

WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

L.U. - /2017

sporządzona 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**,

a

1. w przypadku osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej:

Panią/Panem – zamieszkałym w, przy ul., posiadającą/posiadającym numer PESEL:, NIP :

2. w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą :

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, przy ul., adres koresp.: wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, pod numerem posiadającym numer NIP:, REGON:, PESEL:.....,

3. w przypadku przedsiębiorców – wspólników spółki cywilnej:

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą..... z siedzibą w, przy ul., wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, pod numerem:, posiadającym numer NIP:, REGON:....., PESEL:.....,

i

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, przy ul., wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, pod numerem....., posiadającym numer NIP:, REGON:....., PESEL:.....,

wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą : z siedzibą adres koresp.: posiadającą numer NIP :

....., REGON :

4. w przypadku osoby prawnej :

..... (firma osoby prawnej) z siedzibą w przy ul., wpisana/wpisany do(wskazać organ rejestrowy np. Krajowy Rejestr Sądowy) prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział, pod numerem KRS:, 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), zwaną/zwanym/ zwanymi dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr położony w budynku przy ul. w Poznaniu, składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni m² (protokół pomiarów z dnia **lub** zgodnie z np. zatwierdzonym operatem z inwentaryzacji lub kartoteką budynku z dnia
2. Przedmiot najmu wydany zostanie Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny i wyposażenie przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu na cele zgodne z **Poznańskim Programem Promocji i Wsparcia Rzemiosł Unikatowych p.n.: „Zaulek Rzemiosła”**
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.

§ 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony 3 /trzech/ lat (**lub wpisać konkretną datę**) i wiąże strony od dnia jej podpisania przez obie strony (**lub wpisać konkretną datę**).
2. Po okresie 3 /trzech/ lat, umowa poczytywana będzie za zawartą na czas nieoznaczony z możliwością obustronnego wypowiedzenia z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku chęci kontynuowania umowy i pod warunkiem braku zaległości finansowych, możliwe będzie przedłużenie umowy najmu na kolejny okres do 5 /pięciu/ lat lub na wniosek Najemcy zawarcie umowy na czas nieoznaczony z możliwością obustronnego wypowiedzenia z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku chęci kontynuowania umowy na kolejny okres, o którym mowa w ust. 3, Najemcy przysługiwać będzie obniżenie stawki czynszu o **dodatkowe 10% w stosunku do stawki, o której mowa w §3 ust.1 pkt. b).**

§ 3

1. Miesięczny czynsz z tytułu najmu ustala się według stawki bazowej w wysokościzł:
 - a) od dnia zawarcia umowy najmu przez okres /słownie: / miesięcy w wysokości: 1,00 zł za pow. przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem ust. 3.
 - b) po upływie okresu, o którym mowa w pkt. a) w wysokości: **50% x zł (stawka bazowa)** za 1 m² przedmiotu najmu, tj. zł x m² = zł, do której to kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz z tytułu najmu oraz koszty związane z utrzymaniem lokalu płatne są miesięcznie, z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Czynsz z tytułu najmu płatny będzie po upływie miesięcy najmu, licząc od dnia podpisania umowy najmu.
3. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz z tytułu najmu, o którym mowa w ust. 1 wynika z założeń Poznańskiego Programu Promocji i Wsparcia Rzemiosł Unikatowych p.n.: „Zaulek Rzemiosła” przewidującego promocyjne warunki najmu, a także z obowiązku wykonania przez Najemcę prac remontowo-budowlanych, o których mowa w § 8 ust. 1 oraz prac adaptacyjnych przystosowujących lokal do zamierzonej działalności. Jednocześnie Strony zgodnie oświadczają, że Najemca zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu wszelkich nakładów dokonanych w przedmiocie najmu (w tym nakładów koniecznych) zarówno wobec Wynajmującego jak i Miasta Poznania, w szczególności dotyczy to sytuacji w której nakłady poniesione przez Najemcę przekroczą wysokość czynszu z tytułu najmu obliczonego według stawki bazowej, o której mowa w ust. 1, tj.zł/m². W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania w wyznaczonym terminie prac, o których mowa w §8 ust. 1, z zastrzeżeniem §8 ust. 4, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty

czynszu najmu za okres wskazany w ust.1 pkt. a), tj. w wysokości netto zł w terminie do dnia **(14 dni od terminu o którym mowa w §8 ust. 1).**

4. Za dzień zapłaty czynszu i kosztów związanych z utrzymaniem lokalu uważa się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu i kosztów związanych z utrzymaniem lokalu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe.

