

## 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 .....,  
działającego na podstawie pełnomocnictwa nr ..... Prezydenta Miasta Krakowa z dnia  
....., zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

.....  
[imię i nazwisko / pełna nazwa przedsiębiorcy lub podmiotu]

prowadzącym(-ą) działalność gospodarczą / działalność statutową, pod adresem / z siedzibą  
w: .....,

NIP: ....., REGON: .....,

wpisanym(-ą) do:

**Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej / Krajowego Rejestru  
Sądowego / innego właściwego rejestru lub ewidencji** pod numerem .....,  
reprezentowanym(-ą) przez:

.....  
na podstawie:  
.....,

zwanym(-ą) w dalszej części umowy „Najemcą”.

### § 1. Przedmiot najmu i przeznaczenie lokalu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy nr ....., stanowiący własność ....., położony w Krakowie przy ul./os. ....
2. Lokal składa się z ..... pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, w tym powierzchni usytuowanej na poziomie piwnicy ..... m<sup>2</sup>.
3. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
  - 1) .....
  - 2) .....
  - 3) .....
4. Stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie określa protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny określony w protokole zdawczo-odbiorczym 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).
6. Najemca przyjmuje lokal w stanie istniejącym w dniu jego wydania i zobowiązuje się dostosować go do uzgodnionego sposobu użytkowania we własnym zakresie i na własny koszt, z zastrzeżeniem postanowień niniejszej umowy oraz obowiązujących przepisów prawa.

7. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na dostosowanie, remont, modernizację lub ulepszenie lokalu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu, niezależnie od rodzaju, zakresu i wartości poniesionych nakładów.
8. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyłącznie w celu prowadzenia działalności, polegającej na: .....
9. Zmiana rodzaju lub zakresu działalności prowadzonej w lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz zawarcia aneksu do niniejszej umowy.
10. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniona do przeprowadzania kontroli lokalu w celu sprawdzenia prawidłowego wykonywania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy oraz przestrzegania obowiązujących przepisów prawa. Wynajmujący nie ma obowiązku uprzedniego zawiadomienia Najemcy o terminie przeprowadzenia kontroli.
11. Kontrola może obejmować w szczególności sposób korzystania z lokalu, stan techniczny lokalu, stan urządzeń pomiarowych, wykonywanie obowiązków wynikających z umowy oraz zgodność prowadzonej działalności z przeznaczeniem lokalu.
12. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia Wynajmującemu lub osobie przez niego upoważnionej swobodnego dostępu do lokalu w celu przeprowadzenia kontroli oraz do współdziałania przy jej wykonywaniu.

## **§ 2. Świadczenia dodatkowe Wynajmującego**

W związku z zawarciem umowy najmu Wynajmujący zobowiązuje się do świadczenia na rzecz Najemcy następujących świadczeń dodatkowych:

1. ....
2. ....
3. ....

## **§ 3. Czynsz**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz wg stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokości ..... zł za 1m<sup>2</sup> lokalu (słownie złotych za 1 m<sup>2</sup>: ....., tj. za powierzchnię ..... m<sup>2</sup>. Czynsz miesięczny brutto wynosi ..... zł (słownie złotych: ..... złotych) na co składa się czynsz netto w kwocie ..... zł oraz 23 % podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT-em) w kwocie ..... zł.
2. Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia ....., zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Strony zgodnie ustalają, że do niniejszej umowy mają/nie mają zastosowanie(a) przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
4. Stawka czynszowa netto ustalona w drodze przetargu ustnego, 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 przetargu ustnego. Ustalona w ten sposób stawka czynszowa netto nie może być niższa niż stawka eksploatacyjna.

5. Obniżka stawki czynszowej netto, o której mowa w § 3 ust. 4, nie dotyczy lokali użytkowych wynajętych drogą bezprzetargową lub w trybie przetargu pisemnego oraz lokali użytkowych usytuowanych w całości w poziomie piwnicy lub w suterenie.

