

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

L.U. - /2017

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 :

.....
.....

zwanym 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., wpisanym 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., wpisanym 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., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, pod numerem....., posiadającym numer NIP:, REGON:....., PESEL:.....

wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą : z siedzibą, posiadającą numer NIP :, REGON :

4. w przypadku osoby prawnej :

..... (firma osoby prawnej) z siedzibą w, przy ul., wpisaną/wpisanym do(wskazać organ rejestrowy 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), 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 przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu na cele (**wpisać cel na jaki wykorzystywany będzie lokal**).
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 5 /pięciu/ lat (**lub wpisać konkretną datę**) i wiąże strony od dnia jej podpisania przez obie strony.
2. Po okresie 5 /pięciu/ 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.

lub

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia jej podpisania przez obie strony (**lub wpisać konkretną datę**).
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 3

1. Miesięczny czynsz z tytułu najmu ustala się według stawki:
.....zł za 1 m² przedmiotu najmu (**bez piwnicy itp.**), tj. zł x m² = zł,
.....zł za 1 m² **pow. piwnicy itp.**, tj. zł x m² = zł,
do **której/których** to **kwoty/kwot** doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

lub

- a) przez okres /słownie:/ miesięcy od dnia podpisania umowy:
.....zł za 1 m² przedmiotu najmu (**bez piwnicy itp.**), tj. zł x m² = zł,
.....zł za 1 m² **pow. piwnicy itp.**, tj. zł x m² = zł,
do **której/których** to **kwoty/kwot** doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
- b) po upływie /słownie:/ miesięcy
.....zł za 1 m² przedmiotu najmu (**bez piwnicy itp.**), tj. zł x m² = zł,
.....zł za 1 m² **pow. piwnicy itp.**, tj. zł x m² = zł,
do **której/których** to **kwoty/kwot** doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz z tytułu najmu płatny jest miesięcznie, z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Czynsz płatny będzie od dnia podpisania umowy przez obie strony (**lub wpisać konkretną datę**)

lub

Wariant 1 Czynsz za okres od dnia do dnia lub od dnia podpisania umowy przez obie strony przez okres /słownie:/ miesięcy, płatny będzie w terminie do dnia (**14 dni od terminu, o którym mowa w §8 ust.1**), z zastrzeżeniem ust. 3.

Wariant 2: W okresie od dnia.. do dnia... czynsz w wysokości ...% miesięcznego czynszu określonego w ust.1 płatny jest miesięcznie do 10 dnia każdego miesiąca, a pozostała część , tj. % w kwociepłatna jest w terminie do dnia.....(**14 dni od terminu, o którym mowa w §8 ust.**), z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W związku z obowiązkiem poniesienia przez Najemcę w przedmiocie najmu, nakładów remontowo-budowlanych (w tym nakładów koniecznych) wskazanych w § 8 ust. 1 umowy, czynsz z tytułu najmu w okresie od dnia do dnia **lub** od dnia podpisania umowy przez obie strony przez okres /słownie:/ miesięcy w wysokości..... zł netto,

Wariant 1 („zwolnienie” z płatności czynszu poprzez potrącenie):

Strony zobowiązują się rozliczyć w ten sposób, że czynsz ten podlegać będzie potrąceniu z wierzytelnością Najemcy z tytułu części poniesionych nakładów maksymalnie do wskazanej powyżej kwoty, tj. w wysokości zł netto,

Wariant 2 („obniżenie” wysokości czynszu poprzez potrącenie):

Ta część czynszu najmu w okresie od dniado dnia....., której termin płatności strony określiły na dzień podlegać będzie potrąceniu z wierzytelnością Najemcy z tytułu części poniesionych nakładów maksymalnie do wysokości zł netto, tj.% miesięcznego czynszu za przedmiot najmu,

pod warunkiem (**dotyczy wariantu 1 i 2**):

- a. wykonania przez Najemcę prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego i sztuką budowlaną,
- b. 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**),
- c. dostarczenia Wynajmującemu dokumentacji technicznej, kopii uzyskanych zgód i pozwoleń (*** alternatywnie w przypadku konieczności**),
- d. przedstawienia zbiorczego zestawienia kosztów wykonanych prac (wraz z kopią zapłaconych faktur za wykonane prace - ***alternatywnie w przypadku konieczności**), celem ustalenia kosztów poniesionych przez Najemcę ,
- e. nieposiadania zadłużenia względem Wynajmującego,
- f. bezusterkowego odbioru technicznego prac dokonanego przez Wynajmującego.

Wierzytelność Najemcy z tytułu wykonanych nakładów staje się wymagalna z dniem bezusterkowego odbioru technicznego prac dokonanego przez Wynajmującego. Potrącenie poniesionych nakładów z czynszem przeprowadzone zostanie po dokonaniu przez Wynajmującego bezusterkowego odbioru technicznego prac oraz po wystawieniu przez Najemcę (na wezwanie Wynajmującego) faktury VAT na rzecz Wynajmującego na kwotę w wysokości zł netto (ewentualnie notę obciążającą).

Nakłady przekraczające wartość ustaloną jako podlegającą potrąceniu z wierzytelnością Najemcy z tytułu poniesionych nakładów remontowo-budowlanych (w tym nakładów koniecznych) nie będą przedmiotem roszczeń ze strony Najemcy zarówno wobec Wynajmującego, jak i Miasta Poznań, i Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu zarówno wobec Wynajmującego jak i Miasta Poznań.

Wariant 3 (ustalenie niższej stawki czynszu w czasie przy uwzględnieniu stanu technicznego przedmiotu najmu):

Strony zgodnie postanawiają, że różnica czynszu z tytułu najmu, pomiędzy czynszem ustalonym w ust. 1 pkt. b) a czynszem o którym mowa w ust. 1 pkt. a) ustalonym przez okres/słownie:/ miesiący, tj. w wysokości netto zł, wynika z obowiązku wykonania przez Najemcę prac remontowo-budowlanych, o których mowa w §8 ust. 1. 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 Poznań, w szczególności dotyczy to sytuacji w której nakłady poniesione przez Najemcę przekroczą ww. kwotę.

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**), z zastrzeżeniem ust. 3.

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 opóźnienia.

§ 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 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. 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 Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty za korzystanie z przedmiotu najmu, uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, tj.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie określonym w § 3 ust. 2 umowy. §3 ust. 3 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 przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym przedmiotu najmu, do zawarcia indywidualnych umów /indywidualnej umowy z dowcawcami/ dostawcą mediów lub usług, nie wymienionych w ust. 1 (np. wody, energii elektrycznej lub innych) 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 (**w przypadku braku licznika energii elektrycznej w lokalu Najemca zobowiązany jest do jego założenia w lokalu na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych kosztów i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego, w tym przypadku nie ma zastosowania ust. 6).**
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 150% wynagrodzenia uiszczanego przez Wynajmującego za dostawę mediów, do czasu zawarcia indywidualnych umów/ indywidualnej umowy, o których mowa w ust. 5.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 6

1. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu 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:

1).wpłaci (**przed podpisaniem umowy**) na rachunek bankowy Wynajmującego:zł, tytułem kaucji kwotę.....zł (słownie:)zł. Strony zgodnie postanawiają, że kaucja, o której mowa wyżej, 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 i podlega zwrotowi po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu, po potrąceniu ewentualnych należności Najemcy wobec Wynajmującego, z tytułów o których mowa wyżej

lub /do wyboru/

przedłoży **gwarancję bankową lub ubezpieczeniową** w wysokości odpowiadającej 3-miesięcznemu czynszowi brutto wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu, uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego, tj. kwotyzł

(słownie:) zł (**projekt do akceptacji Wynajmującego przed podpisaniem umowy**),

w przypadku organizacji pozarządowych wysokość kaucji nie może przekraczać jednokrotności miesięcznego czynszu

- 2). zobowiązuje się do przedłożenia 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. kwotęzł (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.

lub /do wyboru/

wystawi **/przed podpisaniem umowy/** weksel in blanco podpisany przez wystawcę **i jego współmałżonka (podpis małżonka- w przypadku gdy wystawcą weksła jest osoba fizyczna)**, poręczony przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach **i ich współmałżonków (podpis małżonka - w przypadku gdy poręczycielem jest osoba fizyczna)** wraz z deklaracją wekslową określającą sposób wypełnienia weksła oraz tryb i warunki domagania się zapłaty z weksła,

- 3). (**w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony**) zobowiązuje się do przedłożenia 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 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu.
2. Wynajmujący może odstąpić od umowy najmu, w przypadku nieprzedłożenia aktów notarialnych, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3). W przypadku odstąpienia od umowy, o której mowa wyżej, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 150 % miesięcznego czynszu brutto należnego za przedmiot najmu.

§ 8

bez remontu

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowo - budowlanych, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy, warunki techniczne i ewentualnie termin wykonania prac.
2. W przypadku nienależytego wykonania przez Najemcę prac, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
3. Najemca oświadcza, że nie będzie dochodził zwrotu równowartości nakładów i ulepszeń, o których mowa w ust. 1 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.
4. 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.
5. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, o których mowa w ust. 1 zgłosić zarządcy lokalu do odbioru wykonane prace remontowo – budowlane. Najemca zobowiązany jest zgłaszać na bieżąco zarządcy lokalu do odbioru prace zanikające i ulegające zakryciu.
6. Najemca zobowiązuje się na swój koszt dokonać we własnym zakresie względnie zlecić podmiotom trzecim wywóz odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac remontowo-budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. 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.

8. 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.

lub
z remontem

1. Najemca zobowiązany jest do wykonania w terminie od dnia podpisania umowy najmu 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 w wyznaczonym terminie prac, o których mowa w ust. 1 Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
4. W przypadku nienależytego wykonania przez Najemcę prac, o których mowa w ust. 1 lub 2, Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim pisemnym bezskutecznym wezwaniu Najemcy do usunięcia nieprawidłowości, oraz zlecenia prac naprawczych na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.
5. Najemca oświadcza, że nie będzie dochodził 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, z zastrzeżeniem przypadku wskazanego w § 3 ust. 3.
6. 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.
7. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, o których mowa w ust. 1 zgłosić zarządcy lokalu do odbioru wykonane prace remontowo – budowlane. Najemca zobowiązany jest zgłaszać na bieżąco zarządcy lokalu do odbioru prace zanikające i ulegające zakryciu.
8. Najemca zobowiązuje się na swój koszt dokonać we własnym zakresie względnie zlecić podmiotom trzecim wywóz odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac remontowo-budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
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 (Dz.U.2016.1610 t.j. z późn. zm.), 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 reklamy na elewacji lub wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż 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. 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 *(w przypadku lokali gastronomicznych lub sklepów o charakterze spożywcym ze sprzedażą alkoholu dodatkowo zapis w brzmieniu: w związku z przeznaczeniem lokalu, o którym mowa w §1 ust. 3 umowy Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego dbania o czystość w pobliżu lokalu, w tym sprzątnięcia odpadków wszelkiego rodzaju pozostawionych przez osoby postronne przed przedmiotem najmu oraz w jego pobliżu).*
2. Najemca zobowiązuje się dokonywać bieżących napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu zgodnie z potrzebami, utrzymywać estetyczny wygląd stolarki okiennej i drzwiowej. W przypadku, gdy jest to technicznie możliwe 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 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 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2016.191.298 j.t. z późn. zm.) i zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
5. Najemca zobowiązany jest również do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych, które są związane z korzystaniem przez niego z przedmiotu najmu.

§ 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 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,
 - Najemca bez zgody Wynajmującego podnajął przedmiot najmu lub w inny sposób odstąpił na rzecz osób trzecich,
 - 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,
 - 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 zdanie pierwsze,
 - 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.
2. Umowa najmu może być wypowiedziana przez Wynajmującego również w trybie i przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 j.t. z późn. zmianami).
 3. Wypowiedzenie winno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 13

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedem) **/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 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 każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 100% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu.
3. 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 do dnia wydania Wynajmującemu przedmiotu umowy.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 14

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.

§ 15

1. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania (**lub 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 umowynajmu stanowią jej integralną część.

uwzględnia zapisy zgodne ze wzorem z dnia 22.01.2016 r.

§ 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.

PODPISY STRON

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA