

W związku z pracami nad polityką lokalową dla organizacji pozarządowych w Poznaniu, załączamy wzór umowy wraz z naszymi uwagami i naniesionymi komentarzami, na co należy zwrócić uwagę podczas jej podpisywania.

Pamiętaj, że jeżeli nie jesteś pewien swoich praw zapoznaj się z Ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Tytuł XVII. Najem i dzierżawa, Dział I. Najem lub w przypadku umowy użyczenia - Tytuł XVIII, Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;

**UMOWA UŻYCZENIA/NAMU LOKALU UŻYTKOWEGO
w ramach programu „Lokal dla organizacji pozarządowych”**

L.U. - /2021

zawarta w dniu2021 r. w Poznaniu pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez spółkę Zarząd 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 **użyczającym/wynajmującym***,

a

..... (nazwa podmiotu) z siedzibą w, przy ul., wpisaną/wpisanym 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 podmiotu ujawnione w rejestrze, zwrócić uwagę na sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja jednoosobowa, reprezentacja łączna)

.....
.....
zwaną/zwanym/ zwanymi dalej **biorącym do używania/najemcą***,

W związku z przystąpieniem przez Biorącego do używania do programu „Lokal dla organizacji pozarządowych”, którego celem jest użyczenie na preferencyjnych warunkach organizacjom pozarządowym, zdefiniowanym w ustawie z dnia 24.04.2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1817, 1948, z 2017 r. poz. 60), a prowadzącym działalność społecznie użyteczną w sferze zadań publicznych, lokali użytkowych będących własnością Miasta Poznania, przekazanych do dyspozycji Biorącego do używania na podstawie zawartej umowy użyczenia, z prawem ich dalszego udostępniania. *

Strony zawierają niniejszą umowę, o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem użyczenia/najmu jest lokal użytkowy nr położony (*wpisać: na parterze, pięttrze, w oficynie, w podwórzu itp.*) w budynku przy ul. w Poznaniu, składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni m² (protokół pomiarów z dnia*lub* zgodnie z operatem z inwentaryzacji lub kartoteką budynku). Oznaczenia geodezyjne nieruchomości, w której położony jest lokal użytkowy: obręb, ark., nr działki:, nr KW:
2. Przedmiot użyczenia/najmu* wydany zostanie Biorącemu do używania/najemcy* na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny i wyposażenie przedmiotu użyczenia/najmu*.
3. Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się używać przedmiot użyczenia/najmu* na cele statutowe. Biorący do używania/najemca* może prowadzić w lokalu działalność gospodarczą, przy czym w lokalu dominującą formą prowadzonej działalności musi być działalność społecznie użyteczna, ~~również w przypadku dalszego oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu.~~
4. Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest przy realizacji imprez w ramach działalności, o której mowa w ust. 3 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. 2139 z późn. zm.), ustawy z dnia 25.10.1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 862 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. Biorący do używania/najemca* oświadcza, że znany jest mu aktualny stan techniczny przedmiotu użyczenia/najmu* **i nie wnosi żadnych zastrzeżeń**. W przypadku stwierdzenia, że realizacja określonych celów statutowych wymagać będzie dokonania zmiany przeznaczenia lokalu na

zamierzone cele, dopełnienie wszelkich formalności z tym związanych w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania leżeć będzie po stronie Biorącego do używania/najemca*.
~~Koszty dokonania zmiany przeznaczenia oraz wykonania prac remontowych i adaptacyjnych, celem przystosowania przedmiotu użyczenia do zamierzonej działalności obciążają Biorącego do używania/najemcy* bez prawa zwrotu czy rozliczeń poniesionych nakładów.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia z uwagi na obowiązujące przepisy w szczególności kwestię zrzeczenie się wszelkich roszczeń z tytułu poniesionych nakładów.

6. W przypadku ewentualnej zmiany powierzchni przedmiotu użyczenia w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony zrzekają się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

§ 2

Umowa użyczenia/najmu* zostaje zawarta na czas oznaczony (~~do 3 10 /trzech/dziesięciu ... / lat~~) i wiąże strony od dnia jej podpisania przez obie strony (*lub wpisać konkretną datę*).

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia w zależności od długofalowej strategii organizacji, ewentualnych planowanych nakładów, pozyskanych dotacji itp. Zaproponowaną pierwotną propozycję 3 lat rekomenduje się zmienić na lat 10.

lub

1. Umowa użyczenia/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.

PROPOZYCJA DODATKOWEGO ZAPISU: *W przypadku poniesienia przez Biorącego do używania/najemcy* nakładów na remont, modernizację, zmianę przeznaczenia lokalu w wysokości większej niż 20 tys. złotych, okres wypowiedzenia jest ustalany indywidualnie i nie może narażać Biorącego do używania na ryzyko zwrotu dotacji.*

§ 3

1. W zakresie podatku od nieruchomości, Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 170 ze zmianami) do uiszczania podatku od nieruchomości *w przypadku konieczności jego zapłaty*. Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest złożyć deklarację na podatek od nieruchomości we właściwym urzędzie tj. Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Poznania, przy ul. Słowackiego 22 (60-823) Poznań, w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty wejścia w życie umowy.

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę zapisu zaznaczonego na żółto, gdyż w przypadku organizacji OPP lub w wyniku uchwał rady Miasta/Gminy/Powiatu możliwe jest dodatkowe zwalnianie z płacenia podatku od nieruchomości organizacji pozarządowych.

2. Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się do składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ponoszenia z tego tytułu kosztów.

§ 4

1. Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się uiszczać opłaty za świadczenia dodatkowe/czynsz w wysokości....*, uzyskiwane za pośrednictwem Użyczającego/Wynajmującego*, tj. Opłaty za świadczenia dodatkowe uzyskiwane za pośrednictwem Użyczającego/Wynajmującego* mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu w oparciu o rzeczywiste koszty wynikające z faktur dostawców mediów (zgodnie z Regulaminem Rozliczeń Mediów: dostępny na stronie internetowej ZKZL sp. z o.o. www.zkzl.poznan.pl). Użyczający Wynajmujący* raz ~~na kwartał w roku~~ i każdorazowo na prośbę Biorącego do używania/Najemcy*, przedstawi Biorącemu do używania/najemcy* rozliczenie świadczeń i wystawi stosowne faktury korygujące.

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę zapisu zaznaczonego na żółto, gdyż w przypadku zakończenia projektów może pojawić się potrzeba częstszego rozliczania naliczanych opłat w celu rozliczenia ich w ramach wydatków poniesionych w projekcie.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, Biorący do używania/najemca* obowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Użyczającego/Wynajmującego* z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca.
3. Za dzień zapłaty czynszu/kosztów związanych z utrzymaniem lokalu* uważa się dzień wpływu środków na rachunek Użyczającego/Wynajmującego*.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie opłat o których mowa w ust. 1 Użyczający/Wynajmujący* naliczy odsetki ustawowe.
5. Użyczający/Wynajmujący* może po uprzednim pisemnym wezwaniu wypowiedzieć umowę użyczenia ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji, gdy Biorący do używania/najemca* dopuszcza się zwłoki z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 1 co najmniej za ~~2 (dwa)~~ 3 (trzy) pełne okresy płatności.

KOMENTARZ: Rekomenduje się negocjację wskazanego okresu.

6. Biorący do używania/najemca* oświadcza, że zapoznał się z regulaminem dotyczącym opomiarowania lokali w zasobie lokalowym ZKZL sp. z o.o. dostępnym na stronie internetowej ZKZL sp. z o.o. www.zkzl.poznan.pl.
7. Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się w terminie 30 dni od dnia przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym przedmiotu użyczenia, do zawarcia indywidualnej umowy z dostawcą mediów lub usług, nie wymienionych w ust. 1, tj. energii elektrycznej i innych oraz przekazania w terminie 7 dni od dnia jej podpisania do siedziby Użyczającego/Wynajmującego*. ~~W przypadku niepodpisania lub nieprzekazania ww. umów we wskazanych powyżej terminach Użyczający może wypowiedzieć umowę użyczenia ze skutkiem natychmiastowym.~~ W sytuacji braku liczników w odniesieniu do mediów lub usług świadczonych na podstawie indywidualnie zawieranych przez Biorącego do używania/najemcy* umów, Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się do założenia licznika w

lokalu na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych kosztów i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Użyczającego/Wynajmującego*.

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

8. W przypadku korzystania przez Biorącego do używania/najemcę* z mediów wymienionych w ust. 6 za pośrednictwem Użyczającego/Wynajmującego*, ~~Biorący do używania/najemca* zostanie obciążony odszkodowaniem (karą umowną) w wysokości 100% wynagrodzenia uiszczanego przez Użyczającego/Wynajmującego* za dostawę mediów,~~ do czasu zawarcia indywidualnych umów/indywidualnej umowy, o których mowa w ust. 7 *rozliczanie następuje na podstawie par. 4 ust. 1.*

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

9. Użyczającemu/Wynajmującemu* przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 5

~~Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się do przedłożenia w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy aktu notarialnego sporządzonego na koszt Biorącego do używania/najemcy*, w którym podda się on rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) i który obejmować będzie obowiązek wydania przedmiotu użyczenia w ciągu 7 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy użyczenia.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia a także dobrania optymalnej dla organizacji formy zabezpieczenia.