#### **§ 4. Termin i sposób zapłaty**

1. Czynsz oraz należności wynikające z niniejszej umowy Najemca uiszcza z góry, do **21. dnia każdego miesiąca**, z zastrzeżeniem, że termin zapłaty pierwszej należności zostanie wskazany bezpośrednio na fakturze lub innym właściwym dokumencie księgowym.
2. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Czynsz oraz pozostałe należności Najemca wpłaca na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego na fakturze VAT lub innym właściwym dokumencie księgowym.
4. Wynajmujący wystawia fakturę VAT za dany miesiąc do 7-go dnia tego miesiąca.
5. Wynajmujący wystawia faktury VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym – w zakresie, w jakim jest to wymagane – przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).
6. 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. Czerwieskiego 16, NIP: 6751000311, Rola: Zarząd Budynków Komunalnych – wystawca.
7. 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.
8. 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.
9. Najemca oświadcza, iż jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny i posługuje się na potrzeby tej transakcji numerem NIP .....
10. Faktury wystawiane będą w postaci papierowej lub elektronicznej i będą przekazywane/udostępniane Najemcy na adres korespondencyjny lub adres e-mail wskazany przez Najemcę w oświadczeniu o wyrażeniu zgody na przysyłanie dokumentów finansowych drogą elektroniczną.
11. Najemca oświadcza, iż jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej / oświadcza, iż prowadzi działalność gospodarczą, ale lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy nie będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej.

#### **§ 5. Waloryzacja czynszu**

1. Stawki czynszowe netto określone w § 3 ust. 1 podlegają waloryzacji.
2. Waloryzacja dokonywana jest 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.

3. Pierwsza waloryzacja stawek czynszowych następuje od dnia 1 lutego danego roku, przypadającego po upływie co najmniej 12 miesięcy obowiązywania umowy najmu.
4. Waloryzacja stawki czynszowej nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.
5. Wynajmujący poinformuje Najemcę o dokonanej waloryzacji poprzez wskazanie na fakturze wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej oraz kwoty wynikającego z niej czynszu.
6. Stawki czynszowe najmu netto mogą być zmieniane na podstawie odrębnych zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa.
7. Zmiana wysokości podatku od towarów i usług (VAT) nie stanowi zmiany stawki czynszowej netto. Zmiana kwoty VAT następuje odpowiednio, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **§ 6. Opłaty niezależne od Wynajmującego**

1. 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 VAT, na podstawie danych uzyskanych od zarządcy budynku, w tym zaliczki za dostawę energii cieplnej, pobór zimnej wody i za odprowadzanie ścieków,..... itd.
  - 2) wpłacone zaliczki za pobór zimnej wody oraz za odprowadzanie ścieków, ..... itd. będą okresowo rozliczane na podstawie danych przedstawionych przez zarządcę budynku, w terminach i w sposób przez niego wskazany. W przypadku, gdy z rozliczenia wyniknie niedopłata obowiązek jej uiszczenia obciąża Najemcę,
  - 3) opłaty należne z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków będą rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierza nr .....
  - 4) 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,
  - 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. Zaliczki, o których mowa w pkt. 2, Najemca uiszcza do dnia 21. każdego miesiąca.
2. W przypadku powstania niedopłaty Najemca zobowiązany jest do jej uiszczenia w terminie wskazanym przez Wynajmującego w rozliczeniu.
3. W przypadku powstania nadpłaty zostanie ona zaliczona na poczet należności z tytułu najmu i pozostawiona na saldzie rozliczeniowym Najemcy, z zastrzeżeniem, że Najemca może wystąpić z pisemnym wnioskiem o jej zwrot pod warunkiem braku zaległości.
4. W przypadku zmiany cen, stawek lub wysokości opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmujący ma prawo odpowiednio zmienić wysokość zaliczek miesięcznych z tego tytułu, bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy.

5. O zmianie wysokości zaliczek z tytułu opłat niezależnych od Wynajmującego, Wynajmujący poinformuje Najemcę poprzez wskazanie ich aktualnej wysokości na fakturze VAT lub innym właściwym dokumencie rozliczeniowym.
6. Zmiana wysokości podatku od towarów i usług (VAT) nie stanowi zmiany wysokości opłaty za świadczenia dodatkowe. Zmiana kwoty VAT następuje odpowiednio, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **§ 7. Podatek od nieruchomości**

Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości w wysokości oraz na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów i uchwał właściwych organów.

