

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

L.U. - .... /....

**w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa i wsparcia podmiotów prowadzących  
księgarnie i antykwariaty**

zawarta w dniu ..... 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:

.....  
i

.....  
zwaną dalej „Wynajmującym” albo „ZKZL”,

a

1. w przypadku osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej:  
Panią/Panem ..... – zamieszkałą/zamieszkałym w.....,  
przy ul. ...., posiadającą/posiadającym numer PESEL: .....
2. w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:  
Panią/Panem..... zamieszkałą/zamieszkałym: ul. ....  
przedsiębiorcą prowadzącą/prowadzącym działalność gospodarczą pod  
firmą....., adres do doręczeń: ul.....,  
posiadającą/posiadającym numer NIP: ....., REGON: .....,  
PESEL: .....
3. w przypadku osoby prawnej:  
..... (firma osoby prawnej) z siedzibą w .....,  
przy ul. ...., wpisaną/wpisanym do .....(wskazać właściwy  
rejestr, np. Krajowy Rejestr Sądowy) prowadzonego przez Sąd Rejonowy .....  
Wydział....., pod numerem ....., posiadającą/posiadającym numer  
NIP:....., REGON: .....,  
reprezentowaną/reprezentowanym przez: .....  
(wpisać osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej ujawnione w rejestrze, zwrócić uwagę na  
sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja jednoosobowa, reprezentacja łączna),
4. w przypadku przedsiębiorców – wspólników spółki cywilnej (minimum 2 osoby fizyczne lub prawne):

**Wariant I**

– osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą

- 1) Panią/Panem..... zamieszkałą/zamieszkałym: ul.....  
przedsiębiorcą prowadzącą/prowadzącym działalność gospodarczą pod

Strona 1 z 16

**ELEKTRONICZNE BIURO OBSŁUGI KLIENTA**

Zaloguj się do Elektronicznego Biura Obsługi Klienta ZKZL (eBOK)  
Uzyskaj dostęp do Twoich danych bez wychodzenia z domu!!

<https://ebok.zkzl.poznan.pl/>

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

firma....., adres do doręczeń: ul.....,  
posiadająca/posiadającym numer NIP: ....., REGON: .....,  
PESEL: .....,

i

- 2) Panią/Panem..... zamieszkałą/zamieszkałym: ul.....  
przedsiębiorcą prowadzącą/prowadzącym działalność gospodarczą pod  
firmą....., adres do doręczeń: ul.....,  
posiadająca/posiadającym numer NIP: ....., REGON: .....,  
PESEL: .....,

wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą:..... spółka cywilna  
z siedzibą....., posiadająca numer NIP:.....,  
REGON: .....,

**Wariant II**

*- osoba fizyczna + osoba prawna*

- 1) Panią/Panem..... zamieszkałą/zamieszkałym: ul.....  
przedsiębiorcą prowadzącą/prowadzącym działalność gospodarczą pod  
firmą....., adres do doręczeń: ul.....,  
posiadająca/posiadającym numer NIP: ....., REGON: .....,  
PESEL: .....,

i

- 2) ..... (firma osoby prawnej) z siedzibą w .....,  
przy ul. ...., wpisaną/wpisanym do .....(wskazać właściwy  
rejestr, np. Krajowy Rejestr Sądowy) prowadzonego przez Sąd Rejonowy .....  
Wydział....., pod numerem....., posiadająca/posiadającym numer NIP:.....,  
REGON : .....,  
reprezentowaną/reprezentowanym przez: .....  
(wpisać osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej ujawnione w rejestrze, zwrócić uwagę na  
sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja jednoosobowa, reprezentacja łączna),

wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą:..... spółka cywilna  
z siedzibą....., posiadająca numer NIP:.....,  
REGON: .....,

zwaną/zwanym/zwanymi dalej „Najemcą”,  
zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”

o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr ..... położony (wskazać kondygnację) w budynku przy ul. .... w Poznaniu o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> (zgodnie z protokołem pomiarów z dnia ..... lub operatem z inwentaryzacji).
2. Przedmiot najmu wydany zostanie Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni

Strona 2 z 16

**ELEKTRONICZNE BIURO OBSŁUGI KLIENTA**

Zaloguj się do Elektronicznego Biura Obsługi Klienta ZKZL (eBOK)  
Uzyskaj dostęp do Twoich danych bez wychodzenia z domu!!

<https://ebok.zkzl.poznan.pl/>

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

od dnia zawarcia niniejszej umowy, przy zastrzeżeniu spełnienia przez najemcę obowiązków, o których mowa w § 7 ust 1 pkt 2 i 3.

3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu na cele zgodne z **Poznańskim programem promocji czytelnictwa i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty** tj.....
4. Najemca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego przedmiotu najmu oraz jego przydatności do celu wskazanego w ust. 3.
5. 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.
6. ZKZL oświadcza, iż jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisu art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
7. Najemca upoważniony jest do ujawnienia we właściwym rejestrze adresu przedmiotu umowy jako adresu prowadzenia działalności. Po opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu Wynajmującemu przedmiotu umowy Najemca zobowiązany jest do usunięcia we właściwym rejestrze wpisu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym (**stosujemy dla wszystkich podmiotów oprócz osób fizycznych**).
8. Najemca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Najemca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej przez cały okres trwania niniejszej umowy (**stosujemy dla wszystkich podmiotów oprócz osób fizycznych**).

**§ 2**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony 3 (słownie: trzech) i wiąże strony **od dnia jej zawarcia (lub wpisać konkretną datę)**.
2. W przypadku braku zaległości finansowych i pod warunkiem wywiązania się Najemcy z warunków niniejszej umowy najmu, po upływie czasu na jaki została ona zawarta, możliwe będzie zawarcie nowej umowy najmu na kolejny okres 3 lat z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4.
3. Najemca oświadcza, iż na 6 miesięcy przed upływem okresu na jaki została zawarta niniejsza umowa, przedłoży Wynajmującemu decyzję w zakresie kontynuacji najmu.
4. Strony zgodnie ustalają, iż ostateczną decyzję w sprawie ustalenia warunków najmu lokalu użytkowego po upływie okresu na jaki została zawarta niniejsza umowa podejmie Wynajmujący.

**§ 3**

1. Miesięczny czynsz z tytułu najmu ustala się według stawki:  
.....zł za 1 m<sup>2</sup> przedmiotu najmu (**bez piwnicy itp.**), tj. .... zł x ..... m<sup>2</sup> = ..... zł,  
.....zł za 1 m<sup>2</sup> **pow. piwnicy itp.**, tj. .... zł x ..... m<sup>2</sup> = ..... zł,  
do **której/których to kwoty/kwot** doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz z tytułu najmu, o którym mowa w ust. 1 wynika z założeń **Poznańskiego programu promocji czytelnictwa i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty** przewidującego promocyjne warunki najmu.
3. Czynsz z tytułu najmu płatny jest miesięcznie, z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Czynsz płatny będzie od dnia zawarcia umowy przez obie strony (**lub wpisać konkretną datę**)

**albo**

Czynsz z tytułu najmu za okres od dnia ..... do dnia ..... lub od dnia zawarcia umowy przez obie strony przez okres ..... (słownie: .....) miesięcy, płatny będzie w terminie do dnia ..... (**30 dni od terminu**,

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

*o którym mowa w § 8 ust. 1 dot. wariantu umowa z remontem).*

Czynsz z tytułu najmu za dalszy okres płatny będzie miesięcznie, z góry do 20 - tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego.

W związku z wykonywaniem przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, w przedmiocie najmu robót budowlanych wskazanych w § 8 ust. 1 umowy, część czynszu z tytułu najmu za wskazany wyżej okres rozliczona zostanie poprzez potrącenie z wierzytelności Najemcy, maksymalnie do kwoty .....zł netto, w sposób określony w zdaniu następnym, pod warunkiem:

- 1) wykonania przez Najemcę robót budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego i sztuką budowlaną,
- 2) uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych przepisami prawa, w tym Miejskiego Konserwatora Zabytków, Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w niezbędnym zakresie (\*alternatywnie w przypadku konieczności),
- 3) dostarczenia Wynajmującemu dokumentacji technicznej, kopii uzyskanych zgód i pozwoleń (\*alternatywnie w przypadku konieczności),
- 4) przedstawienia zbiorczego zestawienia kosztów wykonanych robót budowlanych celem ustalenia kosztów poniesionych przez Najemcę,
- 5) nieposiadania zadłużenia względem Wynajmującego,
- 6) pisemnego zgłoszenia wykonania robót budowlanych na adres e-mail:  
[obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl](mailto:obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl)
- 7) uznania przez Wynajmującego prawidłowości wykonania robót budowlanych,
- 8) wystawienia przez Najemcę faktury VAT albo noty obciążeniowej w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia uznania przez Wynajmującego prawidłowości wykonania robót budowlanych.

Wierzytelność Najemcy z tytułu rozliczenia wykonanych robót budowlanych staje się wymagalna z dniem uznania przez Wynajmującego prawidłowości ich wykonania. Potrącenie wierzytelności, o której mowa w zdaniu poprzednim, z wierzytelności Wynajmującego z tytułu czynszu, dokonane zostanie po uznaniu przez Wynajmującego prawidłowości wykonania robót budowlanych oraz po wystawieniu przez Najemcę faktury VAT lub noty obciążeniowej.

Wykonane przez Najemcę roboty budowlane, które zakresem lub wartością przekraczać będą wskazane wyżej limity nie będą podlegały rozliczeniu, a Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego i Miasta Poznań, zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu.

**albo**

Czynsz z tytułu najmu płatny jest miesięcznie, z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Przy czym czynsz za okres ..... (słownie: ..... ) pierwszych miesięcy obowiązywania umowy oraz część czynszu w wysokości ..... ( słownie: .....00/100) zł miesięcznie, należnego za okres kolejnych ..... (słownie: ..... ) miesięcy (razem ..... 00/100 zł) płatny będzie jednorazowo do dnia .....

