

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu.....w Krakowie pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków z siedzibą 31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4, posługującą się Numerem Identyfikacji Podatkowej 6761013717, REGON 351554353, reprezentowaną przez Pełnomocnika Panią Annę Gąsior – Kierownika Referatu Lokali Użytkowych w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16, działającą na podstawie pełnomocnictwa Nr 577/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22.07.2025 r., zwaną w dalszej części umowy Wynajmującą,

a

....., z siedzibą posługującym się Numerem Identyfikacji Podatkowej..... (adres do korespondencji:.....), zwanym w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków, usytuowany w budynku wspólnotowym położonym na **os. Centrum C 1** w Krakowie, o powierzchni **161,99 m² w tym 29,99 m² powierzchnia piwnicy**. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Przedmiotem najmu jest również znajdujące się w lokalu oryginalne wyposażenie. Szczegółowy opis wyposażenia wraz z zakresem obowiązków i odpowiedzialności Najemcy zawarty jest w załączniku nr 2 będącym integralną częścią umowy.

3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny zarówno lokalu, jaki i oryginalnego wyposażenia określonych w protokołach zdawczo-odbiorczych i godzi się zawrzeć umowę najmu w takim stanie oraz, że ww. lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, bez dochodzenia od wynajmującego zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).

4. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal z przeznaczeniem na:

a) sklep papierniczy. Sprzedaż i ekspozycja asortymentu papierniczego ma być prowadzona na minimum 50 % powierzchni sali frontowej, gdzie eksponowane jest wyposażenie lokalu lub

b) księgarnia z możliwością prowadzenia działalności kulturalnej polegającej na organizowaniu spotkań autorskich, warsztatów, wystaw, dyskusji wraz z działalnością gastronomiczną polegającą na podawaniu (sprzedaży) napojów wyłącznie bezalkoholowych, produktów cukierniczych, kanapek. Działalność księgarni, tj. sprzedaż i ekspozycja książek ma być prowadzona na minimum 50 % powierzchni sali frontowej, gdzie eksponowane jest wyposażenie lokalu lub

c) sklep papierniczy i księgarnia z możliwością prowadzenia działalności kulturalnej polegającej na organizowaniu spotkań autorskich, warsztatów, wystaw, dyskusji wraz z działalnością gastronomiczną polegającą na podawaniu (sprzedaży) napojów wyłącznie bezalkoholowych, produktów cukierniczych, kanapek. Działalność księgarni i sklepu papierniczego, tj. sprzedaż i ekspozycja książek i asortymentu papierniczego ma być prowadzona na minimum 50 % powierzchni sali frontowej, gdzie eksponowane jest wyposażenie lokalu.

5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami. Wynajmujący nie ma obowiązku zawiadamiać Najemcy o terminie przeprowadzania kontroli w lokalu.

§ 2

W związku z wynajęciem lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:

- a) dostarczania zimnej wody,
- b) odprowadzania ścieków,
- c) dostawy centralnego ogrzewania,
- d) odbioru odpadów komunalnych.

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz za najem lokalu oraz najem jego wyposażenia wg stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokości zł za 1m² lokalu (słownie złotych za 1 m²:) za powierzchnię 131,91 m² oraz zł/m² (słownie złotych za 1 m²:) za powierzchnię 29,99 m². Czynsz miesięczny brutto wynosi (słownie złotych:) na co składa się czynsz netto w kwocie zł oraz 23 % podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT-em) w kwocie zł. Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.

Strony zgodnie ustalają, że do niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

Faktury będą wystawiane przy użyciu Krajowego Systemu e- Faktur.

Wystawione przez Wynajmującego faktury wskazywać będą jako podatnika - sprzedawcę Gminę Miejską Kraków, 31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4, NIP: 6761013717, REGON: 351554353, a jako wystawcę Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, 31-319 Kraków ul. B. Czerwińskiego 16, NIP: 6751000311, Rola: Zarząd Budynków Komunalnych – wystawca.

Faktury wystawiane w okresie awarii KSeF, o której mowa w art. 106nf ustawy o VAT, będą sporządzane w postaci elektronicznej zgodnie z obowiązującą strukturą logiczną, o której mowa w art. 106gb ust. 8 ww. ustawy i przekazywane/udostępniane Najemcy na adres korespondencyjny lub adres e-mail wskazany przez Najemcę w oświadczeniu o wyrażeniu zgody na przysyłanie dokumentów finansowych drogą elektroniczną.

Faktury wystawiane w okresie awarii całkowitej KSeF, o której mowa w art. 106ng ustawy o VAT, będą sporządzane w postaci papierowej lub elektronicznej i przekazywane/udostępniane na adres korespondencyjny lub adres e-mail wskazany przez Najemcę w oświadczeniu o wyrażeniu zgody na przysyłanie dokumentów finansowych drogą elektroniczną.

Najemca oświadcza, iż jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny i posługuje się na potrzeby tej transakcji numerem NIP

1.1. Stawka czynszowa netto ustalona w drodze aukcji, ulega od dnia zawarcia umowy najmu, obniżeniu o 75 % w stosunku do części powierzchni lokalu usytuowanej w poziomie piwnicy, przynależnej do lokalu użytkowego wynajętego w trybie aukcji. Ustalona w ten sposób stawka czynszowa netto nie może być niższa niż stawka eksploatacyjna.

1.2. Obniżka stawki czynszowej netto, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, nie dotyczy lokali użytkowych wynajętych drogą bezprzetargową lub w trybie przetargu oraz lokali użytkowych usytuowanych w całości w poziomie piwnicy lub w suterenie.

2. Zapłata czynszu następuje z góry, **do 21 dnia każdego miesiąca.**

3. Stawka czynszowa, określona w ust.1, będzie waloryzowana narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.

Stawka czynszowa netto może być również podwyższana w sposób wynikający z odrębnych regulacji prawnych obowiązujących w danym czasie w Gminie Miejskiej Kraków

4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

5. Przypadek, o którym mowa w ust 3, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej(ym) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

6. Najemca lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.

7. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie do dnia 21 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego) Najemca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu:

1) zaliczki tytułem wniesienia opłat niezależnych od właściciela, w wysokości określonej każdorazowo w fakturze na podstawie danych uzyskanych od zarządcy budynku, w tym zaliczki za dostawę centralnego ogrzewania do lokalu oraz zaliczki za pobór zimnej wody i za odprowadzanie ścieków,

2) opłaty należne z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków będą rozliczane stosownie do wskazań zamontowanego w lokalu indywidualnego licznika zimnej wody. W przypadku, gdy z rozliczenia wyniknie niedopłata obowiązek jej uiszczenia obciąża Najemcę. Wynajmujący przypomina o obowiązku niezwłocznego przedkładania dokumentu potwierdzającego legalizację zainstalowanego w lokalu użytkowym indywidualnego wodomierza. Legalizacja wodomierza jest ważna 5 lat, licząc od daty wybitej na plombie legalizacyjnej zamontowanej przez wytwórcę na wodomierzu. Brak dopełnienia powyższego obowiązku skutkował będzie nie uwzględnieniem do rozliczeń opłat z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzania ścieków odczytów wodomierza bez ważnego świadectwa legalizacyjnego.

3) opłaty należne za dostawę centralnego ogrzewania będą rozliczane w sposób i na zasadach określonych przez zarządcę nieruchomości. W przypadku, gdy z rozliczenia wyniknie niedopłata obowiązek jej uiszczenia obciąża Najemcę,

4) opłatę należną z tytułu odbioru odpadów komunalnych zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

5) Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na dostarczanie mediów, z podmiotem koncesjonowanym pod warunkiem istnienia prawnych i technicznych warunków do jej zawarcia i po uzyskaniu zgody zarządcy budynku, jeżeli jest on stroną zawartej umowy z podmiotem świadczącym usługi w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu umowy, o której mowa w terminie 14 dni od daty jej zawarcia.

8. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 7 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.

9. Zmiana stawek, i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

10. Zasady, o których mowa w ust. 9 nie dotyczą zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej (ym) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

11. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego na numer rachunku bankowego podany przez Wynajmującego na fakturze VAT,

12. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi zł, tj. 300% miesięcznego czynszu najmu netto (bez podatku VAT).

13. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona na poczet wymagalnych należności.

W przypadku zaliczenia kaucji na poczet wymagalnych należności, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 3 ust. 12 w terminie 30 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego.

14. Z chwilą zwrotu lokalu użytkowego za protokołem zdawczo - odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy. Wynajmujący zastrzega możliwość odmowy zwrotu kaucji i zaliczenia jej na pokrycie ewentualnych strat spowodowanych przez Najemcę w związku z pogorszeniem stanu technicznego lokalu użytkowego w dniu jego wydania Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym w stosunku do stanu z dnia przekazania lokalu Najemcy w dniu podpisania umowy najmu, uwzględniającego poniesione, w trakcie trwania stosunku najmu, nakłady związane z użytkowaniem lokalu.

15. W przypadku zawartego między stronami, w dniu protokolarnego wydania lokalu, porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia, istniejąca na koncie kaucyjnym kwota kaucji nie zostanie zwrócona Najemcy po protokolarnym wydaniu lokalu, lecz pozostanie na koncie kaucyjnym jako zabezpieczenie wierzytelności. Kaucja podlegała będzie w takiej sytuacji zwrotowi z chwilą spłaty zadłużenia.

16. W terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu:

a) oryginał lub wypis oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty wynikających z umowy wymagalnych należności, do wysokości 24-krotności czynszu najmu brutto, tj. do kwoty zł, wyliczonej w następujący sposób: [(pow. parteru lokalu wynosząca

131,91 m² x stawka zł/m² netto + 23% VAT) x 24] + [(pow. piwnicy lokalu wynosząca 29,99 m² x stawka zł/m² netto + 23% VAT) x 24]

W oświadczeniu, o którym mowa Najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do 3 lat od daty wymagalności roszczenia, jednak nie później niż do **31.12.2046 r.**,

b) oryginał lub wypis oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co do obowiązku wydania przedmiotu najmu opróżnionego z osób i rzeczy, w terminie 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, w stanie wynikającym z jej postanowień. W oświadczeniu, o którym mowa powyżej, Najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, w przypadku niewykonania obowiązku wydania przedmiotu najmu.

17. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie wskazanym w ust. 2 jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości ustalonej

w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Jeżeli do niniejszej umowy nie mają zastosowania przepisy ww. aktu normatywnego, Najemca w przypadku zapłaty Wynajmującemu należności określonych przedmiotową umową najmu po terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie wyliczonych w oparciu o zasady ogólne, określone w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

18. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy, do dnia 7 każdego danego miesiąca, fakturę VAT.

19. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości stawki eksploatacyjnej za okres od dnia podpisania umowy najmu lokalu użytkowego do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym, jednak nie dłużej niż przez okres 45 dni kalendarzowych. W uzasadnieniu wniosku Najemca winien wskazać jakie prace zamierza przeprowadzić w lokalu (przedłożyć kosztorys wstępny) oraz wyszczególnić jakie opinie, dokumenty czy pozwolenia zobowiązany będzie uzyskać, z uwagi na wskazany w umowie najmu rodzaj planowanej do uruchomienia działalności w wynajętym lokalu użytkowym.

Na uzasadniony i udokumentowany wniosek Najemcy, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, termin stosowania stawki czynszowej netto w wysokości stawki eksploatacyjnej w przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym pod warunkiem udokumentowania przez Najemcę, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu użytkowym (np. konieczność uzyskania odrębnych opinii, ekspertyz, a ponadto zgód i zezwoleń ze strony właściwych organów budowlanych, informacja wraz z uzasadnieniem z Zakładu Energetycznego o braku podpisania umowy o dostawę energii elektrycznej, konieczność uzyskania odrębnych licencji czy zezwoleń na prowadzenie danego profilu działalności, itp.).

20. W szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych przez Najemcę przypadkach braku możliwości rozpoczęcia działalności w lokalu z uwagi na realizowany proces inwestycyjny, w tym w szczególności zakres niezbędnych prac remontowych lub gdy termin rozpoczęcia/zakończenia prac remontowych uwarunkowany jest koniecznością uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, pozwolenia na budowę lub innych zgód, decyzji, projektów, pozwoleń, stanowisk ze strony właściwych organów albo innych uprawnionych podmiotów, dopuszcza się możliwość prolongowania udzielonej ulgi, o której mowa w ust. 19, w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

21. W okresie po uruchomieniu w lokalu użytkowym działalności zgodnej z treścią wiążącej strony umowy najmu, Wynajmujący na wniosek Najemcy może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości stawki eksploatacyjnej w okresie wykonywania przez Najemcę remontu lub ulepszeń lokalu użytkowego, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni kalendarzowych. Obniżka, o której mowa w zdaniu pierwszym dotyczy wyłącznie okresu faktycznego przystąpienia do realizacji prac remontowych w lokalu

22. Przez okres, o którym mowa w ust. 19, 20 oraz w ust. 21 Najemca zobowiązany jest uiszczać podatek od towarów i usług w wysokości wyliczonej z uwzględnieniem obniżonej stawki czynszowej netto.

23. Przyznane obniżenie stawki czynszowej najmu rozliczone zostanie za okres, którego obniżka dotyczy.

24. Wynajmujący odmówi udzielenia ulgi, o której mowa w ust. 19, 20 oraz w ust. 21 w przypadku stwierdzenia, że Najemca lokalu zalega wg stanu na dzień rozpatrywania wniosku z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych/

administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności związanej z najmem lokalu użytkowego – gdy Najemca nie przedłoży oświadczenia podmiotu, z którym zawarte jest porozumienie o prawidłowym wywiązywaniu się z jego postanowień.

25. Na podstawie treści art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790) Najemca oświadcza, że nie posiada status/u dużego przedsiębiorcy, w rozumieniu Załącznika nr I Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 roku uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z dnia 26.06.2014 roku z późn. zm.).

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu użytkowym. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w ust. 4.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
 - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego oraz ich wymiany,
 - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu użytkowym, jak również wymiany tych mebli,
 - g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal użytkowy,
 - j) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych (akumulacyjnych),
 - k) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiany,
 - l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
 - 2) ochrony znajdującego się w lokalu oryginalnego wyposażenia, przed uszkodzeniem, zniszczeniem, utratą.
 - 3) suwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,

- 4) utrzymania lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
- 5) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego.

§ 5

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyc lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa podnając lub oddać w bezpłatne użytkowanie całego lokalu.
2. Wynajmujący może wyrazić w formie pisemnej, zgodę na podnjęcie przez Najemcę osobie trzeciej, części lokalu, nie większej niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu, na zasadach określonych przez Wynajmującego i wynikających z obowiązujących w danym czasie na terenie Gminy Miejskiej Kraków przepisów regulujących zasady najmu gminnych lokali użytkowych.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, działalności prowadzonej w lokalu, o której mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy. Zmiana działalności prowadzonej w lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu na zasadach określonych przez Wynajmującego i wynikających z obowiązujących w danym czasie na terenie Gminy Miejskiej Kraków przepisów regulujących zasady najmu gminnych lokali użytkowych.
4. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lokalu w całości lub w jego części.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na:
 - czas nieoznaczony /*/ (niepotrzebne skreślić)
 - czas oznaczony, tj. na okres od dnia.....do dnia...../
2. Umowa na czas nieoznaczony może zostać:
 - a) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podania przyczyny,
 - b) wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.4
 - c) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - e) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - f) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.4
 - g) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
4. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust. 1 zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy, z zastrzeżeniem pkt 2, 6, 8, 9, 16 jeżeli Najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób określony w § 3 ust. 3 i 4 umowy, i/lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust. 7, 8 i 9,
 - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienie,
 - 3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

