UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
PRZEZNACZONEGO NA REALIZACJĘ ŚWIADCZEŃ ZDROWOTNYCH

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 – ....., działającą na podstawie pełnomocnictwa Nr ...../.... Prezydenta Miasta Krakowa z dnia ....., zwaną w dalszym ciągu umowy Wynajmującym,
a
....., zwanym w umowie Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy z przeznaczeniem na świadczenie usług zdrowotnych, położony w Krakowie przy ul. ..... , oznaczony w dokumentacji architektoniczno–budowlanej budynku symbolem ....., składający się z pomieszczeń o powierzchni normatywnej ..... m^2, w tym powierzchnia pomieszczeń usytuowanych w poziomie piwnicy ..... m^2 (powierzchnia mierzona po podłodze i podlegająca oczyszczeniu: ..... **m^2**) oraz przynależnej do lokalu powierzchni wspólnej **..... m^2**, powierzchnia wspólna nieoczyszczowiona ..... m^2, łączna powierzchnia lokalu do naliczeń: ..... **m^2**, wyposażony w instalacje: ..... według stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Najemca oświadcza, 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).
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal z przeznaczeniem na realizację świadczeń zdrowotnych/ świadczenie usług z zakresu .....
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną dotyczącą najmowanego lokalu i nie wnosi do niej żadnych uwag.
4. 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 aneksami. Kontrola w lokalu może być przeprowadzona po uprzednim pisemnym lub telefonicznym uprzedzeniu Najemcy o jej terminie, uwzględniającym porządek wykonywania pracy w lokalu.

§ 2

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

1) .....
2) .....
3) .....
4) .....
5) .....
6) .....
7) .....

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, z góry w terminie do dnia 21 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu decyduje data wpływu na konto Wynajmującego), czynsz netto wg stawek czynszowych netto, tj. nie uwzględniających podatku od towarów i usług, w wysokości:
   - .... zł za 1 m^2 powierzchni lokalu (słownie: ... za jeden metr kwadratowy) powierzchnia .....m^2 (powierzchnia gabinetowa),
   - ..... zł za 1 m^2 powierzchni lokalu (słownie: ..... złotych 00/100 za jeden metr kwadratowy) powierzchnia ..... m^2 (powierzchnia piwniczna),
   - ..... zł za 1 m^2 powierzchni lokalu (słownie: ... za jeden metr kwadratowy) powierzchnia ..... m^2 (powierzchnia wspólna).

   Czynsz miesięczny brutto wynosi ..... zł (słownie: .... 00/100), na co składa się czynsz netto w kwocie .....zł (słownie: .....00/100) oraz 23 % podatku od towarów i usług (VAT) w kwocie ..... zł (słownie: ..... 00/100).

1a. **Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia ….. zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.**
Strony zgodnie ustalają, że do niniejszej umowy **mają/nie mają** zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
Wystawione przez Wynajmującego faktury przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur 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. Czerwieńskiego 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 i posługuje się na potrzeby tej transakcji numerem NIP ……..

2. Stawka czynszowa określona w § 3 ust. 1 będzie narastająco corocznie od 1 lutego waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku wyżej wymienionej waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednakże do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania. Powyższe nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług – jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy. Decyzję o odstąpieniu od waloryzacji stawki czynszu netto w danym roku kalendarzowym może podjąć Prezydent Miasta Krakowa w drodze odrębnego zarządzenia, określając w nim wyłączenia przedmiotowe i podmiotowe.

2a. Niezależnie od waloryzacji stawki czynszowej w sposób i w wymiarze określonym w § 3 ust. 2 powyżej, która stanowi minimalny poziom waloryzacji, Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do podwyższenia czynszu zgodnie z art. 685^1 Kodeksu Cywilnego.

3. Oprócz czynszu, Najemca w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1, obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty zaliczkowe tytułem wniesienia opłat niezależnych od właściciela, w wysokości określonej każdorazowo w fakturze na podstawie danych uzyskanych od zarządcy budynku, tj. zaliczki za:
   1) ……
   2) ……
   3) ……
   4) ……
   5) ……
   6) ……

4. Oprócz czynszu Najemca w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1, obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłatę należną z tytułu odbioru odpadów komunalnych zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony wraz z opłatą dodatkową za odbiór odpadów.

Powyższe zaliczki będą rozliczane zgodnie z Zarządzeniem nr 63/2022 Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia 22.12.2022 r w sprawie „Regulaminu rozliczania dostaw mediów w lokalach użytkowych zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków" (z późn. zm.). Niniejszym Najemca oświadcza, że Regulamin o którym mowa, został mu dostarczony przed podpisaniem niniejszej umowy w takiej formie, że mógł się z nim zapoznać oraz, że zaakceptował zawarte w nim zasady.

5. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 w ust. 3 niniejszej umowy Wynajmujący ma prawo zmiany stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość. Zmiana stawek i w związku z tym zmiana wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy.

6. Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, od powierzchni lokalu wraz z powierzchnią wspólną, w wysokości wynikającej z obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony. **Powierzchnia użytkowa do celów podatku od nieruchomości wynosi ..... m^2**
7. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem od towarów i usług, Najemca wpłacać będzie na konto dla każdego lokalu wskazane przez Wynajmującego w comiesięcznej fakturze.
8. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie wskazanym w ust. 1 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 (Lub 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.
9. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy fakturę VAT do dnia 7 każdego miesiąca.
10. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu wynosi ..... zł, tj. 300% miesięcznego czynszu najmu netto. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet wymagalnych należności. W przypadku zaliczenia kucji na poczet wymagalnych należności, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do ww. kwoty, 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.
11. Na podstawie treści art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. 2023.1790 tj. 2023.07.14) Najemca oświadcza, że nie posiada statusu 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.)
12. W terminie 14 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu oryginał lub wypis oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do obowiązku zapłaty wynikających z umowy wymagalnych należności, do wysokości 24-krotności czynszu najmu brutto, tj. do kwoty ..... ([pow. lokalu wynosząca ..... m^2 x stawka wylicytowana w wysokości ..... zł/m^2 netto + 23 % VAT] x 24). W oświadczeniu tym Najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności:
    - w terminie do 3 lat od daty zakończenia umowy w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony,
    - w terminie do 3 lat od daty wymagalności roszczenia, jednak nie później niż do 31 grudnia 2046 r.
    - w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony.
13. W terminie 14 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu oryginał lub wypis oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego 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 tym Najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, w przypadku niewykonania obowiązku wydania przedmiotu najmu.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszenia w lokalu. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonania prac, o których mowa w ust. 4.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu, w tym bieżących remontów, 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. Najemca jest zobowiązany do współdziałania z najemcami innych lokali w danym budynku w utrzymaniu w należytym stanie sanitarno-porządkowym i w konserwacji powierzchni wspólnych

oraz w realizacji innych czynności i obowiązków, których wykonywanie wynika z obowiązujących w danej nieruchomości zasad.

4. Najemca zobowiązany jest do:
   1) dokonywania na własny koszt w obrębie najmowanej powierzchni gabinetowej i wspólnej następujących prac:
      a) malowania pomieszczeń,
      b) naprawy tynków, ścian i sufitów,
      c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
      d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
      e) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
      f) bieżącej konserwacji i remontu stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiana tych mebli,
      g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
      h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
      i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
      j) usuwania uszkodzeń bądź wymiany zużytych elementów pieców akumulacyjnych,
      k) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt - także jego wymiana,
      l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
   2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
   3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
   4) przestrzegania zasad współżycia społecznego,
   5) przestrzegania regulaminu porządku domowego (dotyczy lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych).

§ 5

1. Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal – w obrębie najmowanej powierzchni gabinetowej i wspólnej – w przenośny sprzęt przeciwpożarowy (gaśnice) oraz zlecać jego bieżącą konserwację i przeglądy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.
2. Najemca lokalu obowiązany jest uzyskać przewidziane odrębnymi przepisami zgody właściwych organów na wykorzystywanie lokalu na prowadzenie działalności określonej w § 1 ust. 2.

§ 6

1. Podnajem lokalu wymaga zgody Wynajmującego uzyskanej zgodnie z § 8 ust. 1, 2 i 3 zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych i może dotyczyć nie więcej niż 50 % powierzchni użytkowej lokalu, a w przypadku pojedynczego gabinetu – 100 % jego powierzchni użytkowej.
2. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części.
3. Zmiana funkcji lokalu użytkowego w całości lub części jest niedopuszczalna.
4. Najemca nie może zmienić w całości lub w części rodzaju działalności prowadzonej w lokalu.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na :
   1) czas nieoznaczony/*/,
   2) ~~czas oznaczony, tj. na okres od dnia ..... do dnia ..... /*/ .~~
2. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może zostać:
   1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego,
   2) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie,

3) może zostać wypowiedziana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wygaśnięcia kontraktu zawartego z Narodowym Funduszem Zdrowia lub jego nie przedłużenia na kolejny okres.

~~3. Umowa zawarta na czas oznaczony:~~

~~1) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie,~~

~~2) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,~~

~~3) może zostać wypowiedziana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wygaśnięcia kontraktu zawartego z Narodowym Funduszem Zdrowia lub jego nie przedłużenia na kolejny okres.~~

4. Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie staje się niemożliwe przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.
5. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia Najemcy z zastrzeżeniem pkt 3, 8 i 11 wypowiada niniejszą umowę, jeżeli Najemca:
   1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych w sposób określony w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, lub świadczeń dodatkowych zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust. 5,
   2) prowadzi w lokalu działalność inną, niż określona w umowie,
   3) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi wraz z dwumiesięczną zaległością za miesięczne opłaty niezależne od właściciela i świadczenia dodatkowe,
   4) podnajął lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego lub oddał lokal w bezpłatne używanie w całości lub części,
   5) zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
   6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych najemców, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniał najemcę z powodów wymienionych powyżej,
   7) nie wykonuje czynności, o których mowa w § 4, pomimo wezwania do ich wykonywania przez Wynajmującego,
   8) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia w lokalu za wyjątkiem prac, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt 1,
   9) w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust. 10 umowy,
   10) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego,
   11) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt 1, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw,
   12) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administratora budynku tablicę, urządzenie reklamowe (w tym szyld), niezgodnie z zapisami uchwały Nr XXXVI/980/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 roku 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 utworzenie parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Nowa Huta lub zapisy § 9 uchwały Nr LXXXIII/2368/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwa Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem",
   13) w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu nie dostarczył Wynajmującemu oryginału lub wypisu oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 3 ust. 12. oraz w § 3 ust. 13.
   14) 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).
6. Postanowienia ust. 5 pkt 11 stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno-

porządkowym oraz nie przestrzega zasad współżycia społecznego, a w przypadku lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych – także regulaminu porządku domowego.

7. Po terminie obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
8. Używanie lokalu, po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego Najemcę.
9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, bezumowny użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia 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 zasad wynajmowania przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym. 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. 2,
   b. opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 3 oraz § 3 ust. 4 na podstawie faktury VAT płatnej w terminie do 21 dnia każdego miesiąca.
10. Odszkodowania w wysokości określonej w § 7 ust. 9 lit. a) nie stosuje się w przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez Najemcę i jednoczesnego przeznaczenia lokalu do wynajęcia w aukcji celowej na wykonywanie dotychczasowego rodzaju działalności.

§ 8

Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym.

§ 9

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/administratora 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/administratora 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/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 roku *w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń*", w szczególności w zakresie zapisów dotyczących umieszczania 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 nazwa Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem.*

§ 10

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 jakiejkolwiek przyczyny.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.
3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uporczywego naruszenia postanowień ust. 1, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, chyba, że co innego wynika z treści umowy.

§ 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 obciążą Najemcę.

§ 13

Informacje dotyczące przetwarzania danych zostały określone w Załączniku.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych 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 miejsca położenia lokalu.

§ 16

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

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:

....
(data, podpis) (data, podpis)