## **§ 8. Kaucja**

1. Wpłacona przez Najemcę kaucja wynosi, ..... zł, tj. równowartość 100% / 300% miesięcznego czynszu najmu netto obowiązującego na dzień zawarcia umowy
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
3. Całość kaucji lub jej część może zostać zaliczona przez Wynajmującego na poczet wymagalnych należności Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy najmu, w szczególności z tytułu czynszu najmu, opłat związanych z użytkowaniem lokalu, odsetek, innych opłat naliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz kosztów usunięcia szkód w lokalu.
4. W przypadku zaliczenia całości lub części kaucji na poczet należności, o których mowa w ust. 3, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia, do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia doręczenia pisemnego wezwania Wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Za dzień uzupełnienia kaucji przez Najemcę uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Po zakończeniu stosunku najmu oraz protokolarnym przekazaniu lokalu kaucja podlega zwrotowi na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, po potrąceniu wszelkich należności przysługujących Wynajmującemu, w szczególności z tytułu należności czynszowych, opłat eksploatacyjnych, wywozu i utylizacji pozostawionych przez Najemcę ruchomości oraz szkód przekraczających normalne zużycie lokalu wynikające z prawidłowej eksploatacji.
7. W przypadku obowiązywania porozumienia dotyczącego ratalnej spłaty zadłużenia, po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy oraz protokolarnym zwrocie lokalu, kaucja zostaje zaliczona na poczet należności objętych tym porozumieniem, a w pozostałym zakresie podlega zwrotowi zgodnie z ust. 5.

## **§ 9. Zabezpieczenie wykonania umowy najmu**

1. W terminie 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy najmu Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu:
  - 1) oryginał lub wypis oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, dotyczącego obowiązku zapłaty wymagalnych należności wynikających z umowy

najmu, do wysokości odpowiadającej 24-krotności miesięcznego czynszu najmu brutto. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca. W oświadczeniu Najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności:

- a) w terminie do 3 lat od dnia zakończenia umowy – w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony,
  - b) w terminie do 3 lat od dnia wymagalności roszczenia – w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony;
- 2) oryginał lub wypis oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy, o której mowa w pkt 1, dotyczącego obowiązku wydania przedmiotu najmu opróżnionego z osób i rzeczy, w terminie 14 dni od dnia rozwiązania albo wygaśnięcia umowy najmu, w stanie wynikającym z postanowień umowy. W oświadczeniu Najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w przypadku niewykonania obowiązku wydania przedmiotu najmu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca.
2. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, mogą zostać ustanowione w jednym akcie notarialnym.
3. Wszelkie zabezpieczenia ustanowione zgodnie z niniejszym paragrafem muszą pozostawać aktualne i skuteczne przez cały okres obowiązywania umowy najmu. W przypadku utraty skuteczności któregośkolwiek z zabezpieczeń Najemca zobowiązany jest do jego uzupełnienia lub odnowienia w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego
4. W przypadku niedochowania terminów określonych w ust. 1 lub ust. 3, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednokrotności miesięcznego czynszu netto obowiązującego w dniu upływu terminów, o których mowa w ust. 1 lub ust. 3. Kara umowna naliczana jest automatycznie, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń, wezwań lub prowadzenia jakiegokolwiek korespondencji przez Wynajmującego.
5. Niedostarczenie dokumentów, o których mowa w ust. 1 lub ust. 3, w terminie 60 dni od dnia podpisania umowy najmu albo od dnia otrzymania wezwania, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Z obowiązku dostarczenia oświadczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, zwolnione są podmioty i instytucje dla których organizatorem lub współorganizatorem/współprowadzącym jest Gmina Miejska Kraków;

## **§ 10. Odsetki**

1. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie wskazanym w umowie najmu, 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.
2. Jeżeli do umowy najmu nie mają zastosowania przepisy aktu normatywnego, o którym mowa w ust. 1., Najemca w przypadku zapłaty Wynajmującemu należności określonych przedmiotową umową najmu po terminie określonym umową najmu, 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.

