



DLS.431.40.2020

UMOWA NAJMU powierzchni w obrębie lokalu Dworca autobusowego Poznań Główny DA-LU-/2020

zawarta w dniu2020 r. w Poznaniu pomiędzy:

Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Matejki 57, 60-770 Poznań, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS: 0000483352, posiadającą numer NIP: 2090002942, REGON: 302538131, reprezentowaną przez:

.....,
zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

.....
reprezentowaną przez

.....,
zwaną/nym dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest wyodrębnione pomieszczenie o pow. 23,38 m², położone w obrębie lokalu Dworca autobusowego Poznań Główny (dalej jako dworzec) przy ul. Stanisława Matyi 2 w Poznaniu, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu księga wieczysta nr PO2P/00261435/6, zaznaczone na załączonej mapce, stanowiącej **załącznik nr 1** do umowy.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie przedmiot najmu i jego stan techniczny, pod warunkiem uprzedniego złożenia przez Najemcę wszystkich wymaganych zgodnie z § 3 ust. 10 i 11 zabezpieczeń do umowy.
3. Najemca uprawniony jest do korzystania z przedmiotu najmu z przeznaczeniem na
4. (w przypadku woli Najemcy odnośnie sprzedaży biletów) Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności związanej z sprzedażą biletów na przewozy osób w autobusowej komunikacji krajowej czy międzynarodowej lub też promocją sprzedaży biletów własnych Najemcy, jeżeli prowadzi on tego rodzaju działalność i/lub różnych dostawców/przewoźników.
5. Najemca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń co do stanu przedmiotu najmu oraz jego przydatności do umówionego celu.
6. W przypadku ewentualnej zmiany powierzchni przedmiotu najmu w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony umowy zrzekają się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu, w tym roszczeń z tytułu zwrotu nadpłaconego czynszu/wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, obliczonego proporcjonalnie do okresu korzystania z rzeczy.

§ 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia wydania pomieszczenia protokołem zdawczo-odbiorczym przez Wynajmującego zgodnie z § 1 ust. 2 (*nie wcześniej jednak niż po przeniesieniu skrytek bagażowych w inne miejsce*).
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 (trzy) miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem innych przypadków wypowiedzenia umowy lub jej rozwiązania wskazanych w niniejszej umowie.

§ 3

1. Czynsz z tytułu najmu składa się z następujących składników:
 - 1) czynszu za lokal w wysokości: zł netto miesięcznie, do której to kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury,