§ 6

1. Biorący do używania/najemca* może w przedmiocie użyczenia wykonać na własny koszt i ryzyko prace remontowo-budowlane, o czym informuje Użyczającego/Wynajmującego* w terminie co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem ww. prac. Informacja powinna zawierać zakres rzeczowy i szacunkową wartość.
2. Użyczający/Wynajmujący* może nakazać Biorącemu w używanie/najemcy* wstrzymanie wykonania prac, o których mowa w ust. 1, pod rygorem rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, jeżeli zagraża to bezpieczeństwu lub może spowodować szkody ma mieniu.
3. ~~W przypadku nienależytego wykonania przez Biorącego do używania/najemcy* prac, o których mowa w ust. 1, Użyczający/Wynajmujący* uprawniony jest do wypowiedzenia umowy użyczenia ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim pisemnym wezwaniu Biorącego do używania/najemcy* do usunięcia nieprawidłowości, oraz zlecenia prac naprawczych na wyłączny koszt i ryzyko Biorącego do używania/najemcy*.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

4. ~~Zapisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Biorący do używania/najemca* nie zakończy prac, o których mowa w ust. 1 przed upływem okresu wypowiedzenia lub rozwiązaniem umowy.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

5. Biorący do używania/najemca* oświadcza, że nie będzie dochodził zwrotu równowartości nakładów i ulepszeń, o których mowa w ust. 1 i 3 zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku użyczenia ~~i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Użyczającego/Wynajmującego*.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

6. Biorący do używania/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. Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest w terminie ~~30~~ 7 dni od dnia zakończenia prac, zgłosić Użyczającemu/Wynajmującemu* zakończenie wykonania prace remontowo – budowlane.

~~Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest zgłaszać na bieżąco lokalu Użyczającemu/Wynajmującemu* do odbioru prace zanikające i ulegające zakryciu.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

8. Biorący do używania/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. Biorący do używania/najemca* jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów. Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest do zapewnienia, żeby użyte materiały posiadały odpowiednie atesty, dopuszczenia czy certyfikaty, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

10. Biorący do używania/najemca* odpowiada za wszelkie szkody powstałe wobec Użyczającego/Wynajmującego* oraz osób i podmiotów trzecich w trakcie wykonywania przez niego względnie podmioty działające na jego zlecenie prac remontowo-budowlanych.

§ 7

1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu użyczenia wymaga pisemnej zgody Użyczającego/Wynajmującego*.

2. Biorący do używania/najemca* nie może dokonywać w przedmiocie użyczenia żadnych zmian i przeróbek bez uprzedniej pisemnej zgody Użyczającego/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 2014 r. poz.150 z późn. zm.), jako obciążających Biorącego do używania/najemcy*.

3. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 lub 2, Użyczający/Wynajmujący* ~~może wypowiedzieć umowę użyczenia 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.

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

4. W przypadku przedmiotu użyczenia, 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 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 wymaga podpisania uprzednio osobnej umowy - w przypadku ustalenia bezumownego zajęcia powierzchni naliczone zostanie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z powierzchni. Informacja o statusie budynku dostępna jest u zarządcy tj. spółki ZKZL sp. z o. o.
5. Biorący do używania/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 lub innymi przepisami prawa.

§ 8

1. Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się do utrzymania porządku w przedmiocie użyczenia oraz na zewnątrz przedmiotu użyczenia, a w szczególności przed wejściem do przedmiotu użyczenia i na jego zapleczu (w tym odśnieżania), w tym sprzątnięcia odpadków wszelkiego rodzaju pozostawionych przez osoby postronne przed przedmiotem użyczenia oraz w jego pobliżu, na powierzchni wyznaczonej przez sprawującego zarząd przedmiotem użyczenia.
- ~~2.~~ Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się dokonywać bieżących konserwacji, napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot użyczenia zgodnie z potrzebami, utrzymywać estetyczny wygląd stolarki okiennej i drzwiowej. ~~W przypadku, gdy jest to technicznie możliwe Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się wprowadzić niezbędne przystosowanie umożliwiające korzystanie z lokalu przez osoby niepełnosprawne.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami i narzuca na organizację nadmierne obowiązki oraz dodatkowe koszty.