## **§ 11. Ulgi w czynszu**

1. Na wniosek Najemcy Wynajmujący może wyrazić zgodę na zastosowanie obniżonej stawki czynszowej, na zasadach i w trybie określonych w obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej Kraków przepisach regulujących zasady najmu gminnych lokali użytkowych, wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
2. Zastosowanie obniżonej stawki czynszowej następuje na podstawie zgody Wynajmującego, wyrażonej w odrębnym dokumencie lub w formie zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, na okres oraz w wysokości określonych zgodnie z zasadami, o których mowa w ust. 1. Zastosowanie obniżonej stawki czynszowej następuje na podstawie zgody Wynajmującego, wyrażonej w odrębnym dokumencie lub w formie zarządzenia Prezydenta Miasta.
3. W przypadku ustania przesłanek uprawniających do stosowania obniżonej stawki czynszowej albo upływu okresu, na który została ona przyznana, stawka czynszowa ulega przywróceniu do wysokości obowiązującej zgodnie z niniejszą umową, z uwzględnieniem dokonanej waloryzacji oraz innych zmian przewidzianych w niniejszej umowie i obowiązujących przepisach.

## **§ 12. Status przedsiębiorcy**

Na podstawie art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych Najemca oświadcza, że posiada/nie posiada\* status 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.

## **§ 13. Obowiązki Najemcy oraz bieżące remonty i naprawy lokalu**

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) uiszczenia terminowo i w pełnej wysokości czynszu najmu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy;
  - 2) używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz postanowieniami niniejszej umowy;
  - 3) dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytych stanie technicznym;
  - 4) utrzymywania lokalu w należytych stanie technicznym i eksploatacyjnym, w tym zapewnienia właściwego ogrzewania lokalu, jeżeli jest on wyposażony w instalacje lub urządzenia grzewcze;
  - 5) usuwania na własny koszt wszelkich szkód powstałych w lokalu lub w nieruchomości w związku z działalnością Najemcy lub korzystaniem przez niego z lokalu, w tym szkód spowodowanych przez Najemcę lub osoby działające na jego zlecenie, w jego imieniu lub za jego zgodą, w szczególności pracowników, klientów, wykonawców i podwykonawców, z wyłączeniem szkód spowodowanych przez osoby działające na zlecenie lub w imieniu Wynajmującego, zarządcy lub administratora nieruchomości.

- 6) utrzymywania lokalu oraz jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym, zgodnie z odrębnymi przepisami;
  - 7) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego obowiązującego w nieruchomości, w której usytuowany jest lokal;
  - 8) przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych;
  - 9) udostępniania lokalu Wynajmującemu, zarządcy lub administratorowi nieruchomości, a także osobom przez nich upoważnionym, w przypadkach określonych w niniejszej umowie lub wynikających z obowiązujących przepisów prawa,  
w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli sposobu korzystania z lokalu, wykonania niezbędnych prac, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych oraz przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów i kontroli technicznych budynku, lokalu lub instalacji;
  - 10) zawarcia indywidualnych umów na dostawę mediów z właściwymi podmiotami, jeżeli istnieją prawne i techniczne możliwości ich zawarcia;
  - 11) niezwłocznego informowania Wynajmującego o awariach, uszkodzeniach lub innych okolicznościach mogących mieć wpływ na stan techniczny lokalu, nieruchomości lub bezpieczeństwo osób i mienia.
2. Bieżące remonty i naprawy, do których realizacji zobowiązany jest Najemca, obejmują w szczególności:
- 1) malowanie pomieszczeń;
  - 2) naprawę tynków ścian i sufitów;
  - 3) konserwację, naprawę oraz wymianę elementów wyposażenia i urządzeń znajdujących się w lokalu, z wyłączeniem elementów stanowiących część instalacji głównych budynku;
  - 4) naprawę i konserwację podłóg, posadzek oraz wykładzin podłogowych;
  - 5) naprawę i konserwację okładzin ściennych ceramicznych, szklanych i innych;
  - 6) bieżącą konserwację i naprawę stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokal użytkowy, jak również wymianę tych mebli;
  - 7) naprawę i wymianę elementów ślusarki budowlanej, w tym zamków, wkładek, zawiasów, okuć itp.;
  - 8) wymianę osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, z wyłączeniem wymiany przewodów;
  - 9) konserwację, naprawę i wymianę urządzeń sanitarnych, w szczególności: grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych wraz z systemami do spłukiwania wody, zlewów (umywalek) wraz z syfonami oraz baterii i zaworów czerpalnych;
  - 10) konserwację, serwisowanie zgodnie z zaleceniami producenta, usuwanie uszkodzeń oraz wymianę zużytych elementów kotłów gazowych i elektrycznych oraz pieców akumulacyjnych;
  - 11) naprawę etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy zostało ono zainstalowane przez Najemcę lub na jego koszt – także jego wymianę;
  - 12) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych (kanalizacyjnych) od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
3. Bieżące remonty i naprawy, o których mowa w ust. 2, Najemca wykonuje własnym staraniem i na własny koszt. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot kosztów ani nakładów poniesionych na wykonanie tych prac, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.
4. Wykonanie przez Najemcę prac wykraczających poza zakres bieżących remontów i napraw, o których mowa w ust. 2, w szczególności prac remontowych,