- 2) (w przypadku woli Najemcy odnośnie sprzedaży biletów) opłaty za możliwość sprzedaży w lokalu biletów własnych Najemcy lub też innych podmiotów na przewozy osób w komunikacji krajowej czy międzynarodowej w transporcie drogowym, w tym promocji sprzedaży biletów, w formie prowizji (dalej jako opłata prowizyjna):
- a) z tytułu sprzedaży biletów własnych w wysokości 5 % w zł netto miesięcznie od przychodów netto uzyskiwanych za sprzedaż biletów własnych,
 - b) z tytułu sprzedaży biletów realizowanej na rzecz innych dostawców/przewoźników w wysokości 10% w zł netto miesięcznie od obrotu z tytułu sprzedaży realizowanej na rzecz innych dostawców/przewoźników, weryfikowanych na podstawie danych z kas fiskalnych (z oznaczonym nr kasy), rejestrujących sprzedaż prowadzoną w lokalu, szczegółowych zapisów/zestawień z analitycznych kont księgowych oraz zestawień (not informacyjnych) z programu rozliczającego, potwierdzających obrót w danym okresie i dla danej lokalizacji, do której to kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz najmu za lokal, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) płatny jest miesięcznie z góry, w terminie do 20-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Opłata prowizyjna za możliwość sprzedaży biletów płatna jest z dołu do 20-tego dnia każdego miesiąca za poprzedni miesiąc kalendarzowy, po zamknięciu okresu rozliczeniowego, na rachunek bankowy Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 13. Czynsz z tytułu najmu (czynsz za lokal i opłata prowizyjna) płatne są od dnia podpisania umowy najmu przez obie Strony.
3. Czynsz najmu za lokal, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) obejmuje udział Najemcy w kosztach ponoszonych przez Wynajmującego z tytułu dodatkowych usług/świadczeń, z których w okresie najmu będzie korzystał Najemca takich jak: zagospodarowanie odpadami komunalnymi, ochrona lokalu w ramach ogólnej ochrony dworca.
4. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty za świadczenia dodatkowe, uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, tj.: energię elektryczną. Opłata za energię elektryczną ma charakter zaliczkowy i podlegać będzie rozliczeniu w oparciu o rzeczywiste koszty wynikające z faktur dostawców mediów oraz wskazań podlicznika. Z powyższego tytułu, od dnia podpisania umowy najmu naliczona zostanie Najemcy dodatkowa opłata w wysokości 100,00 zł netto miesięcznie + podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Wynajmujący raz w roku przedstawi Najemcy rozliczenie świadczeń i wystawi stosowne faktury korygujące, oraz uprawniony będzie do zweryfikowania wysokości opłaty z tego tytułu w zależności od rzeczywistych kosztów.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 4 Najemca jest zobowiązany uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego z góry w terminie do 20-tego dnia każdego miesiąca.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się z regulaminem dotyczącym opomiarowania lokali w zasobie lokalowym ZKZL sp. z o.o. dostępnym na stronie internetowej ZKZL sp. z o.o. www.zkzl.poznan.pl.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Wynajmujący oświadcza, iż jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisu art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 935 z późn. zm.).
9. Stawka czynszu najmu za lokal ulegają corocznie zmianie w stopniu odpowiadającym średniorocznemu wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszonemu w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, za rok poprzedzający dokonywaną zmianę. Zmieniona stawka czynszu obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku. W przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa powyżej jest ujemny, stawka czynszu pozostaje bez zmian. Zmiana wysokości czynszu za lokal o wskaźnik, o którym mowa wyżej następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy elektronicznie na adres:..... i nie wymaga podpisania aneksu do umowy.
10. Najemca **przed zawarciem niniejszej umowy wpłaci** kaucję o wartości trzymiesięcznego czynszu brutto za lokal i świadczeń dodatkowych, o których mowa w ust. 4. Kaucja podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”, za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana kaucja podlega zwrotowi

w terminie 30 dni od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu do dyspozycji Wynajmującego, w wyniku rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu należności Najemcy wobec Wynajmującego, z tytułu korzystania z lokalu, tj. w szczególności z tytułu zaległego czynszu, odszkodowania za bezumowne zajmowanie przedmiotu najmu, kosztów związanych ze świadczeniami uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego, odsetek, kar umownych, pokryciu szkód powstałych w przedmiocie najmu oraz pogorszenia jego stanu technicznego (ponad zużycie będące wynikiem normalnej eksploatacji). Wynajmujący zastrzega możliwość zatrzymania części kaucji, nie więcej jednak niż 40% kwoty kaucji na pokrycie ewentualnej niedopłaty z tytułu usług i mediów za okres, który nie został rozliczony do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu (kwota podlegająca zatrzymaniu ustalona zostanie w oparciu o prognozowane zużycie usług/mediów), albo dokonania rozliczenia kaucji w terminie 60 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Najemca określi w formie pisemnej preferowany wariant w dniu protokolarnego przekazania do dyspozycji Wynajmującego przedmiotu najmu. W czasie trwania umowy najmu Wynajmującemu przysługuje prawo do potrącenia z kwoty kaucji wymagalnych należności, jeśli Najemca zalega z ich płatnością co najmniej 30 dni – w takiej sytuacji Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, nie krótszym niż 7 dni, pod rygorem możliwości wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez uprzedniego pisemnego wezwania.

11. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do przedłożenia w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy przez obie Strony, a przed przekazaniem przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w §1 ust. 2:
 - a. aktu notarialnego sporządzonego na koszt Najemcy, w którym podda się on rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) odnośnie terminowej zapłaty sumy pieniężnej w wysokości 6 – miesięcznego czynszu brutto za lokal wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu, uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego, tj. kwotyzł (słownie:), przy czym Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia Najemca zobowiązuje się utrzymywać ważne zabezpieczenie przez cały czas trwania umowy, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym,
 - b. aktu notarialnego sporządzonego na koszt Najemcy, w którym podda się on rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) i który obejmować będzie obowiązek wydania przedmiotu najmu w ciągu 7 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu.
12. Wynajmujący może odstąpić od umowy najmu, w przypadku nieprzedłożenia przez Najemcę aktów notarialnych, o których mowa w ust. 11. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa wyżej, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 150 % miesięcznego czynszu brutto należnego za lokal.
13. Najemca zobowiązuje się co miesiąc w terminie najpóźniej do 7-go dnia każdego miesiąca po zakończeniu rozliczeń w zakresie sprzedaży biletów własnych/i innych podmiotów za poprzedni miesiąc przesłać elektronicznie wydruki danych z kas fiskalnych (z oznaczonym nr kasy), rejestrujących sprzedaż prowadzoną w lokalu, szczegółowych zapisów/zestawień z analitycznych kont księgowych oraz zestawień (not informacyjnych) z programu rozliczającego, potwierdzających obrót w danym okresie i dla lokalizacji najmowanego lokalu, na adres: monryd@zkzl.poznan.pl, efaktury@zkzl.poznan.pl i efaktury@dworzecautobusowy.poznan.pl dla potrzeb ustalenia należności z tytułu prowizji. W przypadku nieprzedstawienia wymaganych dokumentów, o których mowa wyżej w całości albo w terminie, uniemożliwiając tym samym ustalenie wysokości należnej prowizji, Wynajmujący uprawniony będzie do naliczenia dwukrotności kwoty ostatniej opłaty prowizyjnej, która zostanie skorygowana po przedłożeniu stosownych dokumentów, chyba że należność z tytułu prowizji będzie wyższa, a ponadto do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Wynajmujący ma również prawo skontrolować prawidłowość przedstawionych dokumentów, w tym podanego przez Najemcę numeru kasy fiskalnej w lokalu.

§ 4

1. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za lokal, opłaty prowizyjnej lub opłat, o których mowa w § 3 ust. 4 co najmniej za 2 (dwa) pełne okresy płatności, Wynajmujący udzieli Najemcy dodatkowego 1-miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
2. Nieuregulowanie zaległości w wyznaczonym terminie może skutkować wypowiedzeniem przez Wynajmującego umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