W związku z wykonywaniem przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, w przedmiocie najmu robót budowlanych wskazanych w § 8 ust. 1 umowy, część czynszu z tytułu najmu za wskazany wyżej okres rozliczona zostanie poprzez potrącenie z wierzytelności Najemcy, maksymalnie do kwoty ..... (słownie: ..... 00/100) zł netto, w sposób określony w zdaniu następnym, pod warunkiem:

- 1) wykonania przez Najemcę robót budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego
- 1) wykonania przez Najemcę robót budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego i sztuką budowlaną,
- 2) uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych przepisami prawa, w tym Miejskiego Konserwatora Zabytków, Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w niezbędnym zakresie (\*alternatywnie w przypadku konieczności),
- 3) dostarczenia Wynajmującemu dokumentacji technicznej, kopii uzyskanych zgód i pozwoleń

**ELEKTRONICZNE BIURO OBSŁUGI KLIENTA**

Zaloguj się do Elektronicznego Biura Obsługi Klienta ZKZL (eBOK)

Uzyskaj dostęp do Twoich danych bez wychodzenia z domu!!

<https://ebok.zkzl.poznan.pl/>

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

(\* alternatywnie w przypadku konieczności),

4) przedstawienia zbiorczego zestawienia kosztów wykonanych robót budowlanych celem ustalenia kosztów poniesionych przez Najemcę,

5) nieposiadania zadłużenia względem Wynajmującego,

6) pisemnego zgłoszenia wykonania robót budowlanych na adres e-mail:

[obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl](mailto:obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl)

7) uznania przez Wynajmującego prawidłowości wykonania robót budowlanych,

8) wystawienia przez Najemcę faktury VAT albo noty obciążeniowej w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia uznania przez Wynajmującego prawidłowości wykonania robót budowlanych.

Wierzytelność Najemcy z tytułu rozliczenia wykonanych robót budowlanych staje się wymagalna z dniem uznania przez Wynajmującego prawidłowości ich wykonania. Potrącenie wierzytelności, o której mowa w zdaniu poprzednim, z wierzytelności Wynajmującego z tytułu czynszu, dokonane zostanie po uznaniu przez Wynajmującego prawidłowości wykonania robót budowlanych oraz po wystawieniu przez Najemcę faktury VAT lub noty obciążeniowej.

Wykonane przez Najemcę roboty budowlane, które zakresem lub wartością przekraczać będą wskazane wyżej limity nie będą podlegały rozliczeniu, a Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego i Miasta Poznań, zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu.

4. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.

5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.

6. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu, przed podpisaniem umowy najmu oraz do dnia 20 lutego każdego roku trwania umowy najmu, dokumentów niezbędnych do oceny zgodności z regulacjami wspólnotowymi, w tym do wyliczenia wartości i wystawienia zaświadczenia o udzieleniu pomocy publicznej w ramach zasady de minimis.

7. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym w przypadku niedotrzymania terminu złożenia wymaganych dokumentów, o których mowa w ust. 6.

#### § 4

1. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku. W przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa powyżej jest ujemny, stawka czynszu nie ulega zmianie. Pierwsza waloryzacja dokonana zostanie w ... **(wpisać rok następujący po zawarciu umowy)**.

2. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.

#### § 5

1. Oprócz czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty za świadczenia dodatkowe, uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, tj. .... Opłaty za świadczenia dodatkowe uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu w oparciu o rzeczywiste koszty wynikające z faktur dostawców mediów, zgodnie z Regulaminem Rozliczeń Mediów, dostępnym na stronie internetowej ZKZL sp. z o.o. pod adresem: <https://zkzl.poznan.pl/administracja-i-eksploatacja-budynkow/> obowiązującym w okresie, którego dotyczy rozliczenie, Najemca przyjmuje przy tym do wiadomości, że dla rozliczeń kosztów dostawy ciepła i wody w budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych stosowany jest regulamin obowiązujący w danej wspólnocie, dostępny u zarządcy części nieruchomości wspólnej budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Informację o danych zarządcy budynku Wspólnoty Mieszkaniowej udziela Wynajmujący. Wynajmujący oświadcza, że raz w roku przedstawi Najemcy rozliczenie świadczeń i wystawi stosowne