- 4) prowadzi w lokalu użytkowym lub na jego części inną działalność niż określona w umowie najmu,
- 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal użytkowy lub jego część bez zgody Wynajmującego,
- 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniął Najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
- 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, z wyjątkiem prac określonych w § 4 ust. 4 pkt 1 lit a - 1 umowy,
- 8) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w § 4 ust.1.,
- 9) nie wykonuje w lokalu użytkowym napraw, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt. 1 lit. a-1 umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw,
- 10) nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust. 4 pkt. 2 umowy), lub gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust. 4 pkt. 3 umowy), albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego,
- 11) w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust.12 umowy,
- 12) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego,
- 13) uruchomił w wynajętym lokalu użytkowym – bez zgody Wynajmującego - jedną z niżej wymienionych działalności:
 - punkt sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, agencję towarzyską lub klub nocny typu go-go oferujący występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
 - w zakresie wypożyczania elektrycznych pojazdów trójkołowych napędzanych silnikiem elektrycznym,
 - w zakresie gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych, lub
 - wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym dopalacze i inne tego typu substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje),
 - prowadzi sprzedaż napojów alkoholowych w godzinach od 23.00 do 6.00 w placówce handlowej znajdującej się w wynajętym lokalu użytkowym, w oparciu o zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży.
- 14) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku tablicę, urządzenie reklamowe (w tym szyld), niezgodnie z zapisami uchwały Nr XXXVI/980/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń” lub naruszył zapisy § 8 uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto (z późn. zm.) lub zapisy § 8 uchwały Nr XXIX/757/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Nowa Huta lub § 9 uchwały Nr LXXXIII/2368/22 Rady Miasta Krakowa

z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem.

- 15) w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu nie dostarczył Wynajmującemu oryginałów lub wypisów oświadczeń złożonych w formie aktu notarialnego, o których mowa w § 3 ust. 16.
 - 16) naruszył którykolwiek z obowiązków określonych w załączniku nr 2 do umowy najmu lokalu, po uprzednim pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń lub usunięcia ich skutków w wyznaczonym terminie.
5. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust. 4 pkt 1-16 lub § 11, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal użytkowy z osób i rzeczy, a następnie niezwłocznie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie uzgodnionym z dotychczasowym Wynajmującym w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu. Znajdujące się w lokalu oryginalne wyposażenie, a także ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka (ślusarka) okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura, oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej, winny być w stanie technicznym przydatnym do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego najemca jest zobowiązany treścią niniejszej umowy oraz przepisami kodeksu cywilnego.
 6. Nieprzekazanie lokalu wraz z jego oryginalnym wyposażeniem za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 5 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego.
 7. Jeżeli pomimo podjęcia działań, o których mowa w ust. 6 dotychczasowy Najemca – bez zgody Wynajmującego – nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - a) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100 % czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu, jednak nie mniej niż 100% czynszu netto obliczonego na podstawie stawek czynszowych netto wynikających z załącznika do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i położenia lokalu użytkowego w określonej strefie, na które podzielono teren Gminy Miejskiej Kraków we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa dotyczącym ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków, z zastrzeżeniem że lokale użytkowe, które znajdują się w budynkach wewnątrz strefy ograniczonej ulicami od Ronda Czyżyńskiego, ulicą Bieńczyką do Ronda Kocmyrzowskiego, ulicą Kocmyrzowską do skrzyżowania z ulicą Bulwarową, ulicą Bulwarową do Alei Jana Pawła II i Aleją Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego zostały wyłączone ze strefy A do strefy B. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w określonej wyżej wysokości płatna będzie na podstawie noty księgowej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego). Opłata za bezumowne korzystanie podlega corocznej waloryzacji w wysokości oraz w terminie określonym w §3 ust.3.
 - b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 7 pkt 1 oraz pkt 4 umowy na podstawie faktury VAT płatnej w terminie do 21 dnia każdego miesiąca.
 8. Przepisu ust. 7 nie stosuje się do dotychczasowego najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący

odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczania w terminie do 21 dnia każdego miesiąca:

- a) opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu, na podstawie faktury VAT,
- b) opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 7 pkt 1 oraz pkt 4.

§ 8

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwe przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 9

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1-4 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal użytkowy w raz jego oryginalnym wyposażeniem w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca przekaze Wynajmującemu lokal użytkowy wraz z jego oryginalnym wyposażeniem w stanie innym niż określa to ust.1 i 2 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu użytkowego i/lub jego oryginalnego wyposażenia do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu użytkowego i jego wyposażenia będącego następstwem jego prawidłowego używania. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez byłego użytkownika lokalu.

§ 10

1. W przypadku zamiaru umieszczenia tablicy, urządzenia reklamowego (w tym szyldu) na elewacji lub na innych częściach wspólnych nieruchomości, w której usytuowany jest lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem uzyskać zgodę zarządcy/administradora budynku wraz z ustaleniem warunków montażu.
2. W przypadku podnajęcia części lokalu użytkowego, będącego przedmiotem niniejszej umowy, jego Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody zarządcy/administradora budynku dotyczącej umieszczenia przez Podnajemcę tablicy, urządzenia reklamowego (w tym szyldu) na elewacji lub częściach wspólnych nieruchomości.
3. Najemca prowadzący działalność w gminnym lokalu użytkowym zobowiązany jest do stosowania zapisów uchwały Nr XXXVI/980/20 z dnia 26 lutego 2020 roku w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”, które zawarte zostały w rozdziale II ww. uchwały, w zakresie umieszczania m.in. tablic i urządzeń reklamowych.
4. Najemca lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym na terenie Parku Kulturowego Stare Miasto, w celu oznakowania prowadzonej działalności, winien stosować w szczególności zapisy § 8 Uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego Stare Miasto (z późn. zm.).
5. Najemca lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym na terenie Parku Kulturowego Nowa Huta, w celu oznakowania prowadzonej działalności, winien stosować w szczególności zapisy § 8 Uchwały Nr XXIX/757/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego od nazwą Park Kulturowy Nowa Huta,

6. Najemca lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym na terenie Parku Kulturowego Kazimierz ze Stradomiem, w celu oznakowania prowadzonej działalności, winien stosować w szczególności zapisy § 9 uchwały Nr LXXXIII/2368/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem.

§ 11

1. Najemca oraz osoby, za pomocą których wykonuje On w lokalu działalność określoną umową najmu nie mogą dopuszczać się działań lub zaniechań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, z jakiegokolwiek przyczyny.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.
3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uprzedzonego naruszenia postanowień ust. 1, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 12

W przypadku wykonania przez Najemcę w wynajmowanym lokalu prac remontowych, które skutkować będą koniecznością dokonania korekt w inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej danego lokalu, koszty związane z wykonaniem tych korekt obciążają Najemcę.

§ 13

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego lub położenia lokalu.

§ 16

W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego miejsca zamieszkania lub siedziby.

W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną z dniem drugiego awizowania.

§ 17

Informacje dotyczące przetwarzania danych zostały określone w załączniku nr 3.

§ 18

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....
(data, podpis)

.....
(data, podpis)

Załączniki:

1. protokół zdawczo – odbiorczy, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy
2. załącznik nr 2, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej umowy
3. Informacja dotycząca przetwarzania danych przez Wynajmującego.