzie obejmowało przewidywane na bieżący rok wydatki określone poniżej z mocą obowiązującą począwszy od 1 stycznia każdego roku. Do dnia ustalenia nowej zaliczki na poczet Opłaty Eksploatacyjnej na bieżący rok najmu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu tymczasową zaliczkę na poczet Opłaty Eksploatacyjnej w wysokości ustalonej dla poprzedniego roku najmu.
- 6.1.10. Jeżeli jednak w trakcie danego roku kalendarzowego obowiązywania niniejszej Umowy, istotnie (tzn. o więcej niż 5 % w skali roku) zmienia się łączne koszty świadczeń wchodzących w skład Opłaty Eksploatacyjnej w stosunku do szacowanych przez Wynajmującego na dany rok kalendarzowy, w takiej sytuacji Wynajmujący będzie miał prawo do dokonania adekwatnej zmiany wysokości kwoty miesięcznej zaliczki na poczet Opłaty Eksploatacyjnej ustalonej na dany rok. Nowa wysokość miesięcznej zaliczki na poczet Opłaty Eksploatacyjnej będzie należna od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący powiadomił Najemcę o zmianie wysokości przedmiotowej zaliczki.
- 6.1.11. Dla celów niniejszej Umowy „Rok Kalendarzowy” oznacza okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia, z wyjątkiem pierwszego Roku Kalendarzowego, który będzie oznaczał okres rozpoczynający się z Dniem Rozpoczęcia, a kończący się _____ roku oraz ostatniego Roku Kalendarzowego kończącego się w Dniu Wygaśnięcia lub w dniu rozwiązania niniejszej Umowy.
- 6.1.12. Niezależnie od postanowień zawartych w niniejszym pkt 6.1., Opłata Eksploatacyjna będzie waloryzowana co roku, począwszy od dnia 1 stycznia _____ roku, a następnie w każdą kolejną rocznicę tego dnia, według wskaźnika waloryzacji cen Głównego Urzędu Statystycznego.

6.2. Opłaty Dodatkowe

- 6.2.1. Opłatami Dodatkowymi są: (i) koszty dostawy mediów (energia), (ii) abonamentu oraz rozmów telefonicznych, oraz (iii) inne koszty, które mogą być przypisane bezpośrednio Najemcy na podstawie osobnego licznika.
- 6.2.2. Opłaty Dodatkowe płatne są zgodnie z artykułem 4.2. - 4.3. niniejszej Umowy na podstawie faktur wystawianych na Wynajmującego i refakturowanych przez Wynajmującego na Najemcę.

7. KORZYSTANIE Z LOKALU

7.1. Dozwolone korzystanie

- 7.1.1. Lokal będzie wykorzystywany wyłącznie na cele usługowe / biurowe, przy czym w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym dozwolone jest również wykorzystywanie części Lokalu również na cele socjalno-gospodarcze. Żadne

inne wykorzystanie Lokalu przez Najemcę nie jest dozwolone bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca nie będzie korzystał z Lokalu w żaden sposób, który mógłby spowodować nieważność ubezpieczenia Lokalu, lub który mógłby być niekorzystny dla innych najemców lub użytkowników Budynku.

- 7.1.2. Najemca nie będzie podejmować działań (w tym także przechowywać czegokolwiek w Lokalu), które mogłyby spowodować naruszenie postanowień umów ubezpieczeniowych zawartych przez Wynajmującego, lub które mogłyby być przeszkodą dla Wynajmującego w uzyskaniu takich polis ubezpieczeniowych. Ponadto gdyby wskutek naruszenia tego postanowienia przez Najemcę, zostałaby podwyższona stawka polis ubezpieczeniowych, wówczas Najemca ma obowiązek zapłacić na rzecz Wynajmującego kwotę o jaką wzrosła dana stawka.

7.2. Przekazanie Lokalu

- 7.2.1. Najemca przekaze Lokal Wynajmującemu w Dacie Wygaśnięcia lub dacie wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy w takim samym stanie, w jakim był on w Dniu Rozpoczęcia (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym), z uwzględnieniem normalnego zużycia.
- 7.2.2. Wszelkie adaptacje, zmiany lub ulepszenia, które stają się częściami składowymi Lokalu, dokonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego, pozostaną w Lokalu bez obowiązku zapłaty ich wartości przez Wynajmującego.
- 7.2.3. Najemca zwróci Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim Przedmiot Najmu został Najemcy wydany na podstawie Umowy Najmu i udokumentowany w Protokole Przekazania, z uwzględnieniem Prac Wykończeniowych oraz z uwzględnieniem zmian poczynionych w Przedmiocie Najmu w okresie najmu objętym Umową Najmu, oraz z uwzględnieniem jego normalnego zużycia zważywszy na okres jego eksploatacji i jej umówiony sposób oraz obowiązki remontowo-konserwacyjne Stron w zakresie utrzymania Przedmiotu Najmu, wraz z całym osprzętem, instalacjami i innymi przynależnościami i w takim stanie technicznym i sanitarnym, jaki jest zgodny z prawidłowym wykonywaniem przez Najemcę jego praw i obowiązków wynikających z Umowy Najmu.
- 7.2.4. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień niniejszej Umowy, wszelkie nakłady i zmiany poczynione przez Najemcę w Przedmiocie Najmu, zgodnie z postanowieniami Umowy Najmu poza nakładami trwale związanymi z Przedmiotem Najmu stanowiącymi jego części składowe, mogą według wyboru Wynajmującego zostać pozostawione w Przedmiocie Najmu bez obowiązku usunięcia i zabrania ich przez Najemcę oraz bez obowiązku zwrotu ich wartości przez Wynajmującego, albo zostać usunięte przez Najemcę na jego koszt. W przypadku pozostawienia przez Najemcę nakładów w Przedmiocie Najmu przechodzą one na Wynajmującego w Dniu Zakończenia bez obowiązku zwrotu ich wartości, chyba że Strony uzgodnią inaczej.

- 7.2.5. W Dniu Zakończenia Najemca wyda także Wynajmującemu wszystkie środki dostępu (klucze, karty dostępu) do Przedmiotu Najmu. Jeśli Najemca nie doprowadzi przy zwrocie Przedmiotu Najmu do stanu opisanego w pkt 7.2.4. powyżej, Wynajmujący będzie uprawniony uczynić to samodzielnie oraz obciążyć Najemcę wszystkimi udokumentowanymi kosztami takich prac.
- 7.2.6. W Dniu Zakończenia Najemca będzie zobowiązany także usunąć z Przedmiotu Najmu wszelkie należące do niego lub pozostające w jego dyspozycji przedmioty, poza przedmiotami umieszczonymi tam przez Wynajmującego lub osoby trzecie działające za jego wiedzą i zgodą. Jeśli Najemca nie usunie z Przedmiotu Najmu takich przedmiotów w ciągu 14 (czternastu) dni od Dnia Zakończenia, Wynajmujący będzie mógł złożyć je na przechowanie w wyznaczonym przez siebie miejscu na ryzyko i koszt Najemcy. W przypadku, gdy Wynajmujący zdecyduje się na usunięcie przedmiotów Najemcy z Przedmiotu Najmu i składowanie ich w wyznaczonym przez siebie miejscu, Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie koszty należycie udokumentowane i związane z usunięciem przedmiotów Najemcy z Przedmiotu Najmu i składowaniem ich w innym miejscu.
- 7.2.7. Wynajmujący będzie uprawniony do wejścia na teren Lokalu i dokonania jego inspekcji za wcześniejszym powiadomieniem Najemcy i w obecności jego przedstawiciela w celu sprawdzenia stanu Lokalu, w ciągu dziewięćdziesięciu (90) dni przed datą rozwiązania Umowy lub Dniem Wygaśnięcia. Stan zwracanego Lokalu określać będzie protokół zdawczo-odbiorczy, w którym Strony określą zakres ewentualnych prac, które miałyby zostać wykonane przez Najemcę przed datą rozwiązania Umowy na skutek zużycia Lokalu przekraczającego zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
- 7.2.8. Poza przypadkami wskazanymi w pkt 7.2.7., Wynajmujący będzie uprawniony do wejścia w każdym czasie na teren Lokalu, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy. Zawiadomienie powinno zostać przekazane Najemcy na jeden dzień przed wejściem Wynajmującego do Lokalu, chyba że zawiadomienie takie nie było możliwe z przyczyn niezależnych od Wynajmującego (w takim przypadku ma on prawo do wejścia w każdym czasie na teren Lokalu).
- 7.2.9. W sytuacji awarii oraz niebezpieczeństwa Wynajmujący będzie uprawniony do wejścia do Lokalu bez zachowania trybu określonego w pkt 7.2.8. powyżej.

7.3. Kaucje i gwarancje

- 7.3.1. Najemca zobowiązany jest dokonać wpłaty na wskazane przez Wynajmującego rachunki bankowe (prowadzone odpowiednio dla waluty EUR oraz PLN), co najmniej na 7 dni przed datą przekazania Lokalu do jego dyspozycji, kwotę stanowiącą równowartość trzymiesięcznego Czynszu Podstawowego netto powiększoną o 23% (tj. w łącznej wysokości _____ euro (słownie: _____ euro) („Kaucja w EUR”), oraz kwotę stanowiącą równowartość Opłat

Eksploatacyjnych brutto (tj. powiększonych o równowartość podatku VAT) za okres trzech miesięcy (w łącznej wysokości _____ złotych (słownie: _____ złotych) („**Kaucja w PLN**”) - jako zabezpieczenie należytego wykonania przez Najemcę postanowień i obowiązków wynikających z Umowy Najmu (w tym w szczególności jako zabezpieczenie wszelkich płatności wynikających z niniejszej Umowy Najmu). Kaucja w EUR oraz Kaucja w PLN zwane są dalej łącznie „**Kaucją**”.

- 7.3.2. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy bez odsetek w terminie 7 dni po Dniu Wygaśnięcia pod warunkiem uregulowania przez Najemcę wszelkich zobowiązań wobec Wynajmującego, wynikających z niniejszej Umowy.
- 7.3.3. Najemca może w zamian Kaucji opisanej powyżej ustanowić odpowiednie gwarancje bankowe na kwoty nie niższe niż kwota Kaucji w EUR („**Gwarancja bankowa w EUR**”) oraz kwota Kaucji w PLN („**Gwarancja bankowa w PLN**”). Okres obowiązywania ww. gwarancji bankowych nie może być krótszy niż Okres Najmu powiększony o trzy miesiące. Wynajmujący może, wedle własnego uznania, zaakceptować także ustanowienie jednej gwarancji, w walucie wskazanej przez Wynajmującego, odpowiadającej łącznej wartości Gwarancji bankowej w EUR oraz Gwarancji bankowej w PLN, powiększonej o 10% jej wartości („**Gwarancja bankowa łączna**”). Gwarancja bankowa w EUR, Gwarancja bankowa w PLN oraz Gwarancja bankowa łączna, zwane są dalej łącznie „**Gwarancją**”.
- 7.3.4. Najemca jest zobowiązany do podwyższenia i uzupełnienia kwot Kaucji lub zmiany i podwyższenia kwot Gwarancji w przypadku skorzystania przez Wynajmującego z Kaucji/Gwarancji lub w przypadku zmiany wysokości Czynszu Podstawowego lub Opłaty Eksploatacyjnej w związku z ich waloryzacją – w terminie 14 dni od zajścia któregokolwiek z ww. zdarzeń.
- 7.3.5. W razie konieczności uzupełnienia kwoty Kaucji, wpłaty dokonywane będą na rachunek bankowy Wynajmującego, o ile Wynajmujący nie wskaże innego rachunku z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli kiedykolwiek w Okresie najmu Najemca nie dokona płatności jakichkolwiek należnych kwot lub ich części, wynikających z niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie mógł bez wypełnienia dodatkowych warunków skorzystać z Kaucji. Powyższe kwoty obejmują również nieuregulowane płatności z tytułu Opłaty Eksploatacyjnej oraz z tytułu Opłat Dodatkowych, jak również odsetki od nieuregulowanych należności, oraz inne płatności wskazane w niniejszej Umowie. W przypadku, gdy Wynajmujący skorzysta z Kaucji wówczas Najemca w ciągu 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia przez Wynajmującego spowoduje przywrócenie kwoty, do pełnej wysokości Kaucji. Wynajmujący ma prawo skorzystać z Kaucji na pokrycie kosztów naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po stronie Najemcy. Powyższe uprawnienia przysługuje Wynajmującemu również po rozwiązaniu niniejszej Umowy.
- 7.3.6. W przypadku nie wykorzystania przez Wynajmującego Kaucji w całości zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Kaucja podlega zwrotowi na rachunek EUR Najemcy prowadzony w banku _____ nr rachunku _____ oraz na rachunek PLN Najemcy prowadzony w banku _____ nr rachunku _____ w terminie 90 dni od dnia

rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu, chyba że kwoty te, zgodnie z oświadczeniem Wynajmującego zostaną zatrzymane na poczet zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego.

- 7.3.7. Wzór Gwarancji stanowi **Załącznik nr 4 a i 4 b** do niniejszej Umowy.
- 7.3.8. Strony ustalają, iż treść Gwarancji nie będzie zawierała jakichkolwiek zapisów ograniczających możliwość przeniesienia wierzytelności z tytułu tych Gwarancji, oraz będzie wskazywała wprost na możliwość dokonania przelewu przez Wynajmującego praw z Gwarancji bez konieczności uzyskania zgody Najemcy oraz wystawcy Gwarancji.
- 7.3.9. Postanowienia dotyczące Kaucji wskazane w niniejszym pkt 7.3. powyżej, mają odpowiednie zastosowanie do Gwarancji (w tym m.in. w zakresie terminu jej ustanowienia).

8. ZMIANY I INSPEKCJA LOKALU

8.1. Zmiany i ulepszenia

- 8.1.1. Najemca zgadza się nie instalować, przesuwać ani usuwać żadnych elementów wyposażenia trwale zamontowanego (z wyjątkiem wyposażenia stanowiącego własność Najemcy, niezbędnego do prowadzenia działalności przez Najemcę) lub ścian działowych, ani nie dokonywać żadnych zmian lub ulepszeń w Lokalu bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Wszelkie zmiany lub ulepszenia Lokalu, na które Wynajmujący wyraził zgodę, zgodnie z planami przedstawionymi przez Najemcę, przejdą na własność Wynajmującego po rozwiązaniu niniejszej Umowy.
- 8.1.2. Najemca będzie zobowiązany do uzyskania pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego na dokonanie zmian w Lokalu. Do wniosku Najemcy o udzielenie zgody na dokonanie zmian, Najemca załączy projekt takich zmian. Projekt zmian Najemcy powinien odpowiadać przepisom obowiązującego prawa, a w przypadku, gdy zmiana dotyczy instalacji, urządzeń lub jakiegokolwiek części Przedmiotu Najmu objętej obowiązującą gwarancją wykonawcy, producenta lub sprzedawcy, Najemca przedstawi także zgodę danego gwaranta, że gwarancja zostanie utrzymana pomimo wykonania przez Najemcę zmiany. Wynajmujący winien ustosunkować się do wniosku Najemcy w terminie 14 dni od otrzymania pełnego wniosku Najemcy, zgodnie z postanowieniami niniejszego punktu 8.1.2. W przypadku braku odpowiedzi przez Wynajmującego w powyższym terminie, w żadnym przypadku nie można uważać, iż nastąpiła dorozumiana zgoda Wynajmującego na przedmiotowe zmiany. Jeżeli Wynajmujący odmówi zgody wówczas będzie zobowiązany wskazać powody swojej odmowy.
- 8.1.3. Strony uzgadniają, że Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w mieniu Wynajmującego i osób trzecich w związku z wykonaniem zmian Najemcy w Przedmiocie Najmu, jak również za zgodność tych prac z właściwymi przepisami prawa, w szczególności odpowiada jak za

własne, za działania i zaniechania ekip budowlanych i wykończeniowych. Wszelkie prace (w tym budowlane) podejmowane przez Najemcę w Obiekcie Najmu lub dotyczące Lokalu będą przeprowadzane w sposób profesjonalny przez podmioty zajmujące się zawodowo danym rodzajem działalności i posiadające stosowne uprawnienia, o ile jest to konieczne. Najemca jest zobowiązany wykonać przedmiotowe prace w sposób nie uciążliwy dla pozostałych najemców oraz w sposób nie utrudniający tym najemcom korzystanie z przedmiotów najmu. Najemca zapewni, że wszelkie prace wykończeniowe będą wykonywane z najwyższą starannością w sposób fachowy i przy użyciu nowych materiałów wysokiej jakości, dopuszczonych do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca jest zobowiązany do przeprowadzania tych prac z uwzględnieniem obowiązków wynikających z Regulaminu Budynku, w szczególności Najemca jest zobowiązany do zachowania czystości oraz do przeprowadzania tych prac w godzinach ustalonych uprzednio w formie pisemnej z Wynajmującym. Najemca uzyska również wszelkie pozwolenia niezbędne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dla celów prac wykończeniowych oraz będzie przestrzegał warunków wszelkich pozwoleń. Wynajmujący na prawo kontroli zakresu oraz harmonogramu prac wykonywanych przez Najemcę

- 8.1.4. Najemca zapewnia, że wykonawcy robót w Lokalu będą posiadali stosowne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej związanej z wykonywanymi pracami oraz ubezpieczenie dot. robót budowlanych, i mogą nie zostać dopuszczeni do wykonywania prac w przypadku braku stosownych polis, co Najemca niniejszym akceptuje.
- 8.1.5. Ponadto Najemca w szczególności:
- a) nie będzie dokonywał żadnych zmian i ulepszeń mających wpływ na strukturę zewnętrznej części Lokalu lub wygląd Lokalu z zewnątrz;
 - b) nie będzie instalował lub budował żadnej zasłony, zadaszenia, osłony lub innych konstrukcji przed Lokalem lub w innym miejscu na zewnątrz Lokalu.
- 8.1.6. Jeżeli Najemca pomimo pisemnego wezwania nie wywiąże się z obowiązków (lub nie zaniecha naruszeń zakazów) opisanych w pkt 8.1.1. - 8.1.5. powyżej, wówczas Wynajmujący będzie miał prawo do podjęcia stosownych działań na koszt Najemcy i obciążenia Najemcy kosztami takich działań, oraz będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Ponadto, w przypadku naruszenia postanowień zawartych w punktach 8.1.1. - 8.1.5. powyżej, i otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego upomnienia wraz z wezwaniem do przywrócenia w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania tego upomnienia, przedmiotu Najmu do stanu, w jakim znajdował się przed dokonaniem tego naruszenia - Najemca nie przywróci Przedmiotu Najmu do stanu sprzed naruszeń w sposób prawidłowy w powyższym terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania takiego przywrócenia na koszt Najemcy i obciążenia Najemcy kosztami takich robót lub będzie uprawniony wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym. Wszelkie udokumentowane wydatki związane z przywróceniem Przedmiotu Najmu do

stanu poprzedniego będą zwrócone Wynajmującemu na jego pierwsze żądanie.

- 8.1.7. Najemca jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Wynajmującego poniesionych przez niego wydatków zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt 8.1., a w przypadku braku zwrotu tych wydatków, wówczas Wynajmujący ma prawo pokryć przedmiotowe koszty z Kaucji lub Gwarancji, o których mowa w pkt 7.3. niniejszej Umowy, co będzie skutkowało wobec Najemcy obowiązkiem uzupełnienia tej Kaucji lub Gwarancji w terminie wskazanym w pkt 7.3. niniejszej Umowy.
- 8.1.8. Najemca zobowiązuje się, że nie będzie zgłaszał jakichkolwiek roszczeń przeciwko Wynajmującemu, związanych z prowadzeniem przez jakiegokolwiek podmioty działalności konkurencyjnej Budynku. Wynajmujący nie będzie także obciążany jakąkolwiek odpowiedzialnością za działanie innych najemców lub użytkowników Budynku. Najemca może skierować bezpośrednio roszczenia do podmiotów prowadzących taką działalność, w przypadku, gdy spowodowane przez nie zakłócenia wykraczałyby poza normalne zakłócenia wynikające z sąsiedztwa.

8.2. Inspekcje i dostęp do Lokalu

- 8.2.1. W przyjętych powszechnie godzinach pracy oraz po uprzednim zawiadomieniu, Najemca zobowiązuje się umożliwić, w obecności przedstawiciela Najemcy, dostęp do Lokalu pracownikom lub innym osobom upoważnionym przez Wynajmującego celem przeglądu i dokonania napraw w Lokalu, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący, lub które powinny zostać dokonane z innych uzasadnionych w ocenie Wynajmującego powodów. Wynajmujący będzie starał się wykonać powyższe prace w terminach uzgodnionych z Najemcą oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Najemcy. Najemca nie będzie uprawniony do żądania z tego powodu obniżenia Czynszu Brutto oraz innych opłat przewidzianych w niniejszej Umowie, ani też do zgłaszania roszczeń, których podstawą byłyby uciążliwości związane z prowadzeniem tych prac.
- 8.2.2. Najemca wyrazi zgodę, aby w uzasadnionych granicach w ciągu ostatnich stu osiemdziesięciu (180) dni Okresu Obowiązywania Umowy pokazywać Lokal potencjalnym najemcom za uprzednim uzgodnieniem terminu z Najemcą.
- 8.2.3. Wynajmujący ma prawo wchodzenia na teren Lokalu w dowolnym czasie w stanie wyższej konieczności, powinien jednak niezwłocznie poinformować o tym fakcie Najemcę.
- 8.2.4. Jeżeli Najemca korzysta z Lokalu w sposób sprzeczny z niniejszą Umową lub z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy Lokal niszczy lub zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę zgodnie z pkt 9.3. niniejszej Umowy.

8.3. Zawiadomienie o wadach



8.3.1. W przypadku wykrycia jakichkolwiek wad Budynku Najemca niezwłocznie zawiadomi o nich Wynajmującego oraz podejmie niezwłocznie działania mające na celu zabezpieczenie Przedmiotu Najmu przed dalszym uszkodzeniem, a w przypadku gdy wady powstałe z przyczyn leżących pod stronie Najemcy jest zobowiązany do ich usunięcia zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

9. ROZWIĄZANIE UMOWY

9.1. Uchybienia Najemcy

W szczególności następujące okoliczności stanowią uchybienia Najemcy:

9.1.1. Niedokonanie płatności

Niedokonanie przez Najemcę jednej lub kilku z następujących płatności: (i) Czynszu Podstawowego, (ii) Opłaty Eksploatacyjnej oraz (iii) Opłat Dodatkowych.

9.1.2. Naruszenie niniejszej Umowy

Naruszenie przez Najemcę jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy lub nieprzestrzeganie przez Najemcę Regulaminu Budynku, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy, a w szczególności nieprzekazanie przez Najemcę którejkolwiek z Kaucji i/lub Gwarancji zgodnie z artykułem 7.3. niniejszej Umowy.

9.2. Uchybienia Wynajmującego

9.2.1. Niewykonanie napraw

Jeżeli w Okresie Obowiązkiwania Umowy okaże się, że zaistniała potrzeba napraw, które zgodnie z niniejszą Umową obciążają Wynajmującego, Najemca może wyznaczyć Wynajmującemu termin do wykonania takich napraw, nie krótszy niż (30) dni. Po bezskutecznym upływie tego terminu uznaje się, że Wynajmujący dopuścił się uchybienia, chyba że niedochowanie ww. terminu nastąpiło z przyczyn o których mowa w pkt. 5.1.5 niniejszej Umowy, w

szczegółności z przyczyn, za które Wynajmujący nie ponosi wyłącznej odpowiedzialności.

9.2.2. *Naruszenie niniejszej Umowy*

Istotne naruszenie przez Wynajmującego jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy.

9.3. Rozwiązanie Umowy

9.3.1. W przypadku wystąpienia jednego lub kilku przypadków uchybienia ze strony Wynajmującego lub Najemcy, jeżeli takie uchybienie trwa:

- (i) przez ponad trzydzieści (30) dni od daty pisemnego zawiadomienia w przypadku pieniężnego uchybienia, lub
- (ii) przez ponad trzydzieści (30) dni od daty wstępnego pisemnego zawiadomienia o nim, i przez ponad czternaście (14) dni od daty ostatecznego pisemnego zawiadomienia o nim w przypadku uchybienia niepieniężnego,

każda ze Stron ma nieograniczone prawo, za pisemnym oświadczeniem złożonym drugiej Stronie, rozwiązać niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym.

9.3.2. *Wypowiedzenie w związku z niewypłacalnością lub upadłością*

Niezależnie od treści pkt 9.3.1. oraz innych przypadków wskazanych w niniejszej Umowie, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę przed Dniem Wygaśnięcia, jeżeli w stosunku do Najemcy jest prowadzone postępowanie na podstawie ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze i ustawa na takie wypowiedzenia zezwala. W takim przypadku Umowa najmu wygasa z upływem 14 dniowego terminu od dnia doręczenia Najemcy pisma Wynajmującego w sprawie wypowiedzenia.

9.3.3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy Najemca:

- a) opóźnia się z zapłatą całego lub części Czynszu Podstawowego, Opłat Eksploatacyjnych lub Opłat Dodatkowych, co najmniej za dwa pełne

okresy płatności, z tym, że przed rozwiązaniem Umowy Najmu Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić Najemcę na piśmie o zamiarze jej rozwiązania i wezwać do zapłaty zaległych płatności, przy czym w zawiadomieniu Wynajmujący powinien wyznaczyć Najemcy termin miesięczny od jego otrzymania na uiszczenie wszystkich zaległych płatności;

- b) uporczywie narusza inne istotne zobowiązania wynikające z Umowy Najmu i nie zaprzestaje tych naruszeń oraz nie usuwa ich skutków pomimo otrzymania zawiadomień od Wynajmującego wskazujących na te naruszenia, z tym, że przed rozwiązaniem Umowy Najmu Wynajmujący jest zobowiązany dwukrotnie zawiadomić Najemcę na piśmie, w odstępie nie krótszym niż 14 (czternaście) dni, o zamiarze jej rozwiązania, przy czym w każdym zawiadomieniu Wynajmujący powinien wyznaczyć Najemcy termin nie krótszy niż 14 (czternaście) dni od jego otrzymania na zaprzestanie tych naruszeń i usunięcie ich skutków.
- c) dokonuje w Przedmiocie Najmu z naruszeniem postanowień Umowy Najmu zmian konstrukcyjnych, nakładów, adaptacji lub ulepszeń bez pisemnej zgody Wynajmującego i nie przywraca Przedmiotu Najmu do stanu sprzed naruszeń, z tym, że przed rozwiązaniem Umowy Najmu Wynajmujący jest zobowiązany dwukrotnie zawiadomić Najemcę na piśmie, w odstępie nie krótszym niż 14 (czternaście) dni, o zamiarze jej rozwiązania, przy czym w każdym zawiadomieniu Wynajmujący powinien wyznaczyć Najemcy termin nie krótszy niż 14 (czternaście) dni od jego otrzymania na zaprzestanie tych naruszeń lub usunięcie ich skutków;
- d) nie wypełnia obowiązku dostarczenia, zwiększenia lub uzupełnienia kwoty którejkolwiek z Kaucji lub Gwarancji, zgodnie z pkt 7.3. Umowy, z tym, że przed rozwiązaniem Umowy Najmu Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić Najemcę na piśmie o zamiarze jej rozwiązania, przy czym w zawiadomieniu tym Wynajmujący powinien wyznaczyć Najemcy termin nie krótszy niż 14 (czternaście) dni od jego otrzymania na dostarczenie, zwiększenie lub uzupełnienie kwoty ww. Kaucji lub Gwarancji.
- e) w inny sposób dopuszcza się takich naruszeń, które według przepisów Kodeksu cywilnego upoważniają Wynajmującego do wypowiedzenia (rozwiązania) najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, z tym, że w takich wypadkach przed rozwiązaniem Umowy Najmu Wynajmujący jest zobowiązany dwukrotnie zawiadomić Najemcę na piśmie, w odstępie nie krótszym niż 14 (czternaście) dni, o zamiarze jej rozwiązania, wskazując na przyczyny rozwiązania, przy czym w każdym zawiadomieniu Wynajmujący powinien wyznaczyć Najemcy termin nie krótszy niż 14 (czternaście) dni od jego otrzymania na usunięcie tych przyczyn lub ich skutków.

9.4. Kary umowne

9.4.1. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z winy Najemcy, przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, Najemca zapłaci Czynn Brutto oraz wszelkie Opłaty Dodatkowe należne do daty takiego rozwiązania.

Dodatkowo, w takim przypadku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości równoważności sześciomiesięcznego Czynszu Brutto, według stawki Czynszu Podstawowego obowiązanej na podstawie pkt 4.1. wraz z Opłatą Eksploatacyjną określoną w pkt 6.1. niniejszej Umowy.

- 9.4.2. Zapłata kary umownej nie wyklucza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego.
- 9.4.3. Wszelkie prawa oraz środki, które na mocy niniejszej Umowy lub prawa polskiego przysługują jednej ze Stron w przypadku uchybienia dokonanego przez drugą Stronę będą mogły być stosowane łącznie i nie będą uważane za sprzeczne z sobą.