**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

- faktury korygujące.
- Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest daniną publiczną, świadczeniem przymusowym i bezzwrotnym.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, Najemca jest zobowiązany uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie określonym w § 3 ust. 3. Postanowienia §3 ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.
  3. Wynajmujący może po uprzednim pisemnym wezwaniu wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji, gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 1 co najmniej za 2 (słownie: dwa) pełne okresy płatności.
  4. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje regulamin dotyczący opomiarowania lokali w zasobie lokalowym Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. dostępnym na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://zkzl.poznan.pl/administracja-i-eksploatacja-budynkow/>
  5. Najemca zobowiązuje się w terminie 30 dni od dnia przekazania protokołem zdawczo - odbiorczym przedmiotu najmu, do zawarcia indywidualnej umowy z dostawcą mediów lub usług, niewymienionych w ust. 1, tj. .... oraz przekazania kopii/skanu w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia **jej/ich** zawarcia do siedziby Wynajmującego. W przypadku niezawarcia lub nieprzekazania ww. **umowy/umów** we wskazanych powyżej terminach Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.
  6. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 5 i korzystania przez Najemcę z mediów wymienionych w ust. 5 za pośrednictwem Wynajmującego, Najemca zostanie obciążony karą umowną w wysokości 100% kosztów poniesionych przez Wynajmującego z tytułu dostawy mediów, do czasu zawarcia **indywidualnej umowy/indywidualnych umów, o której/których** mowa w ust. 5.
  7. W sytuacji braku liczników w odniesieniu do mediów świadczonych przez dostawców na podstawie indywidualnie zawieranych przez Najemcę umów a także mediów dostarczanych za pośrednictwem Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do założenia i utrzymania liczników w lokalu na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych kosztów i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego jak i Miasta Poznań, zarówno w trakcie, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu. W sytuacji, gdy w lokalu znajdują się liczniki, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z ich utrzymaniem, a w przypadku zaistnienia takiej konieczności do ich wymiany i legalizacji na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych kosztów i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego jak i Miasta Poznań zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu. W przypadku niepodjęcia przez Najemcę działań, o których mowa powyżej, Wynajmujący, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego 30-dniowego terminu, uprawniony jest do ich zastępczego wykonania na koszt i ryzyko Najemcy.
  8. Najemca przyjmuje do wiadomości fakt, że zmiana mocy przyłączeniowej i taryf energii elektrycznej dostarczanej do przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
  9. **Jeżeli lokal wyposażony jest w indywidualne źródło ciepła, Najemca jest zobowiązany do wykonywania na swój koszt, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów, czynności w zakresie eksploatacji źródła ciepła, tj. prowadzenia na bieżąco książki eksploatacji kotłowni wraz z wpisami o usterkach, uszkodzeniach i awariach, wykonywania okresowych przeglądów wymaganych przepisami prawa w zakresie instalacji oraz zamontowanych urządzeń: gazowego (w tym układu detekcji gazu), przewodów kominowych i wentylacyjnych, elektrycznego, ppoż, kotła oraz serwisowych wraz z czyszczeniem – przynajmniej raz w roku oraz dokonywania drobnych napraw i remontów. W przypadku stwierdzenia konieczności wymiany źródła ciepła, z uwagi na nieprawidłowości w eksploatacji, Najemca zobowiązany będzie do dokonania wymiany źródła ciepła na własny koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu czy rozliczeń poniesionych kosztów z tego tytułu, zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu, tym samym Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu zarówno wobec Wynajmującego, jak i Miasta Poznań.**
  10. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

**§ 6**

1. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 (słownie: dwa) pełne okresy płatności, Wynajmujący udzieli Najemcy dodatkowego 1-miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
2. Nieuregulowanie zaległości, o której mowa w ust. 1 powyżej, lub bieżącego czynszu (który stał się wymagalny w trakcie biegu 1 - miesięcznego terminu, o którym mowa w ust. 1) w wyznaczonym terminie może skutkować wypowiedzeniem przez Wynajmującego umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

**§ 7**

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu Najemca:
  - 1) wpłaci **(przed podpisaniem umowy)** na rachunek bankowy Wynajmującego: ....., tytułem kaucji kwotę..... (słownie: .....00/100) zł. Strony zgodnie postanawiają, że kaucja, o której mowa wyżej, podlega zwrotowi w terminie 30 (słownie: trzydziestu) 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 (słownie: sześćdziesięciu) 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 (słownie: trzydzieści) dni – w takiej sytuacji Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, nie krótszym niż 7 (słownie: siedem) dni, pod rygorem możliwości wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez uprzedniego pisemnego wezwania.
  - 2) **(w przypadku gdy czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 przekracza kwotę 750,00 zł netto)** zobowiązuje się do przedłożenia w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia zawarcia umowy, przed przekazaniem przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w §1 ust. 2, 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 wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu, uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego, tj. kwotę ..... (słownie: .....) zł, 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.
  - 3) zobowiązuje się do przedłożenia w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia zawarcia umowy, przed przekazaniem przedmiotu najmu protokołem zdawczo - odbiorczym, o którym mowa w §1 ust. 2, 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 (słownie: siedmiu) dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu.
2. W przypadku nieprzedłożenia aktów notarialnych o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3) Wynajmujący może

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym i zatrzymać kaucję stanowiącą zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego.

**§ 8**

**wariant bez remontu**

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w przedmiocie najmu 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 oraz po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy, warunki techniczne i ewentualnie termin wykonania robót.
2. W przypadku nienależytego wykonania przez Najemcę robót, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący uprawniony jest według swego wyboru do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim pisemnym bezskutecznym wezwaniu Najemcy do usunięcia nieprawidłowości i zatrzymania kaucji stanowiącej zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu albo zlecenia wykonania robót naprawczych na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.
3. Najemca oświadcza, że nie będzie domagał się rozliczenia wykonanych 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 obowiązywanie przepisu 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.