§ 5

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w przedmiocie najmu prac adaptacyjnych i robót budowlanych, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu, które uzna za konieczne i przydatne do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w §1 ust. 3, pod warunkiem ich wykonania na własny koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów, zarówno w trakcie, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu (zrzeczenie się roszczeń) oraz po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy, warunki techniczne i ewentualnie termin wykonania robót.
2. W przypadku wykonania prac, o których mowa w ust. 1 powyżej bez zgody Wynajmującego lub nienależytego wykonania tych prac, Wynajmujący uprawniony jest według swego wyboru do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego Najemcy do usunięcia nieprawidłowości i zlecenia wykonania prac naprawczych, przywracających stan poprzedni, na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy, względnie do zatrzymania nakładów i ulepszeń bez obowiązku zapłaty Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. W przypadku wypowiedzenia umowy, Wynajmujący uprawniony jest również do zatrzymania kaucji stanowiącej, zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu.
3. Najemca oświadcza, że nie będzie domagał się rozliczenia wykonanych prac adaptacyjnych czy robót budowlanych (w tym zwrotu równowartości nakładów i ulepszeń), zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego jak i Miasta Poznań. Strony modyfikują w tym zakresie obowiązujące przepisy art. 676 Kodeksu cywilnego w ten sposób, że Wynajmujący w przypadku ulepszenia przedmiotu najmu uprawniony jest do zatrzymania ulepszeń bez obowiązku zapłaty Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.
4. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe wobec Wynajmującego oraz osób i podmiotów trzecich w trakcie wykonywania przez niego względnie podmioty działające na jego zlecenie prac remontowo-budowlanych.
5. Przy montażu wyposażenia w przedmiocie najmu, Najemca nie powinien naruszać podłóża i ścian w przedmiocie najmu. Wynajmujący zaleca zakup przez Najemcę wyposażenia w kolorze jasny szary lub innym w ramach kolorystyki występującej na dworcu. Po rozwiązaniu umowy, Najemca będzie zobowiązany do usunięcia wyposażenia na swój własny koszt.
6. Najemca uprawniony będzie do umieszczenia oznaczeń dotyczących prowadzonej przez siebie działalności na wyposażeniu oraz ewentualnie na szybie od strony hali dworca, w formie folii na szybę, z zachowaniem wytycznych Wynajmującego co do kolorystyki, czcionki oraz wielkości liter i logo. Po rozwiązaniu umowy, Najemca będzie zobowiązany do usunięcia oznaczenia na swój własny koszt.
7. W przypadku woli doprowadzenia przez Najemcę dodatkowego zasilania/kabla do przedmiotu najmu, pod warunkiem istnienia takich możliwości technicznych, koszty prac w tym zakresie ponosić będzie Najemca. Postanowienia od ust. 1 do ust. 4 stosuje się w tej sytuacji odpowiednio.
8. Umieszczenie dodatkowych nośników czy oznaczeń poza wskazanymi, w ust. 6, jest odpłatne i wymaga podpisania aneksu do umowy najmu - w przypadku ustalenia bezumownego zajęcia dodatkowej powierzchni naliczone zostanie odszkodowanie do czasu podpisania aneksu do umowy względnie usunięcia nośników/oznaczeń.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3 umowy oraz utrzymywać go w porządku i czystości, w stanie wolnym od zanieczyszczeń, na swój wyłączny koszt. W przypadku uporczywego uchylania się Najemcy od uporządkowania przedmiotu najmu, Wynajmujący uprawniony jest do zlecenia prac porządkowych na koszt i ryzyko Najemcy.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotu najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązuje się ponadto na swój koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów dokonywać bieżących napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu zgodnie z potrzebami, a także utrzymywać estetyczny wygląd stolarki okiennej i drzwiowej. W przypadku niepodejmowania przez Najemcę działań, o których mowa wyżej Wynajmujący po uprzednim wezwaniu Najemcy do ich wykonania i wyznaczeniu terminu na ich wykonanie, uprawniony jest do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym i zastępczego wykonania tych działań na koszt Najemcy.
4. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 lub 2, w tym w szczególności zamontowania w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego jakichkolwiek urządzeń (etc), Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, a nadto według swego wyboru do:
 - usunięcia zamontowanych urządzeń (etc) i uporządkowania powierzchni – w takim przypadku Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty odpowiadającej równowartości kosztów ich usunięcia, w terminie 7 dni od odbioru stosownego wezwania do zapłaty w tym zakresie. Do wezwania Wynajmujący dołączy kopię faktury/rachunku obejmujących poniesione koszty usunięcia urządzeń (etc),
 - albo
 - zatrzymania urządzeń (etc.) bez obowiązku zapłaty na rzecz Najemcy równowartości ich wartości oraz kosztów ich powstania - w takim przypadku Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu,
 - albo
 - żądania ich usunięcia przez Najemcę na jego wyłączny koszt i ryzyko. W takim przypadku Najemca zobowiązuje się do ich usunięcia terminie 3 dni od wezwania do ich usunięcia. W przypadku niewykonania tego zobowiązania bądź opóźnienia w jego wykonaniu, zastosowanie ma tiret 1 albo 2 powyżej według wyboru Wynajmującego.
5. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może podnajmować przedmiotu najmu, ani w inny sposób odstępować na rzecz osób/podmiotów trzecich.
6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania Regulaminu Dworca umieszczonego na stronie: www.dworzecautobusowy.poznan.pl, którego zapisy stają się integralną częścią umowy i zobowiązuje się do jego przestrzegania.
7. Ponadto Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, BHP, sanitarno – porządkowych, budowlanych i innych, które są związane z korzystaniem przez niego z przedmiotu najmu. Najemca oświadcza, iż przejmuje na siebie obowiązek dotyczący zadań ochrony przeciwpożarowej wynikający z ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 961 z późn. zm.) i zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
8. Najemcę obowiązuje bezwzględny zakaz magazynowania, sprzedaży oraz wykonywania innych usług związanych ze środkami psychoaktywnymi lub magazynowania towarów, pojemników (etc.) z substancjami mogącymi stanowić zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi.
9. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu lub osobie przez niego upoważnionej, na jego żądanie, celem wykonywania okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa oraz celem sprawdzenia czy Najemca w sposób prawidłowy i należyty wywiązuje się z postanowień umowy najmu.
10. Wynajmujący poza innymi przypadkami wymienionymi w umowie, może po uprzednim pisemnym pouczeniu wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych okoliczności, gdy Najemca:
 - 1) prowadzi działalność usługową, handlową, w tym promocyjną i informacyjną lub magazynową, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te są przeznaczone do spożycia,
 - 2) bez zgody Wynajmującego podnajął lub w inny sposób odstąpił przedmiot najmu na rzecz osób lub podmiotów trzecich,
 - 3) lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi publicznemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych części lokalu lub lokali w budynku uciążliwym,
 - 4) zaniedbuje przedmiot najmu lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie,
 - 5) nie stosuje się do zapisów §5 ust. 4 do 8 i § 6 ust. 6 do 9 umowy,