9.5. Odpowiedzialność Stron

- 9.5.1. Najemca zgadza się, iż w okresie posiadania i korzystania z Lokalu będzie zobowiązany do zapłaty Czynszu Brutto i Opłaty Dodatkowej należnych na rzecz Wynajmującego na podstawie niniejszej umowy zgodnie z artykułem 659 par. 1 Kodeksu cywilnego.
- 9.5.2. Najemca zgadza się, iż Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny wobec Najemcy za jakiegokolwiek korzyści utracone przez Najemcę z jakichkolwiek przyczyn.
- 9.5.3. W zakresie dopuszczalnym przez prawo oraz z zastrzeżeniem pozostałych postanowień umownych, Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego w następującym zakresie:
 - a) w przypadku przerwy w dostawie wody, gazu, energii elektrycznej, klimatyzacji lub w przypadku awarii, nawet trwającej dłuższy czas, dźwigów osobowych z tym, że Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu spowodowania jak najszybszego usunięcia awarii;
 - b) w przypadku uchybień i braków w organizacji i zarządzaniu Budynkiem, chyba że szkoda byłaby skutkiem winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego;
 - c) w przypadku zniszczeń Lokalu oraz przedmiotów i towarów w nim się znajdujących, w wyniku awarii wodnych, wycieków, wilgoci lub innych okoliczności. Najemca powinien ubezpieczyć się na wypadek tego ryzyka bez prawa występowania w tym względzie przeciwko Wynajmującemu;
 - d) w przypadku działań, w następstwie których pociągnięte do odpowiedzialności mogą być inne podmioty prowadzące działalność w Budynku ich personel, dostawcy lub klienci.
- 9.5.4. Najemca zobowiązuje się, że on i jego ubezpieczyciel(e) zrzekną się wobec Wynajmującego i jego ubezpieczycieli wszelkich roszczeń regresowych w zakresie szkód objętych ubezpieczeniem Najemcy.
- 9.5.5. Strony zobowiązują się do wprowadzenia do polisy ubezpieczenia mienia i OC klauzuli zrzeczenia się prawa regresu w następującej treści: „Ubezpieczyciel

(nazwa Najemcy) przyjmuje do wiadomości i akceptuje zrzeczenie się prawa regresu przez (Najemcę) zgodnie z zapisami umowy najmu.”

10. UBEZPIECZENIE I ZWOLNIENIE OD ODPOWIEDZIALNOŚCI

10.1. Ubezpieczenia mienia

10.1.1. Wynajmujący wykupi standardowe ubezpieczenie Budynku od pożaru i ryzyka. Powyższe ubezpieczenie zostanie wykupione w wybranym przez Wynajmującego towarzystwie ubezpieczeniowym posiadającym zezwolenie na prowadzenie działalności w Polsce, na kwotę określoną przez Wynajmującego. Wypłaty odszkodowania z takiego ubezpieczenia będą dokonywane wyłącznie na rzecz Wynajmującego. Koszty ubezpieczenia zostaną poniesione przez Wynajmującego oraz, zgodnie z postanowieniami Umowy, koszty te zostaną rozliczone w ramach Opłat Eksploatacyjnych.

10.1.2. Najemca na własny koszt wykupi w towarzystwie ubezpieczeniowym posiadającym zezwolenie na prowadzenie działalności w Polsce ubezpieczenie od pożaru, kradzieży, utraty zysków oraz innych rodzajów ryzyka, łącznie z ubezpieczeniem od odpowiedzialności umownej, obejmującej mienie Najemcy, w tym stałe wyposażenie potrzebne do prowadzenia działalności przez Najemcę, znajdujące się w Lokalu. W razie powstania jakiegokolwiek szkody w majątku Najemcy, która nie zostanie pokryta przez towarzystwo ubezpieczeniowe z powodu nie wykupienia przez Najemcę stosownego ubezpieczenia, Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń względem Wynajmującego związanych z powstaniem tej szkody, chyba że szkoda wynikła z winy Wynajmującego lub z winy osób, za które Wynajmujący ponosi odpowiedzialność.

10.1.3. Najemca zobowiązuje się również do ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzeniem prac wykończeniowych, adaptacyjnych lub remontowych w Lokalu (obejmującego szkody materialne i odpowiedzialność cywilną w stosunku do osób trzecich) – jeśli prace takie byłyby wykonywane za zgodą Wynajmującego. Ubezpieczenie w przedmiotowym zakresie może nie być uzyskiwane przez Najemcę w przypadku, gdy pozyska je Wykonawca.

10.1.4. Najemca jest obowiązany na pisemne żądanie Wynajmującego przedłożyć Wynajmującemu kopie aktualnych polis wszystkich wyżej wymienionych ubezpieczeń wraz z dowodami opłacenia składek z tych polis.

10.2. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

10.2.1. Najemca wykupi na własny koszt podczas Okresu Obowiązywania Umowy jedną lub więcej polis ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, obejmujące ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej wynikającej z czynów niedozwolonych, za które odpowiedzialność zgodnie z przepisami

prawa lub niniejszej Umowy ponosi Najemca. W razie powstania jakiegokolwiek szkody w majątku osoby trzeciej związanej z posiadaniem Lokalu przez Najemcę, która nie zostanie pokryta przez towarzystwo ubezpieczeniowe z powodu nie wykupienia przez Najemcę stosownego ubezpieczenia, Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń względem Wynajmującego związanych z tą szkodą, a także zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności względem osób trzecich związanej z tą szkodą.

10.2.2. Podczas Okresu Obowiązania Umowy Wynajmujący, na własny koszt, który zostanie wliczony w Koszty Eksploatacji Bieżącej, będzie utrzymywał jedną lub więcej polis ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, co do roszczeń i na kwoty, za które z mocy prawa lub przepisów niniejszej Umowy jest odpowiedzialny Wynajmujący.

10.3. Zwolnienie z odpowiedzialności

10.3.1. Najemca zobowiązuje się przez cały okres Obowiązania Umowy lub inny okres, w którym będzie posiadał Lokal lub jego część, zwolnić Wynajmującego od odpowiedzialności wynikającej z roszczeń dochodzonych przez osoby trzecie lub władze państwowe z tytułu czynów niedozwolonych, związanych z korzystaniem lub posiadaniem Lokalu przez Najemcę lub osoby trzecie, a w szczególności klientów, pracowników i kontrahentów Najemcy.

10.3.2. Niniejsze zwolnienie z odpowiedzialności nie dotyczy sytuacji, które zostały spowodowane umyślną winą Wynajmującego lub osób, za które Wynajmujący ponosi odpowiedzialność.

10.3.3. Najemca zobowiązuje się pokryć na życzenie i zgodnie z sugestiami Wynajmującego wszelkie koszty i wydatki związane z roszczeniami wskazanymi w Artykule 10.3.1., w tym uzasadnione koszty pomocy prawnej oraz koszty zastępstwa procesowego w ewentualnych postępowaniach.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Regulamin Budynku

Regulamin Budynku stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy. W razie sprzeczności postanowienia Umowy mają pierwszeństwo przed postanowieniami Regulaminu Budynku. Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Najemcę o wszelkich zmianach w Regulaminie Budynku. Najemca zobowiązuje się przestrzegać Regulaminu Budynku wraz z jego zmianami.

11.2. Zrzeczenie

Zaniechanie przez Wynajmującego lub Najemcę dochodzenia ścisłego wykonania jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy lub wykonania jakiegokolwiek prawa lub środka w związku z naruszeniem niniejszej Umowy, lub przyjęcie przez Wynajmującego całości lub części płatności Czynszu Brutto lub Opłat Dodatkowych, podczas trwania naruszenia postanowień niniejszej Umowy przez Najemcę lub Wynajmującego, nie będzie stanowiło zrzeczenia się przez Wynajmującego lub Najemcę praw związanych z naruszeniem takiego postanowienia niniejszej Umowy, w tym prawa dochodzenia od drugiej Strony spełnienia zobowiązań wynikających z takiego postanowienia niniejszej Umowy.

11.3. Tytuły

Tytuły oraz śródtytuły wskazane w niniejszej Umowie zostały użyte wyłącznie dla celów przejrzystości i nie będą one miały wpływu na interpretację jakiegokolwiek jej części.

11.4. Terminy

W celu uniknięcia wątpliwości, przyjmuje się, że terminy realizacji zobowiązań określone w niniejszej Umowie powinny być ściśle przestrzegane przez Strony.

11.5. Podzielność Umowy

Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu cywilnego nieważność jednego z postanowień niniejszej Umowy nie będzie powodowała nieważności pozostałych postanowień ani nie będzie stanowiła podstawy do rozwiązania niniejszej Umowy. Nieważne postanowienie zostanie zastąpione zgodnym z prawem postanowieniem, odpowiadającym intencjom Stron wraz z analogicznym skutkiem ekonomicznym.

11.6. Siła Wyższa

„Siła Wyższa” oznacza strajk lub inne spory pracownicze, pożar, powódź, wybuch lub inny wypadek lub katastrofę, wojnę, zamieszki, lub inne nadzwyczajne zdarzenia losowe, na które żadna ze Stron nie ma wpływu.

11.7. Prawo właściwe

Niniejsza Umowa oraz wszelkie dokumenty sporządzane przez Strony w związku z niniejszą Umową będą interpretowane i stosowane zgodnie z prawem polskim. Niniejsza Umowa jest sporządzona w języku polskim.

11.8. Rozstrzygnięcie sporów

Wszelkie spory związane z niniejszą Umową rozstrzygane będą przez sąd powszechny, właściwy ze względu na miejsce siedziby Wynajmującego.

11.9. Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia przewidziane niniejszą Umową będą uważane za należycie dokonane, jeżeli zostaną wysłane przesyłką poleconą ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres drugiej Strony wskazany poniżej lub pocztą kurierską albo doręczone bezpośrednio przez Stronę. Zawiadomienia będą uznawane za doręczone po upływie czternastu (14) dni od dnia nadania przesyłki poleconej. Jeżeli Strona zmieni adres, zawiadomi drugą Stronę o jego zmianie w ciągu dziesięciu (10) dni zgodnie z niniejszym artykułem. Wszelkie zawiadomienia związane z niniejszą Umową będą sporządzane na piśmie w języku polskim. Zawiadomienia będą wysyłane na następujące adresy:

Wynajmujący: _____

Adres: _____

Telefon: _____

Fax: _____

Do rąk: _____

Najemca: _____

Adres: _____

Telefon: _____

Fax: _____

Do rąk: _____

11.10. Egzemplarze Umowy

Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

11.11. Zmiana Wynajmującego

11.1.1. Najemca uznaje, iż w przypadku utraty lub przeniesienia praw Wynajmującego do Budynku lub do Lokalu, z chwilą przejścia tych praw, z mocy prawa (automatycznie) - staje się on Najemcą w stosunku do osoby trzeciej, która wstąpiła w prawa Wynajmującego na skutek takiej utraty lub przeniesienia bez zmiany warunków i innych postanowień niniejszej Umowy. W takim przypadku Strony dokonają między sobą stosownych rozliczeń związanych z posiadaniem lub korzystaniem z Lokalu przez Najemcę oraz wszelkich innych rozliczeń związanych z niniejszą Umową. Na żądanie osoby trzeciej, która wstąpiła w prawa Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się złożyć pisemne oświadczenie, którego treść będzie uzgodniona między Najemcą a taką osobą trzecią, dotyczące uznania tej osoby trzeciej, jako nowego wynajmującego. Wynajmujący zobowiązuje się sprawić, że osoba trzecia, która wstąpiła w prawa Wynajmującego, złoży Najemcy pisemne oświadczenie (informację) o wstąpieniu w prawa Wynajmującego.

11.1.2. W przypadku przeniesienia własności Budynku lub Lokalu, na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązuje się złożyć przed takim przeniesieniem pisemne oświadczenie, iż niniejsza Umowa i prawa Najemcy z niej wynikające podlegają prawu polskiemu oraz że akceptuje treść praw, które mogą w chwili podpisania niniejszej Umowy lub w Okresie Najmu do chwili złożenia takiego oświadczenia obciążać całość lub część Budynku lub Lokalu, a o których istnieniu Najemca dowie się w Okresie Najmu przed takim przeniesieniem własności na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującego.

11.12. Zgoda na przelew praw i obowiązków

Najemca niniejszym wyraża zgodę na przelew przysługujących Wynajmującemu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na podmiot/podmioty przez niego wskazane, w szczególności zgoda Najemcy obejmuje zgodę na cesje wszelkich wierzytelności Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy (zarówno istniejących i mogących powstać w przyszłości) dotyczących w szczególności: Czynszu Podstawowego, Opłat Eksploatacyjnych, Opłat Dodatkowych, jakichkolwiek innych płatności wynikające z niniejszej Umowy Najmu oraz z umów ubezpieczenia wskazanych w niniejszej Umowie, na rzecz banku wskazanego przez Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się do złożenia oświadczenia potwierdzającego przyjęcie do wiadomości przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na rzecz banku, w brzmieniu przedstawionym przez Wynajmującego.

11.13. Zaświadczenie

W związku z obecnym lub przyszłym finansowaniem, najmem lub zbyciem praw do Nieruchomości, Budynku lub Lokalu przez Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się na uzasadnione życzenie Wynajmującego złożyć w terminie 14 dni od dnia takiego życzenia pisemne oświadczenie potwierdzające stan faktyczny wykonania niniejszej Umowy i warunki niniejszej Umowy. Treść takiego oświadczenia zostanie przedstawiona przez osobę trzecią zaangażowaną w takie finansowanie, najem lub zbycie i zaakceptowaną przez Najemcę, przy czym Najemca nie odmówi akceptacji bez uzasadnionej przyczyny.

11.14. Następcy prawni i dalsze obowiązywanie postanowień Umowy

11.1.3. Najemca uznaje, iż Wynajmujący nie złożył i nie składa, a Najemca zawierając niniejszą Umowę nie opiera się na jakichkolwiek gwarancjach, oświadczeniach i zobowiązaniach innych niż wyraźnie określone w postanowieniach niniejszej Umowy lub wynikające z mocy prawa. O ile nie zostało przewidziane inaczej w niniejszej Umowie, warunki tej Umowy będą wiążące dla następców prawnych oraz osób wstępujących w prawa i obowiązki Wynajmującego i Najemcy.

11.1.4. Wszelkie odwołania w niniejszej Umowie do następców prawnych i osób wstępujących w prawa i obowiązki Najemcy nie są równoważne ze zgodą Wynajmującego na przeniesienie przez Najemcę swoich praw i obowiązków. O ile nie zostało wyraźnie określone w niniejszej Umowie, wszelkie zobowiązania Najemcy, a w szczególności zobowiązanie do rozliczenia należnego Czynszu Brutto i innych kwot płatnych zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, obowiązek dokonania napraw i zwolnienie Wynajmującego z odpowiedzialności przez Najemcę, będą nadal obowiązywały po Dniu Wygaśnięcia lub po wcześniejszym rozwiązaniu niniejszej Umowy, a Najemca niezwłocznie zwróci Wynajmującemu koszty poniesione przez Wynajmującego w związku z niewykonaniem takich zobowiązań przez Najemcę.

11.15. Poufność

Z uwagi na fakt, iż niniejsza Umowa zawiera informacje poufne dotyczące spraw Wynajmującego i Najemcy, Strony niniejszym zgadzają się zachować poufność odnośnie niniejszej Umowy i nie ujawniać jej treści osobom trzecim bez zgody drugiej Strony. Z zastrzeżeniem postanowienia o poufności, Strony mogą ujawnić niniejszą Umowę i jej kopie właściwym sądom, osobom zaangażowanym we własność, finansowanie i administrację Budynku, a także organom administracji publicznej, urzędowi nadzoru i kontroli, doradcom prawnym, biegłym rewidentom, audytorom, pośrednikom nieruchomości oraz gdy obowiązek ujawnienia treści Umowy wynika ze stosowanych przepisów, w wymaganym zakresie, bez zgody drugiej Strony.

11.16. Całość porozumienia

Niniejsza Umowa oraz załączniki do niej stanowią całość porozumienia pomiędzy Stronami. W kwestiach nieregulowanych niniejszą Umową stosuje się odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego.

11.17. Koszty związane z Umową

Każda ze Stron będzie wyłącznie odpowiedzialna za swoje koszty związane z negocjacjami i zawarciem niniejszej Umowy.

11.18. Zmiana Umowy

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej i podpisu obu Stron pod rygorem nieważności.

ZAŁĄCZNIKI

1. Załącznik nr 1 - Plan Lokalu
2. Załącznik nr 2 - Protokół Przekazania Lokalu
3. Załącznik nr 3 - Regulamin Budynku
4. Załącznik nr 4 a - Wzór Gwarancji bankowej w EUR
5. Załącznik nr 4 b - Wzór Gwarancji bankowej w PLN
6. Załącznik nr 5 a - Wypis z Krajowego Rejestru Sądowego Wynajmującego
7. Załącznik nr 5 b - Wypisy z Krajowego Rejestru Sądowego Najemcy

W imieniu Wynajmującego:

W imieniu Najemcy:

Załącznik numer 2

Karty lokali

ul. Kościelna 3, Leszno		
Data 29.02.2017	Właściciel	Miasto Leszno
Najemca	Sklep „Naturalna medycyna”	
Wielkość lokalu		
Kształt	Prostokątny	
Zaplecze	Zaplecze podzielone na 3 części. Jeden korytarz prowadzący do 2 małych pomieszczeń i jednego największego w którym znajduje się WC.	
Wejście do lokalu	Bez dodatkowych stopni, na wysokości ulicy- ułatwiony dostęp dla osób niepełnosprawnych.	
Witryna	Stolarka drewniana w kolorze ciemnobrązowym. Oklejenie witryny nawiązuje do profilu działalności działającego wewnątrz sklepu przez co jest zachęcające dla osób z zewnątrz.	
Stan lokalu	Lokal zadbane, po niedawnym remoncie.	
Ściany	Pomalowany na jasny kolor, czyste, zadbane.	
Podłoga	Na podłogach wyłożone panele.	

Oświetlenie	Na suficie zamontowano lampy z żarówkami jarzeniowymi.					
Naświetlenie dienne	Lokal jest bardzo dobrze doświetlony w ciągu dni słonecznych.					
Media	Gaz	brak	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana elektrycznie		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Lokal położony na południowy zachód od Ratusza i Starego Rynku, tuż obok Bazyliki Mniejszej Kościoła pw. Św. Mikołaja.					
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - Zachęcający wygląd lokalu z zewnątrz - Możliwość parkowania w pobliżu lokalu - Dobry standard wykończenia wnętrza - Profil działalności sklepu - dobra lokalizacja w sąsiedztwie kościoła 		Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - Ogrzewanie elektryczne - Wysokie koszty utrzymania lokalu 	
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - Wzrost zainteresowania produktami naturalnymi 		Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali 	
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - Wysokie koszty utrzymania lokalu ze względu na ogrzewanie elektryczne i niewystarczającą izolację; - Obecny najemca niedługo zakańcza współpracę z miastem; 					
Rekomendacje	<ul style="list-style-type: none"> - Utrzymanie profilu działalności sklepu - Rozwinięcie asortymentu 					

ul. Krasińskiego 7, Leszno						
Data 29.02.2017	Właściciel	Miasto Leszno				
Najemca	Serwis AGD					
Wielkość lokalu	44,60 m2					
Kształt	Regularny, prostokątny					
Zaplecze	Zlokalizowane po prawej stronie lokalu patrząc od wejścia. Podzielone na 2 części- w jednej z nich znajduje się toaleta.					
Wejście do lokalu	Wejście z poziomu ulicy- wygodne dla niepełnosprawnych					
Witryna	Duże okna witrynowe, wykonane ze stolarki drewnianej. Oklejone przez obecnego najemcę.					
Stan lokalu	Lokal zaniedbany, nie zachęcający z zewnątrz					
Ściany	Czyste, położona na nich faktura gipsowa					
Podłoga	Posadzka wyłożona płytkami w neutralnym kolorze					
Oświetlenie	Lokal oświetlony jest przez jarzeniówki zamontowane na suficie.					
Naświetlenie dienne	W słoneczny dzień naświetlenie lokalu bardzo dobre.					
Media	Gaz	brak	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana elektrycznie		Wentylacja	brak	

Położenie lokalu	Lokal położony jest przy bardzo ruchliwej alei Kraszewskiego, jednak generuje ona głównie ruch samochodowy aniżeli pieszy.		
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - Bliskość ulicy Słowiańskiej- najbardziej atrakcyjnej ulicy w obrębie Starego Rynku - charakterystyczny strop Kleina 	<p>Słabe strony</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ogrzewanie piecem węglowym - Zaniedbanie lokalu - Wysokie koszty utrzymania lokalu - Uciążliwe ogrzewanie lokalu może odstraszać potencjalnych najemców - Wieloletnie zaniedbania wpływają negatywnie na jego percepcję
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - budowa drogi S5 	<p>Zagrożenia</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - Lokal zaniedbany, brudny, niezachęcający z zewnątrz i wewnątrz, nie wynika to jednak ze stanu technicznego lokalu ale jego zagospodarowania i prowadzenia przez właściciela; - W lokalu bardzo zimno, najemca rzadko ogrzewa lokal z powodu pieca węglowego; - Wartość dodaną lokalu stanowi strop Kleina; - Liczniki przepisywane na najemcę, od razu po rozpoczęciu najmu; 		

	- Niezachęcająca z zewnątrz witryna.
Rekomendacje	- Generalny remont lokalu przez władzę miasta, bądź też wynajęcie lokalu za darmo lub „symboliczną” kwotę, tak by potencjalny najemca mógł go wyremontować; - Zmiana wystroju witryny; - prowadzenie usług serwisowych IT lub AGD/ RTV
Rekomendacje	Usługi zindywidualizowane, gastronomia - Pizza, dobra jakość ofertowania

ul. Leszczyńskich 7, Leszno		
Data 29.02.2017	Właściciel	Miasto Leszno
Najemca	Obecnie brak, poprzednio w lokalu znajdował się sklep z odzieżą męską,	
Wielkość lokalu	87,40 m2	
Kształt	Regularny, prostokątny, lokal podzielony na 4 strefy- salę sprzedaży, przymierzalnię, wc oraz kotłownię	
Zaplecze	Brak pomieszczenia typowo przeznaczonego pod zaplecze	
Wejście do lokalu	Wzniesione ponad poziom ulicy o niewielki stopień, ok 40cm. Nie jest on uciążliwy ale może stanowić utrudnienie dla osób niepełnosprawnych chcących dostać się do lokalu.	
Witryna	Dwa duże okna wystawowe zlokalizowane po obu stronach drzwi wejściowych do lokalu. Witryna po prawej stronie posiada oklejenia po poprzednim najemcy.	
Stan lokalu	Lokal przygotowany pod poprzedniego najemcę, dostosowany wystrój, kolorystyka ścian. Na całej powierzchni sufity podwieszane.	
Ściany	Pomalowane na ciemnobezowy kolor, nałożona faktura. Ściany do remontu	

Podłoga	Na całej powierzchni lokalu położone panele.					
Oświetlenie	Światła jarzeniowe					
Naświetlenie dienne	Lokal dość ciemny, nawet w słoneczny dzień, konieczność doświetlenia o każdej porze dnia.					
Media	Gaz	tak	Klimatyzacja	tak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana gazowo		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Na południe od Ratusza i płyty głównej Starego Rynku.					
SWOT	Silne Strony	- duży lokal - wyposażenie przygotowane pod najemcę - klimatyzacja		Słabe strony	- położenie- na ulicy Leszczyńskich dominuje dużo pustostanów - Konieczność remontu - Słabe doświetlenie naturalne lokalu	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali	
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - mało gniazdek na całości lokalu - nagłośnienie całości lokalu - zamontowana instalacja przeciwwłamaniowa - ogrzewanie kotłem gazowym zlokalizowanym na tyłach lokalu - klimatyzacja w lokalu 					
Rekomendacje	Usługi zindywidualizowane, gastronomia- Pizza, dobra jakość ofertowania					

ul. Leszczyńskich 36, Leszno		
Data 29.02.2017	Właściciel	Miasto Leszno
Najemca	Obecnie brak, poprzednio sklep z tkaninami	
Wielkość lokalu	40 m ²	
Kształt	Prostokątny, regularny	
Zaplecze	Położone na tyłach lokalu, niewielkich rozmiarów	
Wejście do lokalu	Lokal wzniesiony niewiele ponad poziom ulicy, utrudnienie dla osób niepełnosprawnych.	
Witryna	Oklejona przez poprzedniego najemcę, wykonana ze stolarki drewnianej. Witryna praktycznie od sufitu do podłogi.	
Stan lokalu	Lokal w dobrym stanie technicznym	
Ściany	Pomalowane w neutralnym kolorze	
Podłoga	Na całości lokalu położone płytki w brązowym kolorze.	
Oświetlenie	Na karcie mam, że brak?????	
Naświetlenie dienne	Położenie lokalu zapewnia dobre doświetlenie w ciągu dnia.	

Media	Gaz	tak	Klimatyzacja	nie	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana gazowo		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Na południe od Ratusza i płyty głównej Starego Rynku.					
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - niewielki metraż - duża witryna - dobre naświetlenie - ogrzewanie gazowe 		Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - położenie- na ulicy Leszczyńskich dominuje dużo pustostanów - Konieczność remontu 	
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - budowa drogi S5 		Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali 	
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - wc poza lokalem - małe zaplecze 					
Rekomendacje	<p>Ze względu na brak sanitariatu w lokalu, lokal nie spełnia podstawowego kryterium definicji lokalu.</p> <p>W związku z powyższym: magazynek, archiwum, np. dla sprzedaży online</p>					

ul. Narutowicza 2, Leszno		
Data 29.02.2017	Właściciel	Miasto Leszno
Najemca	Obecnie brak, do niedawna w lokalu prowadzony był remont. Poprzednio przez długi czas najemcą był złotnik.	
Wielkość lokalu	121 m2	
Kształt	Prostokątny, regularny, z prawej strony patrząc od wejścia wykusze w ścianach.	
Zaplecze	Lokal posiada bardzo duże zaplecze podzielone na 6 pomieszczeń. Jedno z nich jest zagospodarowane na kotłownię, inne na wc. Pozostałe 4 pozostają bez przeznaczenia.	
Wejście do lokalu	Wejście lokalu zlokalizowane niewiele powyżej poziomu ulicy, jednakże może stanowić utrudnienie dla niepełnosprawnych. Wejście we wnęce stąd posiada zadaszenie.	
Witryna	Bardzo duże witryny od strony Starego Rynku. Zapewniają dobre doświetlenie lokalu a także mają potencjał do dobrej ekspozycji towarów. Wykonane z tworzywa PCV.	

Stan lokalu	Lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, w marcu przeszedł generalny remont.					
Ściany	Gładź na ścianach, pomalowane na biało. Estetyczne i schludne.					
Podłoga	W części ogólnodostępnej na podłodze położona mozaika z kamienia, na zapleczu wykładzina, w toalecie płytki kaflowe.					
Oświetlenie	Zamontowane w podwieszonym suficie, jarzeniówki montowane 4x4					
Naświetlenie dienne	W ciągu dnia duże witryny zapewniają bardzo dobre doświetlenie lokalu.					
Media	Gaz	tak	Klimatyzacja	tak	Energia	jest
	Woda	Podgrzewana gazowo		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Lokal posiada bardzo dobrą lokalizację. Wejście do niego znajduje się na północnej pierzei Starego Rynku. Jest to lokal narożny dzięki czemu jest bardzo dobrze widoczny z 2 sąsiednich ulic- Narutowicza oraz Łaziebnej.					
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - bardzo dobra lokalizacja - bardzo dobry stan techniczny - duża witryna - duża przestrzeń do zagospodarowania - liczne zaplecza - bardzo ciepły nawet bez ogrzewania 		Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - brak możliwości przygotowania pod gastronomię - agregat klimatyzacyjny nad wejściem do lokalu - mało uczęszczana pierzeja rynku 	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali 	

Uwagi ogólne	- atrakcyjny lokal komercyjny przy płycie Starego Rynku
Rekomendacje	Usługi finansowe, idealny pod gastronomię (duże koszty dostosowania do wymagań gastronomii)

Plac Metziga 32, Leszno		
Data 29.02.2017	Właściciel	Miasto Leszno
Najemca	Obecnie lokal pozostaje bez najemcy, poprzednio znajdowała się w nim kwaciarnia.	
Wielkość lokalu	43,59 m ²	
Kształt	Regularny, bez uskoków, w kształcie prostokąta.	
Zaplecze	Lokal posiada niewielkie pomieszczenie socjalne znajdujące się na tyłach nieruchomości o powierzchni 3,77 m ² . W jego skład wchodzi niewielka toaleta o powierzchni 2,07m ² .	
Wejście do lokalu	Drzwi wykonane ze stolarki drewnianej, przeszklone o szerokości 0,9 m. Wejście zlokalizowane jest tuż ponad poziom ulicy, występuje niewielki stopień.	
Witryna	Wykonana również ze stolarki drewnianej, wysoka na 1,5m i szeroka 3,3 m. Zapewnia dobre naświetlenie lokalu w słoneczny dzień. Obecnie wyklejona materiałami poprzedniego najemcy.	

Stan lokalu	Lokal w stanie do generalnego remontu.					
Ściany	Ściany w złym stanie technicznym, brudne, zaniedbane. Różnorodna kolorystyka ścian. Faktura wykonana z tynku na ścianach oraz suficie utrudnia utrzymanie czystości.					
Podłoga	Wykonana z betonu na który została położona wykładzina. Podłoga do wymiany wraz z listwami przypodłogowymi.					
Oświetlenie	Na suficie zamontowano lampy jarzeniowe, każda na 4 podłużne żarówki.					
Naświetlenie dienne	Dobre naświetlenie dzienne ze względu na dużą witrynę, szczególnie w pierwszej części lokalu. W dalszych konieczność doświetlenia sztucznego.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Lokal położony tuż obok placu Metziga, popularnego wśród mieszkańców Leszna miejsca rekreacji i odpoczynku. Na południowy zachód od Starego Rynku, w pobliżu ulicy Słowiańskiej, skupiającej największy ruch w centrum Leszna.					
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - Niewielka powierzchnia lokalu - Dobra lokalizacja przy popularnym parku w skali miasta - Dostępność miejsc parkingowych tuż obok lokalu - Bliskość ulicy Słowiańskiej- najbardziej atrakcyjnej ulicy w obrębie Starego 		Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - Niski standard techniczny lokalu - Wieloletnie zaniedbania wpływają negatywnie na jego percepcję - Mało atrakcyjna okolica - Lokal nieprzystosowany dla osób 	

		Rynku		niepełnosprawnych
	Szanse	- Droga S5	Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - Lokal w bardzo złym stanie technicznym, ogólna wilgoć pozostała po poprzednich najemcach (kwaciarnia); - Liczniki przepisywane na najemcę, od razu po rozpoczęciu najmu; - Niezachęcająca z zewnątrz witryna; - Utrudniona dostępność do lokalu z punktu widzenia osób niepełnosprawnych; 			
Rekomendacje	<ul style="list-style-type: none"> - Generalny remont lokalu przez władzę miasta, bądź też wynajęcie lokalu za darmo lub „symboliczną” kwotę, tak by potencjalny najemca mógł go wyremontować; - Zmiana wystroju witryny; - odzież młodych projektantów, biżuteria autorska, galeria sztuki 			

ul. Słowiańska 25, Leszno		
Data 29.02.2017	Właściciel	Miasto Leszno
Najemca	Obecnie brak, poprzednio w lokalu był lombard	
Wielkość lokalu	50 m ²	
Kształt	Lokal o regularnym kształcie, prostokątnym.	
Zaplecze	Podzielone na 2 części oraz toaletę.	
Wejście do lokalu	Powyżej poziomu ulicy, niewielki stopień może stanowić utrudnienie dla niepełnosprawnych.	
Witryna	Bardzo duża witryna, prawie od sufitu do podłogi. Zapewnia dobre doświetlenie lokalu a także może być wartością dodaną dla potencjalnego najemcy, ponieważ zapewni dobrą ekspozycję towarów. Wymiary: 3x2 m.	
Stan lokalu	Lokal bardzo schludny, zastosowana neutralna kolorystyka, która	

	odpowiada każdemu potencjalnemu najemcy.					
Ściany	Białe, czyste, po niedawnym remoncie.					
Podłoga	Płytki na podłodze w kolorze beżowym.					
Oświetlenie	Brak stałego oświetlenia, jedynie wyprowadzone kable do jego montażu.					
Naświetlenie dzienne	Dobre naświetlenie w dzień zapewnia duża witryna, mimo wszystko w ciągu dnia należy doświetlić lokal z wewnątrz.					
Media	Gaz	tak	Klimatyzacja	nie	Energia	jest
	Woda	??		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Lokal położony w bardzo dogodnej lokalizacji bezpośrednio na ulicy Słowiańskiej. Jest to najbardziej ruchliwa ulica w Lesznie prowadząca ze Starego Rynku do Dworca Głównego.					
SWOT	Silne Strony	- bardzo dobra lokalizacja - bardzo dobry stan techniczny - duża witryna - duża przestrzeń do zagospodarowania		Słabe strony	- brak aranżacji oświetleniowej	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali	
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - Atrakcyjny lokal w bardzo dobrej lokalizacji - Wyróżnia się na tle innych lokali miejskich standardem wykończenia - Ul. Słowiańska posiada największy potencjał z ulic leszczyńskich jeśli chodzi o działalność usługową 					

Rekomendacje	Lokal idealny dla sklepu odzieżowego lub kosmetycznego/ drogeria, bielizna
--------------	--

ul. Wolności 28, Leszno		
Data 29.02.2017	Właściciel	Miasto Leszno
Najemca	Obecnie brak, poprzednio zakład krawiecki	
Wielkość lokalu	21,60 m ²	
Kształt	Prostokątny, regularny	
Zaplecze	Niewielkie, położone z prawej strony lokalu	
Wejście do lokalu	Powyżej poziomu ulicy, wysoki schodek, który znacznie utrudnia wejście do lokalu np. osobom niepełnosprawnym	
Witryna	Duża witryna z wyklejonym napisem poprzedniego najemcy. Wyjątkowy kształt zwieńczony łukiem w górnej części. Wykonana ze starej stolarki drewnianej.	

Stan lokalu	Do generalnego remontu					
Ściany	Wilgoć na ścianach, do remontu					
Podłoga	Fioletowe płytki na ścianach					
Oświetlenie	Oświetlenie do wymiany					
Naświetlenie dienne	Dobre doświetlenie dzienne					
Media	Gaz	nie	Klimatyzacja	nie	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana elektrycznie		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Na północ od Ratusza i płyty Starego Rynku.					
SWOT	Silne Strony	- niewielka powierzchnia - wizualnie atrakcyjna ulica		Słabe strony	- konieczność remontu - brak ogrzewania	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali	
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - brak ogrzewania, możliwość montażu ogrzewania gazowego - niski sufit ok. 2,4 h - wyjątkowe dwuskrzydłowe drzwi wejściowe 					
Rekomendacje	Sklep z odzieżą projektantów, biżuterią, bardzo indywidualny sklep					

Ul. Kościelna 4, Leszno

Data 30.03.2017	Właściciel	Ann Goovaerts-Napiecek
Najemca	Duża kamienica, w lokalu na dole znajduje się od lat prowadzone studio fotograficzne. W budynku mieszkają właściciele.	
Wielkość lokalu	Brak danych	
Kształt	Brak danych	
Zaplecze	Brak danych	
Wejście do lokalu	Do lokalu przeznaczonego na studio fotograficzne prowadzą drzwi wykonane z PCV. Wejście zlokalizowane jest tuż ponad poziom ulicy,	

	występuje niewielki stopień. Do pozostałej części budynku drzwi są drewniane.				
Witryna	Wykonana również z PCV. Napis informujący, iż znajduje się fotograf.				
Stan lokalu	Lokal w stanie do generalnego remontu. Właściciele mają sprecyzowane plany w stosunku do całości kamienicy.				
Ściany	Pomalowane, do odświeżenia, wyszpachlowana.				
Podłoga	Do remontu				
Oświetlenie	Do remontu				
Naświetlenie dienne	Do remontu				
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	brak
Położenie lokalu	Lokal znajduje się w ścisłym centrum i usytuowany jest przy bocznej ulicy. Blisko budynku znajduje się ulica Wąska, przy której znajduje się duży teren należący do Właściciela. Natężenie ruchu samochodów - umiarkowane, natężenie ruchu pieszych - umiarkowane.				
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - Sąsiedztwo Kościoła - Dobra lokalizacja, blisko płyty Rynku - sprecyzowane plany Właściciela na rewitalizację - ulica Wąska łącząca plac Metziga a Kościół 		Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> -Niski standard techniczny lokalu - Wieloletnie zaniedbania wpływają negatywnie na jego percepcję - brud i zaniedbanie na ulicy Wąskiej - możliwość parkowanie przy samej kamienicy, wzdłuż chodnika
	Szanse	- Budowa drogi S5		Zagrożenia	- Niesprzyjające

		- Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości	tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	Właściciele przeprowadzili się, po dłuższej przerwie do Leszna z zagranicy. Kamienica odziedziczona. Bliskość ulicy Wąskiej, od jej strony usytułowany jest duży ogródek, który pełni funkcję parkingu.		
Rekomendacje	Restauracja/kafejka/cukiernia/piekarnia/miejsce spotkań kulturalnych, w ogrodzie również ogródek gastronomiczny oraz eventowy.		

Ul. Kościelna 5A, Leszno		
Data 10.04.2017	Właściciel	Jerzy Rozpara
Najemca	Obecnie lokal pozostaje bez najemcy, poprzednio znajdowała się restauracja Chicago Illinois	
Wielkość lokalu	209 m2	
Kształt	W kształcie prostokąta. Długi podłużny. Lokal znajduje się w kamienicy na parterze, składa się na niego 6 pomieszczeń: sala konsumencka, bar, 2 toalety dla gości / klientów, 1 toaleta dla	

	personelu. Pozostałe pomieszczenia: kuchnia, zmywalnia, magazyn, pomieszczenie biurowo-socjalne, kotłownia, korytarz.				
Zaplecze	Lokal posiada pomieszczenie socjalne, kuchnię (2 lodówki), toaletę.				
Wejście do lokalu	Od strony ulicy Kościelnej				
Witryna	Nie duża w stosunku do powierzchni lokalu				
Stan lokalu	Lokal przystosowany pod gastronomię, przydałoby się odświeżenie, może zmiana wystroju.				
Ściany	Ściany do odmalowania, szczególnie przy barze. Kolory farb różne.				
Podłoga	Wykonana z płytek w kolorze białym i czarnym, rozmiar płytek 60x60. Podłoga w dobrym stanie.				
Oświetlenie	Na suficie lampy zwisające z sufitu. Brak okien w całości lokalu. Od strony ogródka (na którym zlokalizowane są garaże osób wynajmujących) jest jaśniej.				
Naświetlenie dienne	Lokal sprawia wrażenie ciemnego.				
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia jest
	Woda	Ogrzewana na gaz i węgiel, elektryczne		Wentylacja	jest
Położenie lokalu	Lokal znajduje się w ścisłym centrum i usytuowany jest przy bocznej ulicy. Natężenie ruchu samochodów - umiarkowane, natężenie ruchu pieszych - umiarkowane. Poprzedni czynsz: 3000 zł				
SWOT	Silne strony	- Lokal z możliwością stworzenia restauracji, kafejki - możliwość stworzenia ogródka w części wewnętrznej		Słabe strony	- Jeśli miałyby powstać restauracja, od strony wejścia z ulicy nie ma możliwości stworzenia ogródka

				- Wzdłuż lokalu, wzdłuż chodnika parkują samochody - lokal ciemny, mało nasłoneczniony
	Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości	Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	4Q 2016 lokal został zamknięty. Możliwość stworzenia ogródka (tam gdzie obecnie znajdują się garaże). Imprezy – mieszkańcy narzekali na hałas. Właściciel myślał o przedszkolu lub żłobku, czytał o tym, dowiadywał się.			
Rekomendacje	Nie rekomenduje w tym miejscu organizacji przedszkola ze względu na małe naświetlenie lokalu. Proponujemy gastronomię nastawioną na osoby po 50 roku życia oraz obiady rodzinne ze względu na sąsiedztwo kościoła.			

- **Wymogi socjalno-bytowe dla przedszkoli**

Wysokość pomieszczeń winna wynosić 3 m. Poziom podłogi w pomieszczeniach powinien znajdować się co najmniej 0,3 m powyżej terenu urządzonego przy budynku. W

pomieszczeniach powinno być zapewnione oświetlenie naturalne i sztuczne oraz wentylacja stosowna do potrzeb użytkowych i funkcji pomieszczeń.

Powierzchnia przypadająca na każde dziecko w salach zajęć powinna wynosić 2,4 m², powierzchnia szatni 0,5 m² na dziecko. Łazienki dla dzieci winny być dostępne z sal zajęć i zabaw i powinny realizować normy - 1 miska ustępowa i 1 umywalka na max 15 dzieci.

Podłoga oraz ściany (do wysokości min. 2 m) pomieszczeń higieniczno – sanitarnych oraz należących do bloku żywieniowego winny być pokryte materiałami zmywalnymi, nienasiąkliwymi i odpornymi na działanie wilgoci i środków dezynfekcyjnych. W salach zajęć podłoga powinna być gładka, łatwo zmywalna (dopuszczony jest parkiet), natomiast w miejscach zabaw dzieci młodszych wskazana jest wykładzina typu dywanowego.

Należy przewidzieć również możliwość korzystania z placu zabaw dla dzieci – może to być własny plac zabaw przy przedszkolu lub inny dostępny w pobliżu plac zabaw.

Ul. Kościelna 8, Leszno		
Data 30.03.2017	Właściciel	Natalia Urban
Najemca	Obecnie lokal pozostaje bez najemcy, poprzednio funkcjonował jako gabinet fizjoterapeutyczny, prowadzony przez męża Właścicielki.	
Wielkość lokalu	71,5 m ²	
Kształt	Lokal o nieregularnym kształcie, z podziałem na parę pomieszczeń:	

	biuro, mała poczekalnia, gabinet ze sprzętem fizjoterapeutycznym, łazienka z toaletą.					
Zaplecze	Lokal posiada łazienkę z toaletą.					
Wejście do lokalu	Wejście przez korytarz i ogródek, połączone z wejściem do domu, (podwórzem, na którym znajduje się miejsce do rodzinnych spotkań – stół + krzesła, akwarium z rybami, klatka z ptakami).					
Witryna	Brak					
Stan lokalu	Lokal przystosowany pod gabinet fizjoterapeutyczny.					
Ściany	Ściany czyste, białe, sufit podwieszony.					
Podłoga	Płytki					
Oświetlenie	4 źródła światła					
Naświetlenie dienne	Mimo okien (rolety zewnętrzne) lokal sprawia wrażenie ciemnego.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	jest	Energia	jest
	Woda	Na gaz		Wentylacja	jest	
Położenie lokalu	Lokal znajduje się w ścisłym centrum i usytuowany jest przy bocznej ulicy. Natężenie ruchu samochodów - umiarkowane, natężenie ruchu pieszych - umiarkowane.					
SWOT	Silne strony	- lokal wyposażony w gotowy sprzęt fizjoterapeutyczny		Słabe strony	- mocne ukierunkowanie zakresu działalności - wejście od strony ogródka, strefy mieszkalnej rodziny - kształt pomieszczenia długi, wąski	
		Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na

		ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości		leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	Lokal stoi pusty do śmierci męża właścicielki. Wcześniej gabinet prosperował dobrze. Właścicielka myśli o sprzedaży sprzętu.			
Rekomendacje	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stworzenie strefy mieszkalnej dla obecnych użytkowników; Usunięcie i sprzedaż wyposażenia; 2. Wynajęcie całości lokalu dla innego fizjoterapeuty np. młodego, którego nie stać na zakup sprzętu. 			

Ul. Kościelna 12, Leszno		
Data 10.04.2017	Właściciel	Ernest Schmidt
Najemca	Obecnie lokal pozostaje w części niewynajęty. Powierzchnię zajmuje firma, właściciela budynku. Na parterze znajduje się bardzo dobrze urządzone atelier fotograficzne córki.	

Wielkość lokalu	Cała kamienica 430 m2				
Kształt	2 kondygnacje, podział na biura				
Zaplecze	Budynek posiada zaplecze, toalety, łazienki z prysznicami.				
Wejście do lokalu	Drzwi wykonane z PCV. Osobne do części biurowej, osobne do studio fotograficznego.				
Witryna	Wykonana z PCV z roletami zewnętrznymi.				
Stan lokalu	Cały budynek zadbane, czysty. Do wprowadzenia. Meble biurowe.				
Ściany	Ściany pomalowane na kolory ziemiste, czyste.				
Podłoga	Płytki gresowe.				
Oświetlenie	Na parterze halogeny i świetlówki, pierwsze piętro żarówki diodowe i świetlówki, drugie piętro żarówki energooszczędne.				
Naświetlenie dienne	W różnych częściach budynku naświetlenie dienne jest inne.				
Media	Gaz	Tak	Klimatyzacja	Brak	Energia Tak
	Woda	Solary + piec gazowy		Wentylacja	Tak
Położenie lokalu	Lokal znajduje się w ścisłym centrum i usytuowany jest przy bocznej ulicy. Natężenie ruchu samochodów - umiarkowane, natężenie ruchu pieszych - umiarkowane.				
SWOT	Silne Strony	- Nowoczesne, energooszczędne i ekologiczne systemy ogrzewania, dzięki czemu potencjalny najemca ma szansę obniżyć koszty eksploatacyjne - budynek zadbane, do wprowadzenia się		Słabe strony	- Położenie, boczna ulica
	Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku

		ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości		lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	<p>Firma właściciela działa na rynku branży elektronicznej z orientacją na ochronę środowiska i nowe technologie. Zajmuje się wykonywaniem instalacji do pozyskania energii ze źródeł odnawialnych.</p> <p>Budynek korzysta z energii słonecznej wykorzystywanej do produkcji ciepłej wody CO i CWU. W okresie gdy ilość słońca jest niewystarczająca, załącza się piec CO zasilany gazem. W całym budynku jest ogrzewanie podłogowe. Ponadto budynek jest zasilany w energię elektryczną z paneli PV zainstalowanych na ścianie co pokrywa około 50% zapotrzebowania na EE. Bardzo niskie koszty eksploatacji budynku.</p>			
Rekomendacje	Coworking, oraz najem studia fotograficznego dla osób nie posiadających zasobów na jego zakup.			

Ul. Kościelna 14, Leszno		
Data 4.05.2017	Właściciel	Mieczysław Hajost
Najemca	Ostatni najemca opuścił lokal ok. 10 lat temu. Firma spedycyjna WATRA której właściciel jest również właścicielem lokalu przeniósł	

	swoją działalność na przedmieścia Leszna.					
Wielkość lokalu	Całość budynku posiada powierzchnię 322 m2					
Kształt	Budynek na rzucie prostokąta.					
Zaplecze	Na parterze i piętrze przewidziane pomieszczenia przeznaczone pod zaplecze. Możliwość rearanżacji budynku.					
Wejście do lokalu	Wejście do budynku od strony ulicy Kościelnej. Wejście przez stare drewniane drzwi odgródzone kratą. Dodatkowo zabytkowa brama, dzięki której budynek wpisany jest do rejestru zabytków.					
Witryna	Brak					
Stan lokalu	Budynek z racji braku najemcy od 10 lat cechuje się bardzo złym stanem technicznym. Całość zarówno wewnątrz jak i elewacje zewnętrzne budynku do generalnego remontu.					
Ściany	Na ścianach tynki wapienne gładkie, malowane.					
Podłoga	Przy wejściu głównym płytki terakotowe, podłogi drewniane na legarach.					
Oświetlenie	Światła jarzeniowe, bez sufitów podwieszanych					
Naświetlenie dienne	Niewielka ilość okien oraz ich mały rozmiar nie zapewniają dostatecznego doświetlenia pomieszczeń					
Media	Gaz	nie	Klimatyzacja	nie	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana węglowo		Wentylacja	nie	
Położenie lokalu	Lokal znajduje się przy zapomnianej ulicy Kościelnej, na południowy zachód od Ratusza i płyty głównej Starego Rynku					
SWOT	Silne Strony	- lokalizacja przy bazylice - możliwość parkowania przed lokalem		Słabe strony	- niski potencjał ulicy Kościelnej	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym	

				- Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - kiedyś spichlerz – wysoki parter i niskie poddasze - ogrzewanie węglowe na całości budynku, w przyszłości możliwość podłączenia gazu - lokal nie zachęcający z zewnątrz 			
Rekomendacje	<p>Duże koszty modernizacji/ rewitalizacji, obecnie lokal nie zachęca do wynajęcia biorąc pod uwagę ilość wolnych lokali w dużo lepszy stanie w Lesznie;</p> <p>Po remodernizacji lokal mógłby mieć funkcję gastronomiczno-kulturalną z duszą i historią. To ostatnie wymaga odpowiednich działań marketingowo- PR takich jak: opis jego historii poprzez stronę www i social media.</p>			

Ul. Królowej Jadwigi 4, Leszno		
Data 29.02.2017	Właściciel	Jacek Mikołajczak

Najemca	Obecnie lokal pozostaje bez najemcy, poprzednio znajdowało się w nim biuro nieruchomości				
Wielkość lokalu	Ok.18 m2				
Kształt	Regularny, w kształcie prostokąta z wydzieloną łazienką.				
Zaplecze	Toaleta z umywalką.				
Wejście do lokalu	Drzwi standardowe, wykonane z PCV, dwa stopnie.				
Witryna	Duże okno.				
Stan lokalu	Bardzo dobry, gotowy do wynajęcia.				
Ściany	Czyste, pomalowane - kolor szary i biały. Na jednej z nich fototapeta.				
Podłoga	Wykładzina o wzorze paneli podłogowych, w łazience płytki gresowe.				
Oświetlenie	Oświetlenie umieszczone w suficie podwieszanym.				
Naświetlenie dienne	Dobre naświetlenie dzienne ze względu na duże okna.				
Media	Gaz	brak	Klimatyzacja		Energia jest
	Woda	Podgrzewacz wody		Wentylacja	
Położenie lokalu	Lokal nie jest położony w ścisłym sąsiedztwie płyty Rynku.				
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - Sąsiedztwo wielu przychodni lekarskich - Duży parking zlokalizowany przy samym budynku - Dobry stan techniczny lokalu 		Słabe strony	- oddalenie od płyty Rynku
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości 		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym
Uwagi ogólne	Niewielki oddzielny budynek. Ogrzewanie elektryczne. W łazience				

	znajduje się podgrzewacz wody. W pomieszczeniu jest duża szafa z lustrami.
Rekomendacje	Samodzielne biuro.

Ul. Królowej Jadwigi 4, Leszno						
Data 29.02.2017	Właściciel		Jacek Mikołajczak			
Najemca	Obecnie lokal pozostaje bez najemcy, poprzednio znajdowała się w nim Szkoła					
Wielkość lokalu	parter 340 m ² + piętro 225,85 m ²					
Kształt	Nieregularny, podział na parę pomieszczeń					
Zaplecze	Jest, osobne toalety, łazienki. Istnieje nowy plan zagospodarowania powierzchni.					
Wejście do lokalu	Drzwi standardowe, wykonane z PCV, rozwierane.					
Witryna	Okna wykonane z PCV					
Stan lokalu	Wyremontowany w 2006 r.					
Ściany	Czyste, białe.					
Podłoga	Płytki gresowe.					
Oświetlenie	Oświetlenie przemysłowe, gęsto rozłożone na suficie.					
Naświetlenie dienne	Dobre naświetlenie dzienne ze względu na duże okna.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	jest	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana gazem		Wentylacja	jest	
Położenie lokalu	Lokal nie jest położony w ścisłym sąsiedztwie płyty Rynku.					
SWOT	Silne Strony	- Sąsiedztwo wielu przychodni lekarskich - Duży parking zlokalizowany przy samym budynku - Duża powierzchnia do zagospodarowania		Słabe strony	- oddalenie od płyty Rynku	
	Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na	

		ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości		leszczyńskim rynku lokalowym
Uwagi ogólne	<p>Obiekt został wyremontowany w 2006 roku i służył Wyższej Szkole Humanistycznej jako sale wykładowe. Na tym samym placu położony jest także budynek przeznaczony na różnego rodzaju gabinety lekarskie,</p>			
Rekomendacje	<p>Fitness- joga, Coworking, przedszkole. Rekomendujemy również podział na mniejsze powierzchnie z wspólną klatką schodową i sanitariatami.</p> <p>W Lesznie poszukiwane są duże sale do ćwiczeń oraz brak jest przedszkoli i żłobków.</p>			

Ul. Leszczyńskich 11, Leszno						
Data 10.04.2017	Właściciel		Inga Matecka			
Najemca	Obecnie lokal pozostaje bez najemcy, poprzednio lokal przeznaczony na salon gier.					
Wielkość lokalu	40 m2					
Kształt	Regularny, w kształcie prostokąta.					
Zaplecze	Wc na podniesieniu.					
Wejście do lokalu	Wejście zlokalizowane jest tuż ponad poziom ulicy, występuje niewielki stopień.					
Witryna	Witryna obecnie oklejona (nie widać, iż w środku toczy się generalny remont). Wielkość witryny zapewnia dobry dopływ światła.					
Stan lokalu	Lokal w stanie do generalnego remontu.					
Ściany	Ściany w złym stanie technicznym. Trwa generalny remont, sufity będą podwieszane. Właściciel planuje użyć dobrego oświetlenia, prawdopodobnie wpuszczonego w sufit.					
Podłoga	W trakcie remontu, mają zostać położone płytki.					
Oświetlenie	Brak.					
Naświetlenie dienne	Dobre naświetlenie dzienne ze względu na dużą witrynę.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Lokal usytuowany jest przy ulicy prowadzącej do Rynku.					
SWOT	Silne Strony	- Lokal zostanie wyremontowany od podstaw		Słabe strony	- niski potencjał ulicy Leszczyńskich	
	Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku	

		- Rozwój przedsiębiorczości		lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	Właściciele remontują lokal, nie wiedzą jakie będzie jego przeznaczenie. Myślą o przeznaczeniu usługowym, Właściciel wspomniął o stomatologii.			
Rekomendacje	Rynek usług idzie bardzo mocno w kierunku specjalizacji czyli najmu określonych lokali wraz z wyposażeniem; koszt wyposażenia rekomensowany jest poprzez podwyższoną stawkę czynszu w czasie. Rekomendacja naszą jest zindywidualizowanie ulicy, poprzez usługi. Usługi medyczne są dobrym kierunkiem, masażyści, fizjoterapeuci, stomatologia,			

Ul. Leszczyńskich 17, Leszno						
Data 10.04.2017	Właściciel	Małgorzata Poniatowska				
Najemca	Obecnie lokal jest wynajęty, rozpoczynają działalność tzw. Wideookulary , wirtualne wędrówki.					
Wielkość lokalu	96,44 m ²					
Kształt	Regularny, w kształcie prostokąta z podziałem na 6 pomieszczeń. 2 poziomy wysokości, w środku 4 stopnie. W jednym pomieszczeń postawiona ścianka, przysłaniająca kabinę prysznicową.					
Zaplecze	Jest, łazienka z toaletą, kotłownia. Nowy piec gazowy.					
Wejście do lokalu	Wejście zlokalizowane jest tuż ponad poziom ulicy, występują dwa stopnie. Obok wejście do części mieszkalnej z widocznym na górze balkonem.					
Witryna	Witryna obecnie składa się z dwóch okien, stolarka drewniana.					
Stan lokalu	Lokal w stanie ogólnie dobrym.					
Ściany	Ściany w stanie dobrym, pomalowane na biało, sufit podwieszany, był za wysoki.					
Podłoga	Płytki w kolorze szarym.					
Oświetlenie	Na suficie zamontowano lampy jarzeniowe, każda na 4 podłużne żarówki.					
Naświetlenie dienne	Ze względu na duże okno i drzwi występuje umiarkowane naświetlenie dzienne.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	jest	
Położenie lokalu	Lokal usytuowany jest przy ulicy przy prowadzącej do Rynku.					
SWOT	Silne Strony	- lokal wyremontowany, - aktualnie powierzchnia pozostaje		Słabe strony	- Brak możliwości podziału na dwa lokale na długości - Niski potencjał	

		wynajęta		ulicy Leszczyńskich
	Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości	Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	Właścicielka lokalu prowadziła kiedyś w lokalu sklep odzieżowy. Znajdował się tutaj także fryzjer, miało otworzyć się solarium – stąd w jednym z pomieszczeń wentylacja. W kwietniu miało nastąpić otwarcie firma „Wirtualne spacerzy”. Na zapleczu kraty w oknach.			
Rekomendacje	Wielkość lokalu znaczna jak na rynek nieruchomości Leszna; Usługi zindywidualizowane: medycyna, fizioterapia, masaże, usługi kosmetyczne, gry zręcznościowe typu „CUBE” wraz z sklepem;			

Ul. Leszczyńskich 23 B, Leszno						
Data 4.05.2017	Właściciel	Karolina Sternal				
Najemca	Obecnie w lokalu prowadzona jest sprzedaż papierosów elektrycznych i akcesoriów do nich.					
Wielkość lokalu	14m ²					
Kształt	Lokal na rzucie prostokąta.					
Zaplecze	Lokal nie posiada dodatkowego zaplecza.					
Wejście do lokalu	Ponad poziom ulicy, lokal trudno dostępny dla osób niepełnosprawnych.					
Witryna	Witryna obecnie obklejona przez najemcę.					
Stan lokalu	Po generalnym remoncie.					
Ściany	Ściany pomalowane na kolor jasnożółty, położona gładź.					
Podłoga	Płytki w neutralnym kolorze.					
Oświetlenie	Światła jarzeniowe na suficie					
Naświetlenie dienne	Mały lokal, witryna zapewnia wystarczające doświetlenie.					
Media	Gaz	nie	Klimatyzacja	nie	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana elektrycznie		Wentylacja	nie	
Położenie lokalu	Lokal znajduje się przy ulicy Leszczyńskich, gdzie znajduje się dużo pustych lokali pod wynajem.					
SWOT	Silne Strony	- stan techniczny lokalu - bliskość Starego Rynku - mały metraż		Słabe strony	- niski potencjał ulicy Leszczyńskich - ogrzewanie elektryczne	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na	

				leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - rachunki przepisywane indywidualnie pod najemcę - wspólna toaleta dla dwóch lokali znajdująca się na klatce schodowej- najemcy nie płacą dodatkowo za jej utrzymanie - lokal ogrzewany elektrycznie - lokal w bardzo dobrym stanie 			
Rekomendacje	Usługi, lokal ze względu na małą powierzchnię ma dobry wartościowo czynsz; usługi zindywidualizowane: parafinansowe, komis, zegarmistrz,			

Ul. Leszczyńskich 23 A, Leszno						
Data 4.05.2017	Właściciel	Karolina Sternal				
Najemca	Obecnie lokal jest wynajmowany firmie zajmującej się doradztwem kredytowym.					
Wielkość lokalu	b.d.					
Kształt	Lokal na rzucie prostokąta, podzielony na 4 części- 2 sale do obsługi klientów, zaplecze oraz skarbiec (pozostałość po poprzednim najemcy).					
Zaplecze	Zlokalizowane na tyłach lokalu, obecnie urządzone pod kuchnię jako część wspólną dla pracowników firmy najmującej.					
Wejście do lokalu	Ponad poziom ulicy, lokal trudno dostępny dla osób niepełnosprawnych.					
Witryna	Duża witryna, obecnie obklejona przez najemcę.					
Stan lokalu	Po generalnym remoncie.					
Ściany	Ściany pomalowane na kolor jasnożółty, położona gładź.					
Podłoga	Płytki w neutralnym kolorze.					
Oświetlenie	Światła jarzeniowe na suficie					
Naświetlenie dienne	Ze względu na fakt, iż lokal jest długi nawet duża witryna nie zapewnia dostatecznego dostępu światła naturalnego					
Media	Gaz	nie	Klimatyzacja	nie	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana elektrycznie		Wentylacja	nie	
Położenie lokalu	Lokal znajduje się przy ulicy Leszczyńskich, gdzie znajduje się dużo pustych lokali pod wynajem.					
SWOT	Silne Strony	- stan techniczny lokalu - bliskość Starego Rynku		Słabe strony	- niski potencjał ulicy Leszczyńskich - ogrzewanie elektryczne	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na	

				leszczyńskim ryнку lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	<ul style="list-style-type: none"> - rachunki przepisywane indywidualnie pod najemcę - wspólna toaleta dla dwóch lokali znajdująca się na klatce schodowej- najemcy nie płacą dodatkowo za jej utrzymanie - sklepienia na suficie lokalu- walor architektoniczny - lokal ogrzewany elektrycznie - lokal w bardzo dobrym stanie wyróżniający się z pośród lokali w sąsiedztwie 			
Rekomendacje	Usługi zindywidualizowane: finansowe jak są obecnie, medyczne (trudne ze względu na brak dostępu do sanitariatu w lokalu); funkcja biurowa			

Ul. Leszczyńskich 26, Leszno						
Data: 4.05.2017	Właściciel		Dorota Rąk			
Najemca	Obecnie brak, poprzednio w lokalu znajdowała się firma „Sopelek”, która sprzedawała lody i gofry					
Wielkość lokalu	b.d.					
Kształt	b.d.					
Zaplecze	b.d.					
Wejście do lokalu	Z poziomu ulicy, bez dodatkowych stopni, co ułatwia wejście niepełnosprawnym.					
Witryna	Oklejona przez poprzedniego najemcę.					
Stan lokalu	b.d.					
Ściany	b.d.					
Podłoga	b.d.					
Oświetlenie	b.d.					
Naświetlenie dienne	b.d.					
Media	Gaz	b.d.	Klimatyzacja	b.d.	Energia	b.d.
	Woda	b.d.		Wentylacja	b.d.	
Położenie lokalu	Lokal położony przy ulicy Leszczyńskich, na południe od płyty Starego Rynku.					
SWOT	Silne Strony			Słabe strony	- niski potencjał ulicy leszczyńskich	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku	

				lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	- Spotkanie z właścicielką nie odbyło się, Pani mimo umówionego spotkania zapomniała o nim, stąd mało informacji o lokalu			
Rekomendacje				

Ul. Leszczyńskich 33, Leszno						
Data: 26.05.2017	Właściciel	Jan Pacholski				
Najemca	Obecnie dwa mieszkanie są wynajęte. W części usługowej kamienicy znajduje się lombard					
Wielkość lokalu	Na parterze lokal usługowy 233 m2 + dwa piętra (powierzchnia biurowa I piętro oraz powierzchnia mieszkalna II piętro) + poddasze jako przestrzeń mieszkalna do aranżacji + powierzchnia nowa, która powstanie po wyburzeniu budynku istniejącego.					
Kształt	Temat w opracowaniu.					
Zaplecze	Temat w opracowaniu.					
Wejście do lokalu	Temat w opracowaniu.					
Witryna	Temat w opracowaniu.					
Stan lokalu	Temat w opracowaniu.					
Ściany	Temat w opracowaniu.					
Podłoga	Temat w opracowaniu.					
Oświetlenie	Temat w opracowaniu.					
Naświetlenie dienne	Temat w opracowaniu.					
Media	Gaz	b.d.	Klimatyzacj a	b.d.	Energi a	b.d.
	Woda	b.d.		Wentylacj a	b.d.	

Położenie lokalu	Lokal położony przy ulicy Leszczyńskich, na południe od płyty Starego Rynku			
SWOT	Silne Strony	- Przemysłany generalny remont, przebudowa kamienicy	Słabe strony	- niski potencjał ulicy Leszczyńskich
	Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości	Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	Właściciel obiektu obecnie mieszka w Niemczech.			
Rekomendacje	Przedszkole, szkoła tańca, joga, kancelarie, mieszkanie na poddaszu dla Indywidualisty, całość projektu przemysłana			

Ul. Łaziebna 19, Leszno						
Data 4.05.2017	Właściciel	Wojciech Pawełka				
Najemca	Poprzednio w lokalu znajdował się salon gier. Obecnie lokal przechodzi generalny remont					
Wielkość lokalu	Lokal po remoncie będzie posiadał powierzchnię 55,44 m ² . Przed remontem był większy jednak właściciel chce podzielić parter budynku na część lokalową i mieszkalną.					
Kształt	Budynek na rzucie prostokąta. Lokal będzie posiadał uskok na prawej ścianie ze względu na klatkę schodową.					
Zaplecze	Zlokalizowane na tyłach lokalu, toaleta mniej więcej na środku lokalu, przy szachtach instalacyjnych.					
Wejście do lokalu	Zlokalizowane niewiele ponad poziom ulicy. Wejście do mieszkania na parterze zlokalizowane z ogólnodostępnej klatki schodowej dla całej kamienicy.					
Witryna	Duża witryna, obecnie zaklejona przez poprzedniego najemcę.					
Stan lokalu	Lokal podczas oględzin był w stanie generalnego remontu.					
Ściany	j.w.					
Podłoga	j.w.					
Oświetlenie	j.w.					
Naświetlenie dienne	Z powodu oklejonej witryny lokal nie jest doświetlony światłem naturalnym. Rekomendowane jest, by po remoncie witryna nie była w pełni oklejona.					
Media	Gaz	tak	Klimatyzacja	nie	Energia	jest
	Woda	tak		Wentylacja	nie	
Położenie lokalu	Lokal znajduje się przy ulicy Łaziebnej, gdzie dominują kantory,					

	lombardy oraz salony gier. Nieatrakcyjna okolica.			
SWOT	Silne Strony	- generalny remont zwiększy wartość lokalu	Słabe strony	- niski potencjał ulicy Łaziebnej - ulica kojarzona jedynie z salonami gier i kantorami
	Szanse	- budowa drogi S5	Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	- wątpliwy jest pomysł łączenia lokalu usługowego bezpośrednio z mieszkaniem			
Rekomendacje	<p>Usługi: kosmetyczne, fryzjer, odzież młodego projektanta;</p> <p>Proponujemy zastosowanie dwóch niezależnych wejść do lokalu/ mieszkania od ulicy oraz do mieszkania w drugiej części nieruchomości. Zasadnym jest wykonanie w ten sposób modernizacji, by lokal od ulicy mógł pełnić funkcję lokalu jak i mieszkania.</p> <p>Lokal w drugiej części nieruchomości, może pełnić funkcję mieszalną, jednakże w naszej ocenie będzie słabo doświetlony. Należy wziąć pod uwagę fakt, iż funkcja mieszkalna przeznaczona będzie dla jednej osoby lub 2 osób bez dzieci- co ogranicza poszukiwania najemców.</p> <p>Zasadnym jest przemyślane zagospodarowanie przestrzeni wspólnej nieruchomości- przy wejściu do mieszkania- jako tarasu. Śmietniki nie powinny znajdować się w tej części.</p> <p>Przygotowując ofertę najmu przedmiotowego mieszkania należy zwrócić uwagę na dobrej jakości zdjęcia oraz home staging, by móc uwypuklić indywidualizm nieruchomości.</p>			

Mini Centrum Ul. Niepodległości 49, Leszno						
Data 4.05.2017	Właściciel	Michał Biegajski				
Najemca	Obecnie najwięksi najemcy: Wiessman, AT-Elektryka, Art.-Designer, PKM Duda, Veeneo, Farm2farm					
Wielkość lokalu	Powierzchnie poszczególnych lokali wahają się od 23 do 150 m ²					
Kształt	Cały budynek posiada nieregularny kształt. Poszczególne biura bądź lokale różnią się kształtem przy jednoczesnym zachowaniu funkcjonalności układu.					
Zaplecze	Do części lokali przynależy zaplecze.					
Wejście do lokalu	Lokale na parterze dostępne są bezpośrednio z poziomu ulicy, nie mają dodatkowych stopni, są w pełni przystosowane dla osób niepełnosprawnych.					
Witryna	Lokale na parterze mają okna od sufitu do podłogi, które mogą służyć jako witryny wystawowe.					
Stan lokalu	Nowoczesny budynek o podwyższonym standardzie.					
Ściany	Na ścianach położona gładź, pomalowane na kolor biały. Czyste i estetyczne.					
Podłoga	Płytki kafelkowe w neutralnym kolorze. Bez widocznych oznak zużycia.					
Oświetlenie	Światła jarzeniowe zamontowane na sufitach.					
Naświetlenie dienne	Lokale od strony ulicy posiadają bardzo dobre naświetlenie dzienne. Te przesunięte dalej mają mniejszy dopływ światła.					
Media	Gaz	tak	Klimatyzacja	tak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana gazowo		Wentylacja	tak	

Położenie lokalu	Mini Centrum położone na północny wschód od płyty Starego Rynku, n jednej z głównych leszczyńskich ulic. Najemcy lokali nastawieni są na obsługę klientów przejazdowych bądź też tych, którzy mieszkają w bezpośrednim sąsiedztwie.			
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - standard techniczny wykonania - estetyka projektu -przemysłane układy lokali i biur - parking przez budynkiem - lokale gotowe do wprowadzenia - duża różnorodność najemców zapewniająca stałą rotację klientów - dobra jakość strony www i fb - zapewniony parking dla pracowników 	Słabe strony	- droga jednokierunkowa
	Szanse	- budowa drogi S5	Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	- rachunki przepisywane indywidualnie pod najemcę			
Rekomendacje				

Wprowadzenie marketingu zindywidualizowanego nastawionego na młodych przedsiębiorców, ofertowanie nie tylko dla Leszna ale i okolicznych gmin poprzez przynajmniej 3 portale(morizon, gratka, otodom, tabelofert), pozycjonowanie www

Ul. Nowy Rynek 21, Leszno						
Data 10.04.2017	Właściciel	Małgorzata Waškowiak				
Najemca	Obecnie lokal pozostaje niewynajęty. Poprzedni najemca prowadził niewielki sklep odzieżowy (ostatni najemca 3 lata temu)					
Wielkość lokalu	27 m ²					
Kształt	Nieregularny, lokal znajduje się na rogu budynku.					
Zaplecze	Niewielkie, mała umywalka.					
Wejście do lokalu	Wejście zlokalizowane jest ponad poziom ulicy, występują trzy stopnie.					
Witryna	Witryna składa się z jednego nowego, plastikowego, uchylnego okna (niedawno wymienioną, właściciele chcieli w ten sposób zachęcić do wynajmu).					
Stan lokalu	Lokal do generalnego remontu.					
Ściany	Ściany w złym stanie technicznym, do wyrównania i wymalowania.					
Podłoga	Płytki.					
Oświetlenie	Brak					
Naświetlenie dienne	Lokal nie jest dobrze naświetlony, światło naturalne pojawia się tom ok. godz.15.30					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Lokal zlokalizowany jest przy Nowym Ryнку, gdzie w godzinach rannych i południowych odbywa się targ.					

SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości - drzwi wejściowe bardzo ładne pasujące do funkcji mieszkaniowej, - duże naświetlenie poprzez witrynę 	Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - Położenie, lokal oddalony od Rynku - Lokal niewidoczny dla potencjalnych Klientów, znajduje się na rogu budynku - Lokal zaniedbany, do generalnego remontu
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości 	Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	<p>Właściciele myślą o zagospodarowaniu tej powierzchni na lokal mieszkalny. Tym bardziej, iż cała kamienica jest na taki cel przeznaczona – jest wynajęta w 90%. Proponowali wynajęcie za 450 zł. Myślą o zmianie elewacji. Czekają na zwrot środków pieniężnych od miasta w ramach tzw. Premii kompensacyjnej.</p>			
Rekomendacje	<p>Biorąc pod uwagę ilość lokali handlowych wolnych w bliskim sąsiedztwie starego rynku, opcja zamiany funkcji na mieszkanie jest zasadna. Należy wziąć pod uwagę, iż będzie to atrakcyjne miejsce do mieszkania po rewitalizacji płyty Nowego Rynku. W tym miejscu lokale handlowe tracą na wartości biorąc pod uwagę funkcje nowego rynku.</p>			

Ul. Rynek 15, Leszno		
Data 30.03.2017	Właściciel	Danuta Balcerzak
Najemca	Obecnie lokal prowadzi właścicielka całej kamienicy (mieszka w górnej części kamienicy). Przeznaczenie: sklep odzieżowy.	
Wielkość lokalu	180 m ²	
Kształt	Lokal stosunkowo wąski w kształcie prostokąta. Dwupoziomowa, otwarta przestrzeń dzieli lokal na dwie strefy.	
Zaplecze	W oddzielnej strefie znajduje się biuro oraz zaplecze wraz z toaletą. Dodatkowo w części głównej istnieje możliwość zaaranżowania pomieszczenia na dodatkową toaletę.	
Wejście do lokalu	Drzwi wykonane ze stolarki drewnianej, przeszklone. Wejście zlokalizowane jest tuż ponad poziom ulicy, występuje niewielki stopień.	
Witryna	Wykonana również ze stolarki drewnianej. Zapewnia dobre naświetlenie lokalu w słoneczny dzień. W witrynie znajduje się wystawa odzieżowa. Manekiny.	
Stan lokalu	Lokal w stanie dobrym.	
Ściany	Ściany pomalowane, w stanie technicznym dobrym. W łazience płytki na ścianie.	
Podłoga	Wykonana z płytek gresowych.	
Oświetlenie	Sufit podwieszany, lampy halogenowe wpuszczane.	
Naświetlenie dienne	Umiarkowanie dobre naświetlenie dzienne ze względu na witrynę, szczególnie w pierwszej części lokalu. W dalszych konieczność doświetlenia sztucznego.	

Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Lokal położony w samym centrum miasta, na płycie Rynku.					
SWOT	Silne Strony	- dobra lokalizacja, położenie na samej płycie Rynku - lokal zadbane, czysty		Słabe strony	- kształt, lokal jest długi i wąski	
	Szanse	- Budowa drogi S% - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - oddalone od Rynku galerie handlowe	
Uwagi ogólne						
Rekomendacje	Ciastkarnia dla pierwszej części lokalu; winiarnia- najbardziej optymalne rozwiązanie dla całości lokalu, brakuje takiego miejsca w mieście restauracja- duże koszty modernizacji wprowadzenie wentylacji					

Ul. Rynek 33, Leszno						
Data 23.05.2017	Właściciel	Małgorzata Balcerzak				
Najemca	Obecnie w lokalu właściciel jako franczyzobiorca prowadzi salon sieci komórkowej PLUS					
Wielkość lokalu	b.d.					
Kształt	Lokal w kształcie prostokąta					
Zaplecze	Duże zaplecze zlokalizowane na tyłach lokalu. Pełni funkcję archiwum i kuchni dla pracowników.					
Wejście do lokalu	Z poziomu ulicy, bez utrudnień dla osób niepełnosprawnych.					
Witryna	Duża, oklejona materiałami sieci Plus.					
Stan lokalu	Lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, schludny i zadbane.					
Ściany	Czyste, pomalowane na neutralny kolor.					
Podłoga	Płytki kafelkowe w neutralnym kolorze.					
Oświetlenie						
Naświetlenie dienne	Lokal dobrze doświetlony światłem naturalnym, jednak dla zachowania standardu salonu sieci komórkowej jest oświetlany również światłem sztucznym.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	b.d.	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	brak	
Położenie lokalu	Lokal położony w samym centrum miasta, na płycie Rynku. Zlokalizowany na południowej pierzei, która jest najczęściej uczęszczaną przez leszczynian ze względu na połączenie z ulicą Słowiańską.					

SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - dobra lokalizacja, położenie na samej płycie Rynku w najważniejszym trakcie rynku - lokal zadbane, czysty - duża witryna 	Słabe strony	
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa drogi S% - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości 	Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - oddalone od Rynku galerie handlowe
Uwagi ogólne				
Rekomendacje	Lokal kompaktowy pod usługi, lub sklep odzieżowy zindywidualizowany (projektantów młodych), których odzieży nie ma w galerii			

Ul. Słowiańska 55, Leszno					
Data 29.02.2017	Właściciel	Mieczysław Strzelczyk			
Najemca	Obecnie inwestycja jest częściowo wynajęta przez firmy. Niektóre lokale pozostają wynajęte osobom prywatnym.				
Wielkość lokalu	43,59 m ²				
Kształt	Nieregularny				
Zaplecze	Toalety, kuchnia.				
Wejście do lokalu	Drzwi wykonane z PCV.				
Witryna	Okna wykonane z PCV				
Stan lokalu	Dobry.				
Ściany	Ściany w dobrym stanie technicznym, gładź szpachlowa, pomalowane na różne kolory. Do odświeżenia.				
Podłoga	Panele, płytki, wykładzina.				
Oświetlenie	Różne.				
Naświetlenie dzienne					
	Media		Media		
	Gaz		Klimatyzacja		Energia jest
	Woda		Wentylacja		
Położenie lokalu	Lokal usytuowany jest przy ulicy Słowiańskiej w Lesznie. Bardzo dobrze skomunikowany z PKP i PKS – 4 min.				
SWOT	Silne	- Bezpłatny parking na terenie posesji		Słabe	
	Strony	- Większość lokali		strony	

		pozostaje wynajęta - Dobra lokalizacja, bliskość dworca PKP i PKS		
	Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości	Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	Ogrzewanie centralne z własnej kotłowni miałowej.			
Rekomendacje	Ze względu na duże koszty związane z zwiększeniem powierzchni biurowej dobudowy piętra. Rekomendujemy podnoszenie standardu obecnej powierzchni biurowej oraz duża dbałość o części wspólne w tym parkingi. Istotnym jest przeniesienie na najemców większości opłat eksploatacyjnych. Dodatkowym przychodem może być sprzedaż abonamentowa dla Najemców miejsc parkingowych, które byłyby oznakowane. Wprowadzenie marketingu nieruchomości.			

Galeria Stare Kino, ul. Krasieńskiego 22, Leszno		
Data 4.05.2017	Właściciel	
Najemca	Obecnie brak, do niedawna głównym najemcą była Czerwona Torebka, wraz z mniejszymi najemcami. Galeria jest w całości pusta od maja 2016 roku.	
Wielkość lokalu	Cała galeria podzielona jest na 16 lokali, o powierzchni: 88,1 m ² ; 57,2 m ² ; 32,5 m ² ; 9,4 m ² ; 603,2 m ² ; 42,3 m ² ; 75,5 m ² ; 82,6 m ² ; 73,4 m ² ; 105,3 m ² ; 18,9 m ² ; 78,55 m ² ; 78,55 m ² ; 77,9 m ² ; 77,9 m ² ; 199,2 m ² .	
Kształt	Nie dotyczy	
Zaplecze	Poszczególne lokale wyposażone są w dodatkowe zaplecza.	
Wejście do lokalu	Wejście do galerii jest możliwe z stron- od ul. Słowiańskiej, Krasieńskiego oraz Przemysłowej	
Witryna	Duża witryna od strony ulicy Słowiańskiej, gdzie znajduje się sklep obuwniczy.	
Stan lokalu	Cały kompleks w bardzo dobrym stanie technicznym. Zaadaptowane na galerię handlową stare kino wymagało generalnego remontu oraz przeprojektowania. Całość wykończona spójnie z dobrej jakości materiałów. Elementy specjalne wykończenia jak np. szklana podłoga na piętrze.	
Ściany	Koloru szarego, przypominające zastygający cement.	
Podłoga	Płytki kafłowe lakierowane, również w kolorze szarym	
Oświetlenie	Lampy zamontowane w suficie podwieszanym.	
Naświetlenie	Ze względu na charakter budynku doświetlenie dzienne	

dienne	poszczególnych lokali jest niewielkie. Konieczność doświetlenia sztucznego.					
Media	Gaz	tak	Klimatyzacja	tak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana gazowo		Wentylacja	Jest	
Położenie lokalu	Lokal posiada bardzo atrakcyjną lokalizację, ze względu na wejścia od strony trzech ulic. Najwięcej klientów powinna zapewnić ul. Słowiańska, która generuje największy ruch pieszy w Lesznie.					
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - wyjątkowa inwestycja w skali miasta Leszna - winda - schody ruchome - dostosowanie do niepełnosprawnych - powierzchnie handlowe prosto do wprowadzenia najemców - duży parking, 		Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - brak promocji galerii - brak najemców od roku - wysoki współczynnik powierzchni wspólnych - brak identyfikacji z głównych ulic miasta - o otwarciu galerii wiedziata bardzo mała ilość osób z Leszna - słabo oznakowany parking z ulic 	
	Szanse	- budowa drogi S5		Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali 	

Uwagi ogólne	
Rekomendacje	<p>Nieruchomość potrzebuje bardzo indywidualnego konceptu, który powinien być poparty marketingiem nieruchomości. Rekomendacją jest wprowadzenie na parterze targowiska pod dachem (kopia Nowego Rynku), które miałyby ta przewagę iż funkcjonowałyby cały rok) oraz gastronomii- obiady domowe codzienne; do tego funkcje uzupełniające na górze fitness oraz w pomieszczeniach naświetlonych możliwość wprowadzenia funkcji biurowej; temat szeroki do omówienia z Właścicielem;</p>

Ul. Średnia 21, Leszno						
Data 30.03.2017	Właściciel	Beata Niemczyk				
Najemca	Obecnie lokal pozostaje nie wynajęty, poprzednio znajdował się tutaj fryzjer.					
Wielkość lokalu	121 m ²					
Kształt	Regularny, w kształcie prostokąta z podziałem na kilku pomieszczeń. Podświetlona szafa z półkami, jedno z pomieszczeń przeszklone, jedna ze ścian wykonana jest z luxferów.					
Zaplecze	Zaplecze, kuchnia, łazienka z toaletą.					
Wejście do lokalu	Wejście zlokalizowane jest tuż ponad poziom ulicy, występuje jeden stopień. Stylowe duże drzwi.					
Witryna	Brak witryny. Duże okno drewniane.					
Stan lokalu	Lokal w stanie bardzo dobrym, praktycznie do wprowadzenia.					
Ściany	Ściany w stanie dobrym, pomalowane, czyste. Sufit podwieszony.					
Podłoga	Płytki i panele.					
Oświetlenie	Na suficie zamontowano lampy jarzeniowe.					
Naświetlenie dienne	Umiarkowane naświetlenie dzienne.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	jest	
Położenie lokalu	Lokal usytuowany jest przy bocznej ulicy prowadzącej do Rynku.					

SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - lokal zadbane, czysty, gotowy do wprowadzenia się - standard premium w porównaniu do rynku lokali w Lesznie - duże zaangażowanie Właścicielki w utrzymanie całej kamienicy - lokalizacja w części żydowskiej- marketing nieruchomości 	Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - Lokalizacja, kamienica oddalona od Rynku, boczna ulica, Stara dzielnica Żydowska
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości 	Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	<p>Budynek w pełni odnowiony, Podwójne wejście, grzejniki, dużo gniazdek elektrycznych, wejść internetowych, piec gazowy w kuchni (woda i ogrzewanie). Miejsce parkingowe z tyłu budynku. W 2014 r. wyremontowana została elewacja budynku. Stojak na rowery.</p>			
Rekomendacje	<p>Wykonanie dobrej jakości zdjęć do oferty, ofertowanie przynajmniej na 3 portalach (morizon, gratka, otodom, tabelaofert); Ofertowanie w dwóch kierunkach usługowym: Gabinet kosmetyczny, fryzjer oraz biurowym;</p>			

Ul. Wolności 2, Leszno		
Data 30.03.2017	Właściciel	Zbigniew Potok
Najemca	Obecnie lokal pozostaje bez najemcy, poprzednio znajdował się w nim bank.	
Wielkość lokalu	Lokal usługowy na parterze 105 m2	
Kształt	Regularny, w kształcie prostokąta, składający się z 5 pomieszczeń: sali głównej ekspozycyjno-sprzedazowej, niezależnego pomieszczenia biurowego, zaplecza socjalnego z przeznaczeniem na aneks kuchenny, pomieszczenia magazynowo gospodarczego i toalety.	
Zaplecze	Osobna toaleta, samodzielne pomieszczenie z umywalką. Pomieszczenie przeznaczone na serwerownię oraz do liczenia pieniędzy.	
Wejście do lokalu	Drzwi z PCV, przeszklone. Wejście zlokalizowane jest tuż ponad poziom ulicy, występuje niewielki stopień.	
Witryna	Wykonane z PCV, duża witryna.	
Stan lokalu	Lokal odświeżony i odmalowany przygotowany dla następnego Najemcy	
Ściany	Ściany czyste, odmalowane.	
Podłoga	Płytki gresowe.	
Oświetlenie	Sufit - kasetony z lampami rastrowymi, oddzielne liczniki na energię	

	elektryczną i wodę.					
Naświetlenie dienne	Lokal sprawia wrażenie ciemnego.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	jest	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na prąd		Wentylacja	jest	
Położenie lokalu	Lokal znajduje się w ścisłym centrum i usytuowany jest przy ulicy handlowej. Natężenie ruchu samochodów - słabe, natężenie ruchu pieszych - wysokie					
SWOT	Silne Strony	-Dobra lokalizacja, dobre sąsiedztwo – wyremontowana kamienica, - Duże zaangażowanie Właścicieli Kamienicy		Słabe strony	- Duża kamienica do generalnego remontu, szczególnie wyższe poziomy, nieatrakcyjny widok z okna - Nie widoczny z płyty rynku	
	Szanse	- Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości		Zagrożenia	- Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali	
Uwagi ogólne	Budynek z 1930 r. Kamienica ma 2 piętra + poddasze. Krzesła i stoły.					
Rekomendacje	Bawialnia dla dzieci, która byłaby uzupełnieniem dla usług na Rynku; Bawialnia „Wolny domek” nie spełnia do końca swojej funkcji ze względu na fakt, iż zlokalizowana jest na piętrze z brakiem możliwości parkowania przy nieruchomości; Restauracja dwupoziomowa może być rozważana w przypadku pokrycia części kosztów przez Właściciela, ogródek w ulicze					

	sąsiadującej;
--	---------------

Ul. Zielona 24, Leszno						
Data 10.04.2017	Właściciel	Jerzy Sternal				
Najemca	Obecnie lokal pozostaje bez najemcy. Poprzednio odbywał się handel biżuterii, handel wyrobami tytoniowymi.					
Wielkość lokalu	14 m2					
Kształt	Regularny, prostokątne, wysokie, niewielkie pomieszczenie.					
Zaplecze	Lokal posiada tylko toaletę z WC, brak zaplecza.					
Wejście do lokalu	Duże drzwi, przez które wchodzi się również na piętro, gdzie znajdują się lokale mieszkalne.					
Witryna	Brak witryny. Jest tylko duże okno					
Stan lokalu	Lokal w do odświeżenia, ściany do odświeżenia.					
Ściany	Ściany pomalowane na biało, fragmentami zawilgocone, odpadający tynk.					
Podłoga	Płytki gresowe.					
Oświetlenie	Lampa sufitowa.					
Naświetlenie dienne	Duże okno sprawia, iż lokal wydaje się jasny.					
Media	Gaz	jest	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Ogrzewana na gaz		Wentylacja	brak	

Położenie lokalu	Lokal usytuowany jest przy ulicy przy prowadzącej do Rynku.			
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - odnowiona elewacja - dobrej jakości stolarka okienna i drzwiowa 	Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - Wielkość lokalu, niewielkie pomieszczenie - Zły stan lokalu, jedna ze ścian zawilgocona - W korytarzu bezpośrednio przy lokalu znajduje się śmietnik, zamykany.
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości 	Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali
Uwagi ogólne	W korytarzu bezpośrednio przy lokalu znajduje się śmietnik, zamykany.			
Rekomendacje	Magazyn, archiwum, powierzchnia biurowa bez obsługi klienta;			

Ul. Paderewskiego 2, Leszno

Data: 05.06.2017	Właściciel	Janina Idziak
Najemca	Obecnie cała kamienica pozostaje nie wynajęta. W górnej części chcą zamieszkać właściciele.	
Wielkość lokalu	Całość ok. 500 m ²	
Kształt	Dolna część ma kształt nieregularny z podziałem na wiele pomieszczeń.	
Zaplecze	Obecnie brak, na tak dużej powierzchni jest jednak przestrzeń do wygospodarowania.	
Wejście do lokalu	Do kamienicy wchodzi się szerokimi drzwiami, do których prowadzi 6 stopni.	
Witryna	Okna drewniane	
Stan lokalu	Do generalnego remontu, ostatni najemcy mieszkali tam w 2010 roku. Od tamtego czasu kamienica stała pusta.	
Ściany	Do remontu, w niektórych miejscach widoczna cegła.	
Podłoga	Drewniana, sosna czerwona.	
Oświetlenie	Obecnie brak.	
Naświetlenie dzienne	Różne ze względu na układ okien.	

Media	Gaz	brak	Klimatyzacja	Brak	Energia	jest
	Woda	Podgrzewana elektrycznie		Wentylacja	Obecnie brak	
Położenie lokalu	Ulica Paderewskiego jest oddalona od płyty Rynku. Okolica spokojna, położona przy Parku przy Palcu Tadeusza Kościuszki.					
SWOT	Silne Strony	<ul style="list-style-type: none"> - duży, piękny ogród - sąsiedztwo dwóch szkół - okolica: Park przy Placu Tadeusza Kościuszki 		Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> - zły stan techniczny budynku - oddalenie od płyty Rynku 	
	Szanse	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa drogi S5 - Działania Miasta w ramach rewitalizacji - Rozwój przedsiębiorczości 		Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> - Niesprzyjające tendencje na leszczyńskim rynku lokalowym - Konkurencyjność pobliskich lokali 	
Uwagi ogólne	<p>Właścicielka 20 lat mieszkała w Afryce. Teraz wraz z synem chce zamieszkać w kamienicy. Budynek wymaga generalnego remontu. Właściciele chcą zainstalować ogrzewania elektryczne. W kamienicy znajdują się piece kaflowe.</p>					
Rekomendacje	<p>Restauracja – po zrewitalizowaniu ulic leżących bliżej Rynku. Rekomendujemy przedszkole, żłobek. W części ogrodu od strony ul. Poniatowskiego umieszczenie kontenerów w przeznaczeniu przede wszystkim na drobną gastronomię.</p>					

