

UMOWA NAJMU
(Droga do Samodzielności)

DLM.*****
ID karty: *****

zawierana w trybie § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały Nr XIX/322/VIII/2019 Rady Miasta Poznania
z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania (ze zm.)

zawarta w dniu dd.mm.202* r. pomiędzy:

Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., z siedzibą w Poznaniu (60-770) przy ul. Matejki 57, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod nr 0000483352, NIP 2090002942, REGON 302538131 o kapitale zakładowym 258.643.000,00 zł, wykonującą zadania własne Miasta Poznania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, **zwaną dalej Wynajmującym**, reprezentowaną przez: Michała Prymasa – Prezesa Zarządu, Grzegorza Bubulę – Członka Zarządu,

a

******ORGANIZACJĘ******, **zwaną dalej Najemcą**, reprezentowanym przez: *****,
zwanymi dalej łącznie Stronami, a każda z osobna **Stroną**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do dysponowania lokalami w budynku przy **ul. Bystrej 9/11** w Poznaniu, oznaczonym **nr od 1 do 14** o łącznej powierzchni użytkowej: **514,12 m²**, które wyposażone są w następujące instalacje techniczne: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ogrzewania, **stanowiącymi łącznie przedmiot najmu**. Strukturę lokali stanowiących przedmiot najmu określa Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do zamieszkania oraz każdy z lokali wyposażony jest w: łóżko, szafę dwudrzwiową oraz stół z krzesłami.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu **do używania wyłącznie na realizację zadania określonego w Zarządzeniu nr Prezydenta Miasta Poznania z dnia dd.mm.2026 r. w sprawie programu „Droga do Samodzielności”** (dalej: Zarządzenie), polegającego na dostarczaniu tymczasowych pomieszczeń osobom, wobec których orzeczono eksmisję bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a wobec których Miasto Poznań jest obowiązane wskazać tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu art. 25c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (dalej: Uczestnik lub Uczestnicy).
4. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu będzie wykorzystywany wyłącznie na realizację zadania opisanego w ust. 3.
5. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy mediów w zasobie lokalowym Miasta Poznania oraz ZKZL sp. z o.o. dostępnym w siedzibie Wynajmującego oraz na stronie internetowej www.zkzl.poznan.pl, a ich postanowienia są dla niego zrozumiałe i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

§ 2

Niniejsza umowa zawarta jest na czas oznaczony do dnia, z możliwością jej przedłużenia.

§ 3

1. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu najmu.

2. Obowiązki Stron w zakresie utrzymania przedmiotu najmu w odpowiednim stanie techniczno-sanitarnym oraz w zakresie dokonywania wszelkich napraw określa odrębne porozumienie.
3. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu, przez Punkt Obsługi Klienta Nr 2, z siedzibą w Poznaniu na os. Piastowskim 77, nastąpi protokołem przekazania lokalu, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, w którym określony zostanie stan techniczny i wyposażenie przedmiotu najmu.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 3, wraz z protokołem, o którym mowa w § 10 ust. 2, stanowić będą podstawę rozliczeń przy zwrocie przedmiotu najmu.

§ 4

Wynajmujący zobowiązuje się do:

- 1) zapewnienia całodobowej ochrony w przedmiocie najmu,
- 2) dostarczenia mediów oraz energii elektrycznej,
- 3) zapewnienia wsparcia technicznego w przypadku usterek bądź awarii w przedmiocie najmu lub budynku.

§ 5

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) udostępniania przedmiotu najmu wyłącznie Uczestnikom na zasadach wskazanych w Zarządzeniu, na podstawie odrębnej umowy,
- 2) informowania Wynajmującego o każdym przypadku zasiedlenia lub zwolnienia, któregokolwiek z lokali lub ich części, stanowiących przedmiot najmu – w terminie 1 dnia roboczego od dnia zajścia zdarzenia i potwierdzania powyższego stosownym protokołem, sporządzonym pomiędzy Najemcą, a Uczestnikiem, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej umowy,
- 3) niezwłocznego informowania Wynajmującego o każdym przypadku wystąpienia usterki lub awarii w przedmiocie najmu lub budynku,
- 4) uiszczania miesięcznego czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* w formie zaliczek zgodnie z zasadami wskazanymi w § 6,
- 5) utrzymywania porządku w ciągach komunikacyjnych budynku oraz na terenie przyległym do budynku,
- 6) zapoznania Uczestników z regulaminem, o którym mowa w § 1 ust. 5,
- 7) wskazania w umowie z Uczestnikiem, o której mowa w pkt 1, rachunku bankowego, wskazanego przez Wynajmującego jako rachunku, na który należy dokonywać wpłat, o których mowa w § 6 ust. 6.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu w wysokości 2,45 zł/m² powierzchni użytkowej przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać również, w formie zaliczek, opłaty niezależne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Zaliczki te podlegają rozliczeniu w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów dostaw mediów w zasobie lokalowym Miasta Poznania oraz ZKZL sp. z o.o.
3. Stawkę i sposób wyliczenia czynszu oraz bieżących zaliczek na opłaty niezależne od Wynajmującego – związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, określa Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. **Czynsz oraz opłaty, o których mowa w ust. 2, płatne są z góry, do 20. dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy Wynajmującego, który będzie wskazywany przez Wynajmującego przed każdym rozpoczęciem faktycznego zajmowania przedmiotu najmu przez Uczestników, o czym mowa w ust. 5. Zapłata następuje w momencie uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu oraz opłat, o których mowa w ust. 2, za okres faktycznego zajmowania przedmiotu najmu przez Uczestników. Czynsz oraz opłaty, o których mowa w ust. 2, które płatne są za pośrednictwem Wynajmującego, naliczane będą od dnia przekazania Uczestnikowi przedmiotu najmu protokołem, o którym mowa w umowie wskazanej w § 5 pkt 1.
6. Najemca jest zobowiązany pobierać opłaty za udostępnianie przedmiotu najmu Uczestnikom, ale w wysokości równej sumie czynszu oraz opłat, o których mowa w ust. 2.

7. Przyjmuje się, że wpłata Uczestnika na rachunek określony w § 5 pkt 7 jest wpłatą Najemcy na poczet należności określonych w ust. 1-2.
8. W przypadku niedotrzymania terminu wskazanego w ust. 4 przez Uczestnika, Najemca upoważnia Wynajmującego do dochodzenia tych należności bezpośrednio od Uczestnika.
9. W przypadku powstania zaległości wynikających z braku płatności ze strony Uczestnika, Wynajmujący nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu wobec Najemcy.
10. Wynajmujący będzie prowadził działania windykacyjne wobec Uczestnika w imieniu Najemcy, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
11. Zmiana czynszu oraz wysokości zaliczek na opłaty niezależne od Wynajmującego dokonywana będzie w trybie i na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* oraz w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów dostaw mediów w zasobie lokalowym Miasta Poznania oraz ZKZL sp. z o.o.

§ 7

Nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli Najemca:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową, w szczególności naruszając postanowienia, o których mowa w § 1 ust. 3-4, lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
- używa przedmiot najmu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

§ 8

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać całości lub części przedmiotu najmu w podnajem lub do innego korzystania osobom innym niż Uczestnicy (z zastrzeżeniem § 1 ust. 3).

§ 9

1. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu lub osobie przez niego upoważnionej w przypadkach uzasadnionych potrzebami Wynajmującego, w szczególności w celu: przeprowadzenia oględzin związanych z obowiązkowymi przeglądami technicznymi, realizacji prac remontowych, modernizacyjnych, inwentaryzacyjnych, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych, a także weryfikacji przez Wynajmującego korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. W takim wypadku wszelkie koszty z tym związane obciążają Najemcę.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, nadającym się do ponownego zasiedlenia, wolny od osób oraz ruchomości. W przypadku nieopróżnienia przedmiotu najmu, Wynajmujący jest uprawniony do utylizacji pozostawionych w przedmiocie najmu ruchomości na koszt Najemcy.
2. Po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół, określający stan techniczny oraz stopień zużycia instalacji i urządzeń znajdujących się w przedmiocie najmu, który stanowić będzie, łącznie z protokołem, o którym mowa w § 3 ust. 3, podstawę rozliczeń z Wynajmującym.

§ 11

Zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie oświadczenia stron, dotyczące realizacji niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności i muszą zostać doręczone stronie przeciwnej na adresy wskazane w ust. 2-3, przy czym przez doręczenie uważa się wpływ korespondencji w formie:
 - 1) papierowej, lub
 - 2) elektronicznej, podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, z wyjątkiem informacji, o których mowa w § 5 ust. 2-3.
2. Wynajmujący wskazuje adres do doręczeń: ul. Matejki 57, 60-770 Poznań e-mail: obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl
3. Najemca wskazuje adres do doręczeń: ul., **-***, e-mail:

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*.

§ 14

Spory wynikłe z postanowień niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.

§ 15

Najemca został poinformowany przez Wynajmującego, że:

- 1) administratorem danych osobowych Najemcy jest Wynajmujący (dane kontaktowe: tel. 61/415-88-00, e-mail: obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl), który prowadzi operacje przetwarzania danych osobowych Najemcy,
- 2) e-mail kontaktowy inspektora danych osobowych to: iod@zkzl.poznan.pl,
- 3) w celu wykonania niniejszej umowy dane osobowe Najemcy mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych – odbiorcami danych osobowych Najemcy mogą być tylko podmioty uprawnione do odbioru tych danych w uzasadnionych przypadkach i na podstawie odpowiednich przepisów prawa, w tym:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów zawartych z Wynajmującym przetwarzają dane osobowe Najemcy, dla których administratorem jest Wynajmujący,
- 4) podstawą przetwarzania danych osobowych Najemcy jest art. 6 ust. 1 pkt b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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*,
- 5) posiada prawo do:
 - żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych,
 - wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania,
 - przenoszenia danych,
 - wniesienia skargi do organu nadzorczego,
- 6) dane osobowe Najemcy nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu,
- 7) dane osobowe Najemcy będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania niniejszej umowy oraz realizacji ewentualnych roszczeń Wynajmującego związanych z niniejszą umową.

§ 16

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

PODPISY STRON

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZAŁĄCZNIK NR 1

do umowy najmu lokali 1-14 przy ul. Bystrej 9/11 w Poznaniu z dnia dd.mm.202* r. określający zestawienie pomieszczeń tymczasowych w programie „Droga do Samodzielności”.

Lokal nr:	Pomieszczenie tymczasowe	Struktura	Powierzchnia m ²
1	2 pomieszczenia tymczasowe, wspólny korytarz, kuchnia i łazienka	korytarz	4,28
		pokój dzienny	17,32
		kuchnia	4,38
		łazienka	3,80
		pokój dzienny	12,67
		SUMA	42,45
2	1 pomieszczenie tymczasowe, lokal samodzielny	pokój dzienny	22,90
		łazienka	3,37
		SUMA	26,27
3	3 pomieszczenia tymczasowe, wspólny korytarz, kuchnia i łazienka	korytarz	7,64
		pokój dzienny	9,96
		pokój dzienny	8,60
		kuchnia	4,36
		łazienka	3,80
		pokój dzienny	11,18
		SUMA	45,54
4	3 pomieszczenia tymczasowe, wspólny korytarz, kuchnia i łazienka	łazienka	8,47
		pokój dzienny	13,12
		pokój dzienny	10,40
		kuchnia	4,40
		łazienka	3,84
		pokój dzienny	13,72
5	1 pomieszczenie tymczasowe, lokal samodzielny	SUMA	53,95
		pokój dzienny	21,42
		łazienka	5,50
6	3 pomieszczenia tymczasowe, wspólny korytarz, kuchnia i łazienka	SUMA	26,92
		korytarz	9,17
		pokój dzienny	13,75
		pokój dzienny	11,75
		kuchnia	4,40
		łazienka	3,84
7	3 pomieszczenia tymczasowe, wspólny korytarz, kuchnia i łazienka	pokój dzienny	10,91
		SUMA	53,82
		korytarz	8,52
		pokój dzienny	13,00
		łazienka	3,80
		kuchnia	4,36

		pokój dzienny	10,40
		pokój dzienny	12,73
		SUMA 52,81	
8	1 pomieszczenie tymczasowe, lokal samodzielny	pokój dzienny	22,40
		łazienka	3,37
		SUMA 25,77	
9	1 pomieszczenie tymczasowe, lokal samodzielny	pokój dzienny	23,75
		łazienka	3,67
		SUMA 27,42	
10	1 pomieszczenie tymczasowe, lokal samodzielny	pokój dzienny	23,04
		łazienka	3,67
		SUMA 26,71	
11	1 pomieszczenie tymczasowe, lokal samodzielny	pokój dzienny	22,94
		łazienka	3,63
		SUMA 26,57	
12	1 pomieszczenie tymczasowe, lokal samodzielny	pokój dzienny	22,37
		łazienka	3,68
		SUMA 26,05	
13	1 pomieszczenie tymczasowe, lokal samodzielny	pokój dzienny	22,67
		łazienka	3,67
		SUMA 26,34	
14	3 pomieszczenia tymczasowe, wspólny korytarz, kuchnia i łazienka	korytarz	8,47
		pokój dzienny	13,57
		pokój dzienny	10,30
		kuchnia	4,36
		łazienka	3,80
		pokój dzienny	13,00
		SUMA 53,50	
25 pomieszczeń tymczasowych		SUMA CAŁKOWITA PU	514,12

ZAŁĄCZNIK NR 2

do umowy najmu lokali 1-14 w budynku przy ul. Bystrej 9/11 w Poznaniu z dnia dd.mm.202* r. określający sposób naliczania czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego.

Z tytułu najmu lokali 1-14 w budynku przy ul. Bystrej 9/11 w Poznaniu, Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego:

1) czynszu

$$***m^2 \times 2,45zł/m^2 = ***zł$$

2) opłat niezależnych od Wynajmującego:

- Zaliczka na zimną wodę
- Odprowadzenie ścieków
- Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- Zaliczka na energię elektryczną

$$***m^3 \times 6,27 \text{ zł}/m^3 = ***zł$$

$$***m^3 \times 9,91 \text{ zł}/m^3 = ***zł$$

$$***os \times 25,00 \text{ zł}/os. = ***zł$$

$$***os \times *** \text{ zł}/os. = ***zł$$

Razem:

*****zł**

DYREKTOR
Pionu Zasobów Lokalowych

Tomasz Gawrysiak

RADCA PRAWNY

Adam Dulciewicz

umowa najmu lokali 1-14 przy ul. Bystrej 9/11 w Poznaniu