*~Uwzględnić wykreślone ustępy w treści pisma (zgody)~*

**lub**

**wariant z remontem**

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w terminie ..... od dnia wskazanego w § 2 ust 1, w przedmiocie najmu, na własny koszt i ryzyko, robót budowlanych, których zakres rzeczowy i szacunkowa wartość przedstawia się następująco: ..... **(lub wpisać: określone zostały w załączniku do umowy).**  
Łączna szacunkowa kwota netto: ..... zł
2. Najemca uprawniony jest, poza robotami budowlanymi, o których mowa w ust. 1 powyżej, do wykonania w obrębie przedmiotu najmu innych robót budowlanych, w tym mających na celu jego ulepszenie, 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, a nadto po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego w treści której określony zostanie zakres rzeczowy, warunki techniczne i ewentualnie termin wykonania prac.
3. W przypadku nienależytego wykonania przez Najemcę robót, o których mowa w ust. 1 lub 2, Wynajmujący uprawniony jest według swego wyboru do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim pisemnym bezskutecznym wezwaniu Najemcy do usunięcia nieprawidłowości i zatrzymania kaucji stanowiącej zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, albo zlecenia wykonania robót naprawczych na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, o czym mowa w ustępie poprzedzającym, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zachowania dotychczas wykonanych w lokalu nakładów. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez Najemcę. Nadto, Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia



**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

- odszkodowania przewyższającego wysokość wpłaconej kaucji na zasadach ogólnych.
4. Najemca oświadcza, że nie będzie domagał się rozliczenia z tytułu wykonanych robót budowlanych, w tym zwrotu równowartości nakładów i ulepszeń, o których mowa w ust. 1 i 2 zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu, zarówno 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.
  5. Najemca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, pod nadzorem osoby uprawnionej, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa.
  6. Wynajmujący uprawniony jest do oceny stopnia zaawansowania robót budowlanych wykonywanych przez Najemcę. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal celem jego oględzin na żądanie Wynajmującego.
  7. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia zakończenia robót, o których mowa w ust. 1 lub 2 zgłosić ten fakt Wynajmującemu.
  8. Z chwilą podpisania przez Wynajmującego protokołu z adnotacją „bez zastrzeżeń”, następuje automatyczne przeniesienie („Moment Przeniesienia”) na Wynajmującego autorskich praw majątkowych do wykonanej dokumentacji, do nieograniczonego w czasie korzystania i rozporządzania tą Dokumentacją w kraju i za granicą w całości lub w dowolnej części, bez konieczności składania w tej sprawie odrębnych oświadczeń woli przez Strony. Przeniesienie majątkowych praw autorskich obejmuje wszystkie pola eksploatacji określone w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, w tym również następujące pola:
    - 1) utrwalanie dokumentacji bez żadnych ograniczeń ilościowych, dowolną techniką, w tym drukarską, cyfrową, reprograficzną, elektroniczną, fotograficzną, optyczną, laserową, poprzez zapis magnetyczny, na każdym nośniku, włączając w to także nośniki elektroniczne, optyczne, magnetyczne, dyskietki, CD-ROM, DVD,
    - 2) zwielokrotnianie dokumentacji bez żadnych ograniczeń ilościowych, w każdej możliwej technice, w tym drukarskiej, reprograficznej, cyfrowej, elektronicznej, laserowej, fotograficznej, poprzez zapis magnetyczny, optyczny, na każdym nośniku, włączając w to także nośniki elektroniczne, optyczne, magnetyczne, dyskietki, CD-ROM, DVD oraz w ramach systemu on-line,
    - 3) wprowadzenie dokumentacji do pamięci komputera i sieci multimedialnych, w tym Internetu, sieci wewnętrznych typu Intranet, bez żadnych ograniczeń ilościowych, jak również przesyłania dokumentacji w ramach ww. sieci, w tym w trybie on-line,
    - 4) rozpowszechnianie dokumentacji, w tym wprowadzanie jej do obrotu, w szczególności drukiem, w postaci książkowej (w tym również w ramach utworów zbiorowych), w czasopiśmie, w ramach produktów elektronicznych, w tym w ramach elektronicznych baz danych, na nośnikach magnetycznych, cyfrowych, optycznych, elektronicznych, również w postaci CD-ROM, dyskietek, DVD, w ramach sieci multimedialnych, w tym sieci wewnętrznych (np. typu Intranet), jak i Internetu, w systemie on-line, poprzez komunikowanie na życzenie, w drodze użyczenia,
    - 5) odtwarzanie i wystawianie dokumentacji,
    - 6) modyfikację dokumentacji,
    - 7) publiczne udostępnianie dokumentacji, w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niej dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w nieograniczonej ilości wydań i wielkości nakładów.
  9. W Momencie Przeniesienia Najemca przenosi na Wynajmującego także wyłączne prawo zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych do opracowań dokumentacji, nadto Wynajmującemu przysługuje prawo wykorzystania dokumentacji i jej fragmentów w celach informacyjnych, promocyjnych i marketingowych.
  10. W Momencie Przeniesienia Najemca zrzeka się praw i roszczeń z tytułu zmian w dokumentacji, jakie w przyszłości może wprowadzić do niej Wynajmujący lub osoba trzecia, działająca na rzecz