- 6) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - 7) nie udostępni przedmiotu najmu w sytuacji, gdy zajdzie nagła potrzeba wykonania napraw w przedmiocie najmu, które obciążają Wynajmującego względnie napraw elementów czy instalacji budynku, w którym znajduje się lokal lub części nieruchomości wspólnych (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii) w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania,
 - 8) lub osoby przebywające na terenie przedmiotu najmu zgodnie z §1 ust. 3, propagują treści lub organizują na jego terenie wydarzenia, związane z nawoływaniem do nienawiści na tle różnic narodowościowych, etnicznych, rasowych, wyznaniowych, faszystów lub innego totalitarnego ustroju państwa,
 - 9) rażąco naruszy zasady korzystania wynikające z Regulaminu Dworca, w szczególności w zakresie przestrzegania zasad bezpieczeństwa i przepisów porządkowych,
 - 10) dokona samowoli budowlanej,
 - 11) nie usunie szkód powstałych z jego winy,
 - 12) nie udostępni przedmiotu najmu, w celu kontroli stanu technicznego lokalu i instalacji, czy wykonania okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa lub też wykonania napraw lub wymiany instalacji wspólnych, zlokalizowanych w obrębie przedmiot najmu,
 - 13) a także w przypadku wystąpienia konieczności natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania.
11. Wypowiedzenie winno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 7

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedmiu) dni do wydania Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego opróżnionego przedmiotu najmu, w stanie nie pogorszonym (łącznie z odświeżoną ścianą) oraz uporządkowanym, w tym usunięcia wyposażenia. Koszty przygotowania lokalu do wydania, w tym odświeżenia ściany obciążają wyłącznie Najemcę bez prawa zwrotu poniesionych nakładów. W protokole opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany będzie do naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej na koszt Najemcy.
2. W przypadku nieopuszczenia, nieopóźnienia i niewydania przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie, wskazanym w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 100% czynszu brutto należnego za lokal za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu oraz prowizji brutto, stanowiącej średnią kwotę obliczoną z wysokości prowizji wypłacanych Wynajmującemu za ostatnie sześć miesięcy obowiązywania umowy najmu.
3. W terminie 7 dni, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest do uregulowania wynagrodzenia na rzecz Wynajmującego w wysokości czynszu brutto z tytułu korzystania z przedmiotu najmu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu, proporcjonalnie do okresu korzystania, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
4. W chwili zwrotu przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia oznaczeń dotyczących prowadzonej przez Najemcę działalności, umieszczonych w obrębie przedmiotu najmu. W przypadku nieusunięcia oznaczeń, Wynajmujący jest uprawniony do zastępczego zlecenia ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.
5. W przypadku niewydania przedmiotu najmu i nieopóźnienia przez Najemcę przedmiotu najmu, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu w terminie ustalonym w ust. 1, lub też w przypadku ustalenia przez Wynajmującego porzucenia przedmiotu najmu przez Najemcę w trakcie trwania umowy najmu, Wynajmujący uprawniony jest do komisyjnego przejęcia w posiadanie przedmiotu najmu bez udziału Najemcy, do usunięcia wyposażenia i oznaczeń umieszczonych przez Najemcę w przedmiocie najmu bez prawa Najemcy do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu, oraz do odświeżenia ściany na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca zostanie w takim przypadku obciążony wszelkimi kosztami związanymi