3. W przypadku niepodjęcia przez Biorącego do używania/najemcy* działań, o których mowa w ust. 1 lub 2, Użyczający/Wynajmujący* po uprzednim wezwaniu Biorącego do używania/najemcy* do ich wykonania i wyznaczeniu terminu na ich wykonanie, uprawniony jest do zastępczego wykonania tych działań na koszt Biorącego do używania/najemcy*.
4. Biorący do używania/najemca* jest zobowiązany do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, stanowiącymi załącznik do umowy. Biorący do używania/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 umowy zgodnie z wymaganiami, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
5. Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest również do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych, które są związane z korzystaniem przez niego z przedmiotu użyczenia.
6. Biorącego do używania/najemcę* obowiązuje bezwzględny zakaz magazynowania, sprzedaży oraz innych usług związanych z środkami psychoaktywnymi, alkoholu oraz wszelkich zabronionych substancji.

§ 9

1. Biorący do używania/najemcy* przysługuje prawo do oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu użytkowego w całości lub części na cele społecznie użyteczne, w tym na potrzeby inicjatyw społecznych realizowanych przez mieszkańców Poznania oraz na rzecz podmiotów świadczących usługi komercyjne, z zastrzeżeniem ust. 2.

~~2. W przypadku planowanego oddania w bezpłatne użytkowanie lub podnajem lokalu na okres dłuższy niż 90 dni kalendarzowych w danym roku podmiotowi świadczącemu usługi komercyjne, Biorący do używania/najemca* jest zobowiązany uzyskać zgodę Użyczającego/Wynajmującego*. **Udostępnienie lokalu bez wymaganej zgody Użyczającego/Wynajmującego* skutkować będzie wypowiedzeniem umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.**~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

~~3. Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się wykazywać szczególną staranność, aby prezentowane w udostępnionym obiekcie treści nie miały charakteru wykraczającego poza ogólnie przyjęte normy obyczajowe.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia z uwagi na zbyt dużą niejednoznaczność.

4. Użyczający/Wynajmujący* ~~zastrzega sobie~~ **ma** możliwość dokonywania *w uzasadnionym przypadku* kontroli ~~merytorycznej~~ pod kątem realizacji zadań, zgodnie z uzyskaną akredytacją ~~oraz lokalowej dbałości o lokal itd./~~, po uzgodnieniu terminu kontroli z Biorącym do używania/najemca*. Biorący do używania/najemca* w przypadku kontroli zobowiązuje się **niezwłocznie** udostępnić lokal. **W**

~~przypadku odmowy udostępnienia lokalu lub dwukrotnego bezskutecznego wezwania i wyznaczenia terminu przez Użyczającego/Wynajmującego*, Użyczający/Wynajmujący* posiada uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy, ze skutkiem natychmiastowym.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami oraz zachwianiem autonomii funkcjonowania organizacji.

~~5. Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się do umieszczenia logo Użyczającego/Wynajmującego* na wszystkich materiałach dotyczących realizowanych działań, w sposób zapewniający jego dobrą widoczność.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż narzuca na organizację nadmierne i zupełnie bezzasadne obowiązki, które mogą być niezgodne z obowiązkami wobec różnych donatorów z uwagi na pozyskane dotacje.

~~6. Biorący do używania/najemca* jest odpowiedzialny za promocję (reklamę) realizowanych w przedmiocie użyczenia działań, przy czym promocja winna być zgodna z prawem. Biorący do używania/najemca* jest zobowiązany do umieszczenia plakatów i ulotek wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych za zgodą dysponentów tych miejsc.~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż zapis ten jest bezzasadny w przypadku wielu rodzajów działalności.

§ 10

1. Użyczający/Wynajmujący* poza innymi przypadkami wymienionymi w umowie, może po uprzednim pisemnym wezwaniu wypowiedzieć umowę użyczenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych okoliczności:
 - Biorący do używania/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 2014 r. poz. 1172 z późn. zm.),
 - Biorący do używania/najemca* nie wywiązuje się z założeń oferty będącej podstawą zawarcia umowy, ,
 - Biorący do używania/najemca* bez zgody Użyczającego/Wynajmującego* podnajął przedmiot użyczenia lub w inny sposób odstąpił na rzecz osób trzecich, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w § 11,

- Biorący do używania/najemca* lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażąco lub uporczywie przeciwko porządkowi domowemu lub publicznemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku lub sąsiednich nieruchomości uciążliwym,
- Biorący do używania/najemca* zaniedbuje przedmiot użyczenia lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie,
- ~~Biorący do używania/najemca* nie zastosował się do zapisów § 7 ust.5,~~
- ~~Biorący do używania/najemca* nie stosuje się do zapisów § 8 ust. 1 umowy oraz § 8 ust. 2,~~

KOMENTARZ: Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia oraz negocjowanie jego finalnego brzmienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami.

- Biorący do używania używa/najemca* przedmiotu użyczenia w sposób sprzeczny z umową,
 - wystąpienia konieczności natychmiastowego wyłączenia przedmiotu użyczenia 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 Biorącego do używania/najemcy* przedmiotu użyczenia w sytuacji gdy zajdzie nagła potrzeba wykonania napraw w przedmiocie użyczenia, które obciążają Użyczającego/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 Użyczającego/Wynajmującego* terminie – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania,
 - Biorący do używania/najemca* rażąco i uporczywie narusza obowiązujące przepisy przeciwpożarowe i sanitarne,
 - dokonania przez Biorącego do używania/najemcy* samowoli budowlanej.
2. Strony umowy mogą umowę rozwiązać za porozumieniem stron w każdym czasie.
 3. Wypowiedzenie winno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku użyczenia Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest w terminie ~~7~~—14 (~~siedem~~ czternaście) dni opuścić, opróżnić i wydać Użyczającemu/Wynajmującemu* uporządkowany przedmiot użyczenia, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu użyczenia oraz termin, do upływu którego Biorący do używania/najemca* zobowiązany jest do naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie użyczenia lub wykonania obciążających go napraw lub remontów.
~~Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Użyczający/Wynajmujący* uprawniony jest do naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej na koszt Biorącego do używania/najemcy*.~~

KOMENTARZ: *Rekomenduje się analizę powyższego zapisu oznaczonego jako rekomendowany do wykreślenia/zmiany oraz negocjowanie jego finalnego brzemienia, gdyż wiąże się on ze zbyt wysokimi ryzykami. Czas określony na opuszczenie lokalu w przypadku wieloletniej działalności wydaje się zbyt krótki. Dodatkowo zapisy generują ryzyka finansowe po stronie organizacji.*

2. W przypadku ustalenia przez Użyczającego/Wynajmującego* porzucenia lokalu przez Biorącego do używania/najemcę* po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku użyczenia, Użyczający/Wynajmujący* uprawniony jest do przejęcia przedmiotu użyczenia, bez udziału Biorącego do używania/najemcy*, na koszt i ryzyko Biorącego do używania/najemcy*. Biorący do używania/najemca* zostanie w takim przypadku obciążony wszelkimi kosztami związanymi z opróżnieniem lokalu, w tym także związanymi z magazynowaniem pozostawionych ruchomości. Biorący do używania/najemca* zrzeka się w takim przypadku wszelkich roszczeń wobec Użyczającego/Wynajmującego*.
3. Z momentem zdawania przedmiotu użyczenia, Biorący do używania/najemca* zobowiązuje się do usunięcia szyldu i innych reklam umieszczonych w i na przedmiocie użyczenia, w tym na elewacji budynku w przypadku ich powieszenia. W przypadku nieusunięcia nośników, Użyczający/Wynajmujący* uprawniony jest do zastępczego zlecenia usunięcia nośników na koszt i ryzyko Biorącego do używania/najemcy*.

§ 12

1. W okresie trwania użyczenia strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojej siedziby. W razie zaniebdania 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.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

PODPISY STRON

Użyczający/Wynajmujący*

Biorący do używania/ Najemca*

KOMENTARZ DODATKOWY:

Zwróć uwagę do czego obliguje Cię użyczający (umowa użyczenia) lub wynajmujący (umowa najmu) w szczególności w zakresie remontów, napraw i modernizacji.

Na mocy art. 663 Kodeksu Cywilnego (KC) w odniesieniu do koniecznych napraw i rzeczy czytamy:

Art. 663. Konieczne naprawy rzeczy

Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Jeśli jednak zrzekniesz się tego prawa w umowie, naprawy te będą leżały po Twojej stronie. Dlatego ze szczególną ostrożnością podejź do wszelkich zapisów dotyczących napraw i remontów.

Pamiętaj, że naprawy wynikające z bieżącego zużycia i użytkowania zwyczajowo leżą po stronie najmującego, chyba, że zapisy umowy stanowią inaczej:

Art. 662. Obowiązki i prawa stron umowy najmu

§ 2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.

§ 3. Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

Art. 676. Ulepszenia rzeczy najętej

Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.