§ 4

1. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji z dniem 1 (pierwszego) marca 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 pozostaje bez zmian.
2. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.
3. Zmiana wysokości kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, o których mowa w § 3 ust. 2, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.
4. Pierwsza waloryzacja, o której mowa w ust. 1, nastąpi niezależnie od daty wydania przedmiotu najmu Najemcy na podstawie protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 2.

§ 5

1. Oprócz czynszu i kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, o których mowa w § 3 ust. 2, Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty za świadczenia dodatkowe, uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, tj.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, Najemca jest obowiązany uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie określonym w § 3 ust. 3 umowy. § 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 (dwa) pełne okresy płatności.
4. W przypadku założenia przez Najemcę odrębnego urządzenia pomiarowego w przedmiotowym lokalu, koszty z tytułu zamontowania, legalizacji oraz utrzymania urządzenia pomiarowego obciążają Najemcę. Natomiast odnośnie urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z ich utrzymaniem, a w przypadku zaistnienia takiej konieczności do ich wymiany i legalizacji na własny koszt.
5. Najemca zobowiązuje się w terminie 30 dni od dnia podpisania niniejszej umowy najmu, do zawarcia indywidualnych umów /indywidualnej umowy z dostawcami/dostawcą mediów lub usług, nie wymienionych w ust. 1 (w szczególności energii elektrycznej) oraz przekazania w terminie 7 dni od dnia ich/jej podpisania do siedziby Wynajmującego. W przypadku niepodpisania lub nieprzekazania ww. umowy we wskazanych powyżej terminach Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.
6. W przypadku korzystania przez Najemcę z mediów nie wymienionych w ust. 1, a uzyskiwanych za pośrednictwem Wynajmującego, Najemca zostanie obciążony odszkodowaniem (karą umowną) w wysokości 100% wynagrodzenia uiszczanego przez Wynajmującego za dostawę mediów, do czasu zawarcia indywidualnych umów/ indywidualnej umowy, o których mowa w ust. 5.

§ 6

1. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub kosztów związanych z utrzymaniem lokalu 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.

§ 7

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu Najemca:

w przypadku miesięcznego czynszu wynoszącego do 750,00 zł netto– zobowiązany jest do złożenia **łącznie** dwóch form zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, tj:

- 1) wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego: ING Bank Śląski 07 1050 1520 1000 0023 4950 8511, kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto plus świadczenia uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, rozłożonej na **4 (cztery) równe raty (pierwsza rata płatna przed podpisaniem umowy, kolejne 3 raty płatne są do 10 dnia każdego miesiąca)**. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu należności ZKZL z tytułu zawartej umowy. 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,
- 2) zobowiązuje się do przedłożenia w terminie **6 (sześciu) miesięcy** od daty podpisania umowy przez Najemcę sporządzonego na jego koszt **aktu notarialnego**, 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,

lub

w przypadku miesięcznego czynszu wynoszącego powyżej 750,00 zł netto – zobowiązany jest do złożenia **łącznie** trzech form zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, tj:

- 1) wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego: ING Bank Śląski 07 1050 1520 1000 0023 4950 8511, kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto plus świadczenia uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, rozłożonej na **6 (sześć) równych rat (pierwsza rata płatna przed podpisaniem umowy, kolejne 5 rat płatne są do 10 dnia każdego miesiąca)**. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu należności ZKZL z tytułu zawartej umowy. 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,
 - 2) przedłoży w terminie **6 (sześciu) miesięcy** od daty podpisania umowy przez Najemcę sporządzonego na jego koszt **aktu notarialnego**, w którym złoży on oświadczenie o poddaniu się rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) odnośnie terminowej zapłaty sumy pieniężnej w wysokości sześciomiesięcznego czynszu brutto plus świadczenia uzyskiwane za pośrednictwem ZKZL przy czym termin do upływu, którego ZKZL będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności będzie wynosił 5 lat, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu nawiązanego na czas oznaczony,
 - 3) zobowiązuje się do przedłożenia w terminie **6 (sześciu) miesięcy** od daty podpisania umowy przez Najemcę sporządzonego na jego koszt **aktu notarialnego**, 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.
2. Wynajmujący po bezskutecznym upływie terminu przedłożenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) lub pkt 2) i 3) może odstąpić od umowy najmu. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa wyżej, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 150 % miesięcznego czynszu brutto należnego za przedmiot najmu.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do wykonania w terminie w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowo- budowlanych, których zakres rzeczowy i szacunkowa wartość przedstawia się następująco: (**lub wpisać: określone zostały w załączniku nr 2 do umowy**).

2. Wykonanie innych prac aniżeli wymienione w ust. 1, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu możliwe jest po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy, warunki techniczne i ewentualnie termin wykonania prac.
3. W przypadku niewykonania prac w wyznaczonym terminie lub we wskazanej powyżej w ust. 1 kwocie minimum względnie w sytuacji nienależytego wykonania przez Najemcę prac, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim pisemnym pouczeniu, a ponadto Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu, ustalonego w § 3 ust.1 za każdy miesiąc najmu, z tym zastrzeżeniem, iż w przypadku poniesienia części wymaganych nakładów remontowo-budowlanych, kara umowna zostanie proporcjonalnie umniejszona do wysokości czynszu niepokrytego nakładami.
W sytuacji nienależytego wykonania przez Najemcę prac, o których mowa w ust. 2, Wynajmujący uprawniony jest po uprzednim pisemnym pouczeniu do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
4. Nakłady i ulepszenia, o których mowa w ust. 1 i 2, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich równowartości zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu zarówno wobec Wynajmującego jak i wobec Miasta Poznań.
5. Najemca zobowiązuje się do wykonania prac remontowo - budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, pod nadzorem osoby uprawnionej, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa, w szczególności z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w niezbędnym zakresie oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków.
6. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zgłosić zarządcy lokalu zakończenie prac remontowo – budowlanych. Najemca zobowiązany jest zgłaszać na bieżąco zarządcy lokalu do odbioru prace zanikające i ulegające zakryciu.
7. Wszelkie nakłady podlegać będą weryfikacji przez Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia na żądanie Wynajmującego wszelkiej dokumentacji związanej z prowadzonymi pracami budowlanymi i poniesionymi nakładami (zezwoleń i decyzji wymaganych przepisami Prawa budowlanego, kosztorysów, faktur, itd.).
8. Najemca zobowiązuje się na swój koszt dokonać we własnym zakresie względnie zlecić podmiotom trzecim wywóz odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac remontowo – budowlanych
9. 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.
10. 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.

§ 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 (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 459), 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 przypadku ingerencji w część nieruchomości wspólnej np. w związku z planowanymi pracami adaptacyjno-remontowymi, montażem szyldu i innych reklam na elewacji lub wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż lub podawanie alkoholu wymagana jest zgoda Wspólnoty w formie uchwały. W przypadku budynku będącego własnością Miasta Poznania

umieszczenie szyldu lub innego nośnika na elewacji budynku względnie na gruncie komunalnym jest odpłatne i wymaga podpisania uprzednio osobnej umowy najmu - w przypadku ustalenia bezumownego zajęcia powierzchni naliczone zostanie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z powierzchni. Informacja o statusie budynku dostępna jest u Wynajmującego.

5. 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. 4, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania oraz Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Projekt szyldu lub innego nośnika winien być wykonany zgodnie z 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.
2. Najemca zobowiązuje się dokonywać bieżących konserwacji, napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu zgodnie z potrzebami, utrzymywać estetyczny wygląd stolarki okiennej i drzwiowej. W przypadku, gdy jest to technicznie możliwe Najemca zobowiązuje się wprowadzić niezbędne przystosowanie umożliwiające korzystanie z lokalu przez osoby niepełnosprawne.
3. W przypadku niepodejmowania 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. Najemca jest zobowiązany 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 (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 191, 298 z późn. zm.) i zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
5. Najemca jest zobowiązany również do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych, które są związane z korzystaniem przez niego z przedmiotu najmu.
6. Najemcę obowiązuje bezwzględny zakaz magazynowania, sprzedaży oraz innych usług związanych z środkami psychoaktywnymi.

§ 11

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich, zastrzeżenie to nie dotyczy udostępniania lokalu w zakresie kilkudniowych, nieodpłatnych wydarzeń kulturalnych, związanych z prowadzoną działalnością kulturalną, zgodnie z przyjętym programem, o którym mowa w § 1 ust. 3. Ewentualna odpłatność może być wprowadzona wyłącznie, celem pokrycia kosztów związanych bezpośrednio z realizowaną działalnością, tj. honorariami oraz innymi kosztami związanymi z organizacją wydarzeń w ramach prowadzonej działalności.
2. Najemca zobowiązuje się wykazywać szczególną staranność, aby prezentowane w udostępnionym obiekcie treści nie miały charakteru wykraczającego poza ogólnie przyjęte normy obyczajowe.
3. Wynajmujący oraz Komitet Sterujący sobie możliwość dokonywania kontroli merytorycznej pod kątem realizacji zadań, zgodnie z uzyskaną akredytacją oraz lokalowej /dbałości o lokal itd./, po uzgodnieniu terminu kontroli z Najemcą. Najemca w przypadku kontroli zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić lokal. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu lub dwukrotnego bezskutecznego wezwania i wyznaczenia terminu przez Wynajmującego, Wynajmujący posiada uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy, ze skutkiem natychmiastowym.

4. Najemca jest zobowiązany do **organizowania w lokalu spotkań lub warsztatów** dla dzieci, młodzieży, społeczności lokalnej mających na celu zapoznanie z wykonywanym zawodem, czy działalnością. Najemca zobowiązany jest przy realizacji imprez w ramach działalności, o której mowa wyżej do przestrzegania obowiązujących w tym zakresie przepisów, w tym przepisów ustawy z dnia 20.03.2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 2139 z późn. zm), ustawy z dnia 25.10.1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 406 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 109, poz. 719 z późn. zm.), wytycznych sanitarnych dotyczących zabezpieczenia sanitarnego realizowanych imprez masowych.
5. Najemca zobowiązuje się do umieszczania logo Wynajmującego na wszystkich materiałach dotyczących realizowanych działań, w sposób zapewniający jego dobrą widoczność.
6. Najemca jest odpowiedzialny za promocję realizowanych działań, przy czym winna być ona zgodna z prawem. Najemca jest zobowiązany do umieszczania plakatów i ulotek wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych za zgodą dysponentów tych miejsc.

§ 12

1. Wynajmujący poza innymi przypadkami wymienionymi w umowie, może po uprzednim pisemnym wezwaniu wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych okoliczności:
 - 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, z wyłączeniem podmiotów realizujących Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2014 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie środków odurzających, substancji psychotropowych, prekursorów kategorii 1 i preparatów zawierających te środki lub substancje (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1889 z późn. zm.),
 - Najemca nie wywiązuje się z założeń oferty będącej podstawą zawarcia umowy, w szczególności w odniesieniu do realizacji przyjętego przez Wydział Kultury Urzędu Miasta Poznania programu, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, zgodnie z przekazaną akredytacją,
 - Najemca bez zgody Wynajmującego podnajął przedmiot najmu lub w inny sposób odstąpił na rzecz osób trzecich, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w § 11,
 - Najemca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu lub publicznemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku lub sąsiednich nieruchomości uciążliwym,
 - Najemca zaniedbuje przedmiot najmu lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie,
 - Najemca nie zastosował się do zapisów § 9 ust.5,
 - Najemca nie stosuje się do zapisów § 10 ust. 1 umowy oraz § 10 ust. 2,
 - Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
 - 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,
 - 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,
 - Najemca rażąco i uporczywie narusza obowiązujące przepisy przeciwpożarowe i sanitarne,
 - dokonania przez Najemcę samowoli budowlanej.

2. Umowa najmu może być rozwiązana przez Wynajmującego również w trybie i przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.).
3. Wypowiedzenie winno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 13

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedmiu) 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 dni, 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 każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 100% czynszu brutto i kosztów eksploatacji lokalu brutto należnych za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu.
3. 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.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
5. W przypadku ustalenia przez Wynajmującego porzucenia lokalu przez Najemcę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu, Wynajmujący uprawniony jest 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.
6. Z momentem zdawania przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się do usunięcia szyldu i innych reklam umieszczonych w i na przedmiocie najmu, w tym na elewacji budynku w przypadku ich powieszenia. W przypadku nieusunięcia nośników, Wynajmujący uprawniony jest do zastępczego zlecenia usunięcia nośników na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 14

1. 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 innych kar umownych w sytuacji, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.
2. Zmiana wysokości opłat w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług VAT nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zawiadomienia Najemcy.

§ 15

1. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego miejsca zamieszkania/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.

§ 16

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Załączniki do umowy najmu stanowią jej integralną część.

§ 17

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

§ 18

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

WYNAJMUJĄCY

PODPISY STRON

NAJEMCA