z opróżnieniem i odświeżeniem lokalu, w tym także związanymi z magazynowaniem pozostawionych ruchomości. Najemca zrzeka się w takim przypadku wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego. W przypadku porzucenia przedmiotu najmu w trakcie trwania umowy najmu, umowa ulegnie rozwiązaniu w dniu komisyjnego przejęcia przedmiotu najmu przez Wynajmującego.

6. Strony zgodnie oświadczają, że postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie regulują obowiązki oraz prawa stron po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, w tym wysokość należnych kar umownych i pozostają wiążące do dnia wydania Wynajmującemu przedmiotu umowy.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 8

W przypadku zmiany waluty stanowiącej środka płatnicze w Polsce, przeliczenie wynagrodzenia należnego Wynajmującemu /czynsz, odszkodowanie/ oraz kar umownych nastąpi według obowiązującego kursu podanego przez Bank Centralny. Zmiana wynagrodzenia /czynsz, odszkodowanie/ czy kar umownych w sytuacji, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.

§ 9

(klauzula informacyjna obowiązkowa w przypadku najemcy będącego osobą fizyczną)

1. Wynajmujący oświadcza, że administratorem danych osobowych Najemcy jest Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Matejki 57, 60-770 Poznań.
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych jest możliwy zarówno listownie na adres wskazany w pkt 1 z dopiskiem „Inspektor Ochrony Danych” jak i w formie e-maila pod adresem: iod@zkzl.poznan.pl.
3. Dane osobowe Najemcy przetwarzane będą w celu realizacji umowy - na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej: RODO) w celu wystawienia faktury, prowadzenia ksiąg rachunkowych i dokumentacji podatkowej, na podstawie art. 6 ust. 1 lit c) RODO w związku z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. W przypadku ewentualnych sporów dane osobowe mogą być również przetwarzane w celu dochodzenia roszczeń bądź obrony praw Administratora – na podstawie art. 6 ust. 1 lit f) RODO co stanowi tzw. prawnie uzasadniony interes Administratora, którym jest dochodzenie roszczeń i obrona praw Administratora.
4. Odbiorcami danych osobowych Najemcy będą podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa oraz podmioty z którymi Administrator zawarł stosowne umowy powierzenia przetwarzania danych.
5. Dane osobowe Najemcy przechowywane będą przez okres 5 lat liczony od rozwiązania/wygaśnięcia Umowy. Dane przetwarzane w celu dokonywania rozliczeń będą przechowywane przez Administratora przez okres przechowywania dokumentacji księgowej i podatkowej wynikającej z przepisów prawa, dane przetwarzane w celu dochodzenia roszczeń np. w postępowaniach sądowych będą przechowywane przez okres przedawnienia roszczeń, wynikających z Kodeksu cywilnego 6 lat lub w oparciu o uzasadniony interes realizowany przez administratora (dane przetwarzane są do momentu ustania przetwarzania w celach dochodzenia roszczeń),
6. Najemca posiada prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania a także prawo sprzeciwu w stosunku do danych przetwarzanych na podstawie art. 6 ust. 1 lit f) RODO.
7. Najemca ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia umowy.
9. Wobec Najemcy nie będą podejmowane zautomatyzowane decyzje w tym dane Najemcy nie będą podlegały profilowaniu.
10. Dane Najemcy nie będą przekazywane do państw trzecich.