modernizacyjnych, adaptacyjnych lub ulepszeń, wymaga każdorazowo uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. W przypadku wykonania przez Najemcę prac, o których mowa w ust. 4, bez wymaganej zgody Wynajmującego albo na podstawie udzielonej zgody, Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot kosztów ani nakładów poniesionych na wykonanie tych prac, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu. Wynajmujący ma prawo zachować wykonane ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich wartości Najemcy.
6. 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.

#### **§ 14. Ochrona przeciwpożarowa**

1. Najemca zobowiązany jest wyposażać lokal w sprzęt i urządzenia przeciwpożarowe wymagane przepisami prawa, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu użytkowania lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności technicznej, właściwego rozmieszczenia oraz okresowej kontroli i konserwacji wyposażenia przeciwpożarowego znajdującego się w lokalu, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz charakteru prowadzonej działalności.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie w lokalu przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa osób przebywających w lokalu w związku z prowadzoną działalnością.

#### **§ 15. Zmiany stosunku najmu**

1. W toku obowiązywania umowy dopuszcza się, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach oraz w zakresie mającym zastosowanie do niniejszej umowy, możliwość dokonywania zmian stosunku najmu, w szczególności w zakresie:
  - 1) oddania lokalu użytkowego lub jego części do używania lub korzystania przez inne osoby lub podmioty, w tym podnajmu;
  - 2) zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu;
  - 3) zmian podmiotowych po stronie Najemcy, w tym w szczególności dopisania współnajemcy, zmiany Najemcy w przypadkach przewidzianych przepisami lub wstąpienia następcy prawnego w stosunek najmu.
2. Zmiany, o których mowa w ust. 1, mogą nastąpić wyłącznie w przypadkach, na warunkach i w trybie określonych w obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej Kraków przepisach regulujących zasady najmu gminnych lokali użytkowych, wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
3. W przypadkach wymagających zgody Wynajmującego dokonanie zmiany, o której mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego oraz – jeżeli jest to wymagane – zawarcia stosownego aneksu do niniejszej umowy.
4. Szczegółowe warunki dokonywania zmian stosunku najmu, w tym dotyczące podnajmu, zmiany rodzaju działalności oraz zmian podmiotowych po stronie Najemcy, określają przepisy, o których mowa w ust. 2, w brzmieniu obowiązującym w dniu dokonywania danej zmiany.

## **§ 16. Czas trwania umowy i rozwiązanie umowy**

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, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podania przyczyny,
  - 2) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 16 ust. 4,
  - 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony:
  - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
  - 2) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 16 ust. 4,
  - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadkach określonych w umowie, w szczególności, gdy Najemca:
  - 1) pomimo upomnienia dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonymi wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienie;
  - 2) nie stosuje zwaloryzowanych stawek czynszu netto lub opłat za świadczenia dodatkowe, obowiązujących zgodnie z postanowieniami umowy najmu;
  - 3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
  - 4) prowadzi w lokalu użytkowym inną działalność niż określona w umowie najmu;
  - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal użytkowy lub jego część bez zgody Wynajmującego;
  - 6) rażąco narusza postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali przez ich użytkowników, pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia przez Wynajmującego;
  - 7) użytkuje lokal użytkowy w sposób stwarzający zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia albo naruszający przepisy przeciwpożarowe, sanitarne lub budowlane;
  - 8) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, z wyjątkiem prac remontowych określonych w § 13 ust. 2
  - 9) podczas wykonywania remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego naruszył warunki zgody udzielonej przez Wynajmującego;
  - 10) nie wykonuje prac, o których mowa w § 13 ust. 2, pomimo pisemnego powiadomienia przez Wynajmującego o stwierdzeniu niewykonywania tych prac;
  - 11) nie usuwa szkód powstałych z jego winy, utrzymuje lokal użytkowy lub jego najbliższe otoczenie w nienależytym stanie sanitarno-porządkowym albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego;
  - 12) w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej umową najmu;
  - 13) złożył oświadczenia zawierające dane niezgodne ze stanem faktycznym, a niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego;
  - 14) uruchomił w wynajętym lokalu użytkowym działalność polegającą na:

- a) prowadzeniu punktu sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shopu, agencji towarzyskiej lub klubu nocnego oferującego występy o charakterze erotycznym, w tym taniec erotyczny lub striptiz,
  - b) organizowaniu lub prowadzeniu gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych,
  - c) sprzedaży dopalaczy, środków zastępczych niebędących żywnością lub innych substancji pochodzenia naturalnego albo syntetycznego działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych lub środków odurzających,
  - d) sprzedaży napojów alkoholowych w godzinach, w których na podstawie odrębnych przepisów prawa obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej Kraków obowiązuje zakaz ich sprzedaży, w placówce handlowej znajdującej się w wynajętym lokalu użytkowym, na podstawie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży,
  - e) prowadzeniu działalności z istotnym naruszeniem obowiązujących przepisów prawa,
  - f) prowadzeniu działalności polegającej na propagowaniu nienawiści, dyskryminacji lub przemocy wobec osób lub grup osób ze względu na cechy chronione prawem, jeżeli okoliczności te zostały stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 15) naruszył postanowienia uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących utworzenia parków kulturowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków oraz obowiązujące na ich obszarze zasady i ograniczenia;
  - 16) pomimo wezwania uniemożliwia lub utrudnia Wynajmującemu przeprowadzenie kontroli sposobu korzystania z lokalu użytkowego oraz przeprowadzenie obowiązkowych przeglądów i kontroli technicznych budynku, lokalu lub instalacji;
  - 17) nie usunął, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania, stwierdzonych naruszeń postanowień umowy najmu lub przepisów obowiązujących w danym czasie na terenie Gminy Miejskiej Kraków regulujących zasady najmu gminnych lokali użytkowych, wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
  - 18) w terminie 60 dni kalendarzowych liczonych od dnia podpisania umowy najmu albo od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego o konieczności uzupełnienia lub odnowienia oświadczenia, nie dostarczył Wynajmującemu oryginału lub wypisu oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2;
  - 19) wykorzystuje lokal na cele mieszkalne.

## **§ 17. Zakaz dyskryminacji**

- 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, uporczywego naruszenia postanowień ust. 1, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## **§ 18. Zwrot lokalu**

1. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub ustaniu umowy najmu z jakiegokolwiek przyczyny Najemca zobowiązany jest:
  - 1) uregulować wszystkie należności wobec Wynajmującego;
  - 2) opróżnić lokal z osób i rzeczy;
  - 3) przekazać lokal Wynajmującemu na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie uzgodnionym przez strony, a w przypadku braku uzgodnienia – w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
  - 4) w przypadku braku odmiennych ustaleń z Wynajmującym, rozwiązać wszelkie indywidualne umowy zawarte przez Najemcę dotyczące dostaw mediów i usług do lokalu (w szczególności energii elektrycznej, gazu, wody, ciepła, usług telekomunikacyjnych oraz wywozu odpadów komunalnych);
  - 5) usunąć, na własny koszt, wszelkie nośniki informacji wizualnej związane z prowadzoną przez Najemcę działalnością, w szczególności szyldy, tablice, reklamy, oznakowania oraz inne elementy identyfikacji wizualnej, zarówno z lokalu, jak i z części wspólnych nieruchomości, w tym z elewacji, witryn oraz wejść do lokalu;
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący jest uprawniony do ich demontażu i utylizacji na koszt Najemcy.
3. Lokal powinien zostać zwrócony w stanie technicznym wynikającym z postanowień umowy najmu, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego korzystania z lokalu oraz nakładów związanych z jego używaniem, dokonanych zgodnie z postanowieniami umowy.
4. Znajdujące się w lokalu ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka (ślusarka) okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej powinny znajdować się w stanie technicznym przydatnym do dalszego użytkowania, z uwzględnieniem obowiązków Najemcy w zakresie bieżącej konserwacji i napraw wynikających z umowy najmu oraz przepisów Kodeksu cywilnego.
5. Jeżeli stan lokalu w chwili jego zwrotu odbiega od stanu określonego w ust. 3-4, a okoliczność ta została stwierdzona w protokole zdawczo-odbiorczym, Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy kosztami przywrócenia lokalu do wymaganego stanu, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, Wynajmujący może potrącić należne kwoty z wpłaconej kaucji, bez uszczerbku dla prawa dochodzenia od Najemcy odszkodowania przewyższającego wysokość kaucji.
7. Odmowa podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Najemcę nie wstrzymuje czynności odbioru lokalu i nie wpływa na jego ważność i skuteczność, jeżeli został on sporządzony przez Wynajmującego i zawiera opis stanu lokalu wraz z dokumentacją fotograficzną.
8. Nieprzekazanie lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uprawnia Wynajmującego do podjęcia działań zmierzających do odzyskania posiadania lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **§ 19. Bezumowne korzystanie**

1. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego, w szczególności w przypadku nieprzekazania lokalu w terminie, o którym mowa w § 18 ust. 1 pkt 3, Najemca oraz

każdy użytkownik faktycznie korzystający z lokalu bez tytułu prawnego (w tym podnajemca lub inny użytkownik), jako bezumowni użytkownicy lokalu, zobowiązani są solidarnie do uiszczania następujących należności:

- 1) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu 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 nr 2 do zarządzenia nr 1842/2026 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2026 r. 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;
- 2) opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1.
2. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, płatna jest na podstawie noty księgowej w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia, przy czym za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 2, płatne są na podstawie faktury VAT w terminie do 21. dnia każdego miesiąca.
4. Przepisów ust. 1–2 nie stosuje się w przypadku, gdy Wynajmujący wyraził zgodę na dalsze zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przez dotychczasowego Najemcę albo innego użytkownika lokalu, w szczególności w związku z prowadzoną procedurą zmierzającą do przywrócenia tytułu prawnego do lokalu. W takim przypadku wysokość opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu określa się w wysokości 100 % czynszu najmu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu. Opłata ta wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe płatna jest na podstawie faktury VAT w terminie do 21. dnia każdego miesiąca.

## **§ 20. Tablice, szyldy i urządzenia reklamowe**

1. Umieszczenie przez Najemcę tablicy, urządzenia reklamowego, szyldu lub innego oznakowania na elewacji albo innych częściach wspólnych nieruchomości wymaga uzyskania, na koszt i staraniem Najemcy, wszelkich wymaganych zgód zarządcy lub administratora budynku oraz spełnienia wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
2. W przypadku podnajęcia części lokalu uzyskanie wymaganych zgód dotyczących oznakowania działalności prowadzonej przez podnajemcę należy do obowiązków Najemcy, chyba że obowiązujące przepisy lub warunki zgody na podnajem stanowią inaczej.
3. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej Kraków zasad i warunków sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz przepisów dotyczących parków kulturowych, jeżeli lokal znajduje się na ich obszarze.

## **§ 21. Zmiany umowy**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień umowy, które przewidują możliwość dokonania zmiany wysokości należności lub innych warunków bez konieczności zawierania aneksu.

## **§ 22. Przepisy prawa**

Do niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, oraz – w zakresie, w jakim mają zastosowanie do najmu lokalu objętego niniejszą umową – postanowienia obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej Kraków przepisów regulujących zasady najmu gminnych lokali użytkowych, wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

## **§ 23. Rozstrzyganie sporów**

Spory wynikające z niniejszej umowy lub pozostające w związku z jej wykonywaniem będą rozstrzygane przez sąd właściwy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **§ 24. Obowiązek aktualizacji danych**

1. Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu zamieszkania, siedziby, adresu do doręczeń, adresu poczty elektronicznej lub innych danych mających znaczenie dla wykonywania niniejszej umowy.
2. Do czasu poinformowania Wynajmującego o zmianie danych korespondencję kierowaną na ostatni wskazany przez Najemcę adres uznaje się za skierowaną prawidłowo.

## **§ 25. Egzemplarze umowy**

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

**WYNAJMUJĄCY**

.....

(data, podpis)

**NAJEMCA**

.....

(data, podpis)

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego
2. Klauzula informacyjna RODO