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

- Wynajmującego.
11. Najemca oświadcza, że w stosunku do osób trzecich uczestniczących w opracowaniu dokumentacji występować będzie w charakterze pracodawcy, zamawiającego lub zleceniodawcy i zobowiązuje się pokryć wszelkie roszczenia tych osób z tego tytułu. Najemca oświadcza ponadto, iż uzyskał od autorów utworów stosowane nieodwołalne oraz niegasnące na wypadek śmierci pełnomocnictwa w zakresie wykonywania autorskich praw osobistych autorów utworów zobowiązujące do niewykonywania autorskich praw osobistych przez autorów oraz upoważniające do wyrażania zgód na wykonywanie autorskich praw osobistych w zakresie wskazanym Umową. Tym samym Najemca wyraża zgodę oraz udziela Wynajmującemu zgody i upoważnienia do wykonywania autorskich praw osobistych do utworów w szczególności w zakresie prawa do integralności, prawa do nadzoru nad sposobem korzystania (wykonywanie autorskich praw osobistych będzie miało związek przede wszystkim z dokonywaniem wszelkich opracowań, zmian i modyfikacji dokumentacji). Zgody i upoważnienia, o których mowa powyżej będą obejmowały również uprawnienie Wynajmującego do ich przeniesienia na podmioty trzecie. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania przekazania zgód i zezwoleń, o których mowa w niniejszym ustępie bezpośrednio od autorów utworów.
  12. Celem uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, iż intencją Stron, w związku z przeniesieniem na Wynajmującego autorskich praw majątkowych i udzieleniem zgód, zezwoleń i upoważnień na wykonywanie autorskich praw zależnych i autorskich praw osobistych, jest zapewnienie Wynajmującemu nieograniczonej możliwości wykonywania autorskich praw majątkowych, praw zależnych i praw osobistych do utworów, w szczególności nieograniczonego prawa do: korzystania z utworów, rozporządzania nimi, wprowadzania do nich zmian oraz korzystania z tych opracowań i tworzenia nowych projektów do celów inwestycyjnych realizowanych przez Wynajmującego oraz że zamiarem Stron jest zapewnienie, aby takie korzystanie z projektów, ich opracowań, nowych projektów oraz rozporządzanie nimi nie wymagało jego odrębnych zgód i zezwoleń oraz nie było przez niego traktowane, jako naruszenie autorskich praw osobistych.
  13. Najemca zobowiązuje się, iż w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z Umowy, w szczególności w wypadku nieprzeniesienia na Wynajmującego praw autorskich i pokrewnych w zakresie wskazanym w ust. 5 powyżej, Wynajmujący nie będzie odpowiadać za naruszenia przepisów dotyczących ochrony prawno-autorskiej przy wykonywaniu przez Najemcę jakichkolwiek czynności objętych przedmiotem Umowy, jak i w przypadku późniejszego korzystania z utworów przez Wynajmującego. W takim wypadku Najemca zobowiązuje się do przejścia odpowiedzialności Wynajmującego wobec osób trzecich, zgłaszających jakiekolwiek roszczenia związane z naruszeniem ich dóbr osobistych lub praw autorskich przez Najemcę lub Wynajmującego w związku z wykonaniem Umowy.
  14. W przypadku powierzenia wykonania dokumentacji innej osobie Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu oświadczenie wszystkich autorów lub współautorów dokumentacji o przeniesieniu na Najemcę autorskich praw majątkowych do wykonanej dokumentacji w zakresie i na polach eksploatacji określonych w ust. 8 powyżej w wersji elektronicznej z podpisami elektronicznymi.
  15. W przypadku konieczności wykonania w lokalu przez Najemcę kolejnych robót, Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić dokumentację Najemcy.
  16. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i ryzyko dokonać we własnym zakresie, względnie zlecić podmiotom trzecim wywóz odpadów powstałych w wyniku prowadzonych robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  17. Najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów. Najemca zobowiązuje się dopilnować by użyte materiały posiadały odpowiednie atesty, dopuszczenia czy certyfikaty, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
  18. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe wobec Wynajmującego oraz osób i podmiotów trzecich w trakcie wykonywania przez niego względnie podmioty działające na jego zlecenie robót budowlanych.

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

**§ 9**

1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian i przeróbek bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z wyłączeniem wykonywania prac wskazanych w art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jako obciążających Najemcę.
3. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 lub 2, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, a nadto uprawniony jest według swego wyboru albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki bez prawa zwrotu ich równowartości.
4. W przypadku przedmiotu najmu, który zlokalizowany jest w budynku będącym własnością Wspólnoty Mieszkaniowej, w sytuacji ingerencji w część nieruchomości wspólnej np. w związku z planowanymi pracami adaptacyjno - remontowymi, montażem reklamy na elewacji lub wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu wymagana jest zgoda Wspólnoty w formie uchwały.
5. W przypadku budynku będącego własnością Miasta Poznania – Najemca może bez dodatkowej zgody i opłaty na rzecz Wynajmującego umieścić w przedmiocie najmu lub na elewacji budynku jedną tablicę, której powierzchnia nie może przekroczyć 5 m<sup>2</sup>, informującą o prowadzonej przez siebie działalności wskazanej w § 1 ust. 3 umowy. W przypadku gdy powierzchnia nośnika reklamowego przekraczać będzie 5 m<sup>2</sup> lub w przypadku ustalenia bezumownego zajęcia powierzchni na potrzeby kolejnego nośnika reklamowego naliczone zostanie odszkodowanie za bezumowne korzystanie obliczone na podstawie rynkowych stawek za najem powierzchni reklamowych.
6. Informacja o statusie prawnym budynku dostępna jest u Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń na umieszczenie szyldu lub innego nośnika na elewacji budynku względnie na gruncie, o których mowa w ust. 5, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności Wydziału Przestrzeni Publicznej i Estetyki (ZDM) oraz Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Projekt szyldu lub innego nośnika winien być wykonany zgodnie z Uchwałą nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania, Uchwałą nr LXII/1151/VII/2018 Rady Miasta Poznania w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto” w Poznaniu z dnia 27.02.2018r. oraz wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu mającymi na celu ujednoczenie oraz uporządkowanie estetyki szyldów i innych nośników na budynkach oraz gruntach. Dostęp do informacji o uchwale: [bip.poznan.pl](http://bip.poznan.pl) → uchwały Rady Miasta Poznania.

**lub**

Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń na umieszczenie szyldu lub innego nośnika na elewacji budynku względnie na gruncie, o których mowa w ust. 5, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności Wydziału Przestrzeni Publicznej i Estetyki (ZDM) oraz Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Projekt szyldu lub innego nośnika winien być wykonany zgodnie z Uchwałą nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania, Zarządzeniem Nr 196/2012/P Prezydenta Miasta Poznania w sprawie zasad umieszczania urządzeń reklamowych lub szyldów na nieruchomościach Miasta Poznania oraz wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu mającymi na celu ujednoczenie oraz uporządkowanie estetyki szyldów i innych nośników na budynkach oraz gruntach.

**§ 10**

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w przedmiocie najmu oraz na zewnątrz przedmiotu najmu, a w szczególności przed wejściem do przedmiotu najmu i na jego zapleczu (w tym odśnieżania), na powierzchni wyznaczonej przez sprawującego zarząd przedmiotem najmu.

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

2. Najemca zobowiązuje się dokonywać bieżących napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu zgodnie z potrzebami, utrzymywać estetyczny wygląd stolarki okiennej wraz z oszkleniem oraz drzwiowej wraz z oszkleniem. W przypadku, gdy jest to technicznie możliwe wprowadzić niezbędne przystosowanie umożliwiające korzystanie z lokalu przez osoby z niepełnosprawnościami.
3. W przypadku niepodjęcia przez Najemcę działań, o których mowa w **ust. 1 lub 2**, Wynajmujący po uprzednim wezwaniu Najemcy do ich wykonania i wyznaczeniu terminu na ich wykonanie, uprawniony jest do zastępczego wykonania tych działań na koszt Najemcy.
4. W przypadku obudowy pionów instalacji przebiegających przez przedmiot najmu, Najemca zobowiązuje się do wykonania obudowy, o której mowa powyżej z materiałów lekkiej konstrukcji, w sposób umożliwiający jej łatwy demontaż.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, stanowiącymi załącznik do umowy. Najemca oświadcza, iż przejmuje na siebie obowiązek dotyczący zadań ochrony przeciwpożarowej wynikający z ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej i zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
6. Najemca zobowiązany jest również do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych, które są związane z korzystaniem przez niego z przedmiotu najmu.
7. Najemcę obowiązuje bezwzględny zakaz magazynowania, sprzedaży oraz wykonywania innych usług związanych ze środkami psychoaktywnymi lub magazynowania towarów, beczek i innych pojemników z substancjami mogącymi stanowić zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi oraz dla środowiska.
8. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona, uprawniony jest do dokonywania kontroli w przedmiocie najmu, celem sprawdzenia czy Najemca w sposób prawidłowy i należyty wywiązuje się z postanowień umowy najmu.
9. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu lub osobie przez niego upoważnionej, na jego żądanie przedmiotu najmu, celem:
  - a) wykonywania okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa,
  - b) wykonania pomiarów inwentaryzacyjnych na potrzeby sporządzania inwentaryzacji budynku,
  - c) wykonania oględzin nieruchomości przez przyszłego wykonawcę prac w budynku w którym znajduje się lokal.
10. W przypadku wykonania przez Najemcę w przedmiocie najmu robót budowlanych, które skutkować będą koniecznością dokonania korekt w inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej lub inwentaryzacjach branżowych przedmiotu najmu, na żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się zlecić aktualizację operatu z inwentaryzacji budynku w zakresie wskazanym przez Wynajmującego. Koszty związane z wykonaniem korekt obciążają Najemcę.
11. **W przypadku objęcia umową najmu całej nieruchomości: Najemca zobowiązany jest do:**
  - a) pielęgnacji zieleni (w szczególności koszenia trawy, przycinania żywopłotów, przycinania drzew i krzewów oraz usuwania drzew i krzewów zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody po uzyskaniu decyzji administracyjnej poprzedzonej uzyskaniem zgody Wynajmującego).
  - b) składania deklaracji dotyczącej wywozu odpadów stałych oraz przekazania jej kopii/skanu w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia do siedziby Wynajmującego.

**§ 11**

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich.

**§ 12**

1. Wynajmujący poza innymi przypadkami wymienionymi w umowie, może po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do wykonania obowiązku lub zaprzestania naruszenia, wyznaczającym Najemcy termin dwóch tygodni, wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

wystąpienia jednej z niżej wymienionych okoliczności:

- 1) Najemca prowadzi działalność usługową, handlową, w tym promocyjną i informacyjną, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te są przeznaczone do spożycia, – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania,
  - 2) Najemca bez zgody Wynajmującego podnajął przedmiot najmu lub w inny sposób odstąpił na rzecz osób trzecich,
  - 3) Najemca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
  - 4) Najemca zaniedbuje przedmiot najmu lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie,
  - 5) Najemca nie zastosował się do zapisów § 9 ust.7 umowy,
  - 6) Najemca nie stosuje się do zapisów § 10 ust. 1 oraz §10 **ust. 2** zdanie pierwsze umowy,
  - 7) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
  - 8) 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,
  - 9) nieudostępnienia przez Najemcę 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,
  - 10) Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy,
  - 11) Najemca nie udostępni przedmiotu najmu, w celu kontroli stanu technicznego lokalu i instalacji, czy wykonania okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa,
  - 12) Najemca nie udostępni przedmiotu najmu, w celu dokonania odczytów urządzeń pomiarowych,
  - 13) Najemca nie udostępni przedmiotu najmu pomimo otrzymania od Wynajmującego informacji (dopuszczone przekazanie informacji na adres mailowy wskazany przez Najemcę) o konieczności naprawy bądź wymiany instalacji w budynku, w którym znajduje się lokal,
  - 14) Najemca 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, faszystowskich lub innego totalitarnego ustroju państwa lub inne treści lub obrazy sprzeczne z ogólnie przyjętymi normami społecznymi,
2. Wypowiedzenie winno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 13**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (słownie: siedmiu) **lub więcej** dni opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu uporządkowany przedmiot najmu, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest 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.  
W okresie ww. 7 (słownie: siedmiu) dni **lub więcej**, Najemca zobowiązany jest do uregulowania opłaty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w wysokości ostatniego miesięcznego czynszu, obliczonego proporcjonalnie do okresu korzystania z rzeczy.
2. W przypadku niewydania przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie (karę umowną z tytułu korzystania z rzeczy) za

**ELEKTRONICZNE BIURO OBSŁUGI KLIENTA**

Zaloguj się do Elektronicznego Biura Obsługi Klienta ZKZL (eBOK)

Uzyskaj dostęp do Twoich danych bez wychodzenia z domu!!

<https://ebok.zkzl.poznan.pl/>



**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 100% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu.

3. W przypadku ustalenia przez Wynajmującego porzucenia przedmiotu najmu przez Najemcę, w trakcie trwania umowy najmu, po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, Wynajmujący jest uprawniony do komisyjnego przejęcia przedmiotu najmu, bez udziału Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca zostanie w takim przypadku obciążony wszelkimi kosztami związanymi z opróżnieniem 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 ulega rozwiązaniu w dniu komisyjnego przejęcia przedmiotu najmu przez Wynajmującego.
4. W chwili zwrotu przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia szyldu i innych reklam (nośników) umieszczonych w lub na zewnątrz przedmiotu najmu, w tym także na elewacji lub przed budynkiem, w którym znajduje się przedmiot najmu. W przypadku nieusunięcia nośników, Wynajmujący jest uprawniony do zastępczego zlecenia usunięcia nośników na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Strony zgodnie oświadczają, iż postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie regulują obowiązki oraz prawa stron po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, w tym wysokość należnych kar umownych, i pozostają wiążące także po dniu protokolarnego wydania Wynajmującemu przedmiotu umowy.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
7. Strony zgodnie oświadczają, że z chwilą śmierci najemcy, który jest osobą fizyczną umowa najmu wygasa.

**§ 14**

W przypadku zmiany waluty stanowiącej środki 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.

**§15**

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, ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach i wewnętrznych przepisów w zakresie organizacji archiwum zakładowego).

**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty**

- 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](mailto: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.

**§ 16**

1. W okresie trwania najmu Najemca jest zobowiązany informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu **zamieszkania / zamieszkania lub adresu do doręczeń – w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą / siedziby**. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy winny być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 17**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Załączniki do umowy najmu stanowią jej integralną część.
3. Termin na złożenie Stronie oświadczeń woli uważa się za zachowany, jeśli oświadczenie zostanie wysłane listem poleconym w ostatnim dniu terminu.

**§ 18**

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

*Wzór umowy najmu lokalu użytkowego w ramach Poznańskiego programu promocji czytelnictwa  
i wsparcia podmiotów prowadzących księgarnie i antykwariaty*

**§ 19**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

**PODPISY STRON**

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

---

Data i podpis

---

Data i podpis