(klauzula informacyjna obowiązkowa w odniesieniu do w odniesieniu do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą /wraz z powyższą/ oraz spółek prawa handlowego, stowarzyszeń, fundacji i innych podmiotów)

1. Zgodnie z treścią Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: Rozporządzenie lub RODO), Strony ustalają, iż w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą wzajemnie przetwarzać dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i realizacji niniejszej umowy. Żadna ze Stron nie będzie wykorzystywać tych danych w celu innym niż zawarcie i realizacja niniejszej umowy.
2. Każda ze Stron oświadcza, że osoby wymienione w ust. 1, zapoznały się i dysponują informacjami dotyczącymi przetwarzania ich danych osobowych przez drugą Stronę na potrzeby realizacji niniejszej umowy, określonymi w ust. 3.
3. Zgodnie z treścią art. 13 i 14 RODO, Strony informują, iż:
 - 1) Strony Umowy są wzajemnie administratorem danych osobowych w odniesieniu do osoby/osób wskazanych w reprezentacji oraz osoby/osób podanych do kontaktu w ramach realizacji Umowy.
 - 2) Dane osobowe osób będących Stronami niniejszej umowy przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy, a w przypadku reprezentantów Stron niniejszej umowy i osób wyznaczonych do kontaktów roboczych oraz odpowiedzialnych za koordynację i realizację niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO, w celu związanym z zawarciem i realizacją niniejszej umowy, a także w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy. Powyższe dane osobowe przetwarzane będą również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO (obowiązek wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych).
 - 3) Źródłem pochodzenia danych osobowych są wzajemnie wobec siebie Strony niniejszej umowy. Kategorie odnośnych danych osobowych zawierają w sobie dane osobowe określone w niniejszej umowie lub inne dane kontaktowe niezbędne do realizacji niniejszej umowy.
 - 4) Dane osobowe będą przetwarzane przez Strony przez okres realizacji niniejszej umowy, a po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu przez okres wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych. Okresy te mogą zostać przedłużone w przypadku potrzeby ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy.
 - 5) Osoby wymienione w pkt. 2 posiadają prawo do dostępu do treści swoich danych osobowych; sprostowania swoich danych osobowych; usunięcia swoich danych osobowych; ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych; przenoszenia swoich danych osobowych; wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych; w sytuacjach ściśle określonych w przepisach RODO. Wskazane uprawnienia można zrealizować poprzez kontakt, o którym mowa w pkt. 7.
 - 6) Niezależnie od powyższego osoby te mają również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają, iż przetwarzanie danych osobowych ich dotyczących narusza przepisy RODO.
 - 7) Z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych lub osobą odpowiedzialną za ochronę danych osobowych można kontaktować się:
 - a) z ramienia ZKZL sp. z o.o. mailowo, pod adresem iod@zkzl.poznan.pl
 - b) z ramienia Najemcy mailowo, pod adresem
 - 8) Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia i realizacji niniejszej Umowy, ich niepodanie może uniemożliwić jej zawarcie lub realizację.
 - 9) Dane osobowe nie będą poddawane profilowaniu ani zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.
 - 10) Strony nie będą przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej z zastrzeżeniem, że jeżeli przekazanie takie okaże się konieczne dla realizacji niniejszej umowy, może mieć miejsce wyłącznie po pisemnym powiadomieniu drugiej Strony oraz z zachowaniem odpowiednich zabezpieczeń wskazanych w art. 46 RODO.
 - 11) Odbiorcami danych osobowych mogą być: organy administracji publicznej, jeżeli obowiązek udostępnienia danych wynika z obowiązujących przepisów prawa; podmioty świadczące usługi prawne na rzecz Stron oraz inne podmioty świadczące usługi na zlecenie Stron w zakresie oraz celu zgodnym z niniejszą umową.

§ 10

1. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojej siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. Termin na złożenie Stronie oświadczeń woli uważa się za zachowany, jeśli oświadczenie zostanie wysłane listem poleconym za pośrednictwem operatora pocztowego Poczta Polska S.A. w ostatnim dniu terminu.
3. Wszelkie zmiany umowy winny być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zmiany Regulaminu i waloryzacji opłat, które następować będą w trybie określonym w § 3 ust. 8 umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, oraz Regulaminu Dworca.
5. Załączniki do umowy najmu stanowią jej integralną część.

§ 11

Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo sądu w Poznaniu.

§ 12

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

PODPISY STRON

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA