

**UMOWA NAJMU (istotne postanowienia)**

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

**Krakowskim Biurem Festiwalowym**, z siedzibą 30-311 Kraków, ul. Wygrana 2 (adres do korespondencji, wystawiania i wysyłania faktur), wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Gminę Miejską Kraków pod numerem 19, NIP: 6761787436, REGON: 351210040, reprezentowanym przez ....., zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

..... **Najemcą**.

*Niniejsza umowa została zawarta w wyniku postępowania przetargowego na wynajem powierzchni w lokalu użytkowym na os. Zgody 7/11 w Krakowie, nr postępowania DP-021-4/2021*

**§ 1****Przedmiot Umowy**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część powierzchni lokalu użytkowego nr 11 na os. Zgody 7 w Krakowie, zwanego dalej: „**Lokalem**”, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wynoszącą **72,38 m<sup>2</sup>**, zwaną dalej: „**Przedmiotem Najmu**”. Przedmiot Najmu jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz centralnego ogrzewania. Opis Przedmiotu Najmu określony został w treści **Załącznika nr 1** do umowy, stanowiącego jej integralną część.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości i nie wnosi zastrzeżeń, iż:
  - 1) Celem działalności Lokalu jest stworzenie przestrzeni dla potrzeb lokalnej społeczności, z przeznaczeniem na działalność kulturalną, edukacyjną i prospołeczną;
  - 2) Na terenie Lokalu znajduje się ogólnodostępny Miejski Punkt Informacji Turystycznej InfoKraków wraz z toaletą przystosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych. Od strony Alei Róż znajduje się jedno wejście do Lokalu, które jest jednocześnie wejściem do Przedmiotu Najmu.
  - 3) Powierzchnia w Lokalu stanowiąca część Przedmiotu Najmu (od ścian/regatów z książkami do witryn dostępna dla odwiedzających) o powierzchni **44,70 m<sup>2</sup>** jest jednocześnie powierzchnią ogólnodostępną dla odwiedzających Lokal. Najemca nie ma prawa w sposób stały jej wygrodzić, zamknąć ani w inny sposób utrudnić lub uniemożliwić korzystanie z niej odwiedzającym lub Wynajmującemu, z zastrzeżeniem wypadków określonych w Harmonogramie wydarzeń organizowanych przez Najemcę, określonym w § 5 ust. 2;
  - 4) Powierzchnia w Lokalu stanowiąca część Przedmiotu Najmu (znajdujące się na zapleczu pomieszczenie socjalne wraz z toaletą dla pracowników- oznaczone w Załączniku nr 1), jest przeznaczona do wspólnego użytkowania przez Najemcę oraz Wynajmującego. Jednocześnie Wynajmujący nieodpłatnie udostępni Najemcy część piwnicy Lokalu do wspólnego użytkowania przez Najemcę oraz Wynajmującego, w celu magazynowym związanym z prowadzoną działalnością w Lokalu.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu.
4. Najemca zobowiązuje się prowadzić w Przedmiocie Najmu następującą działalność w okresie od dnia 1 września 2021 r. do dnia 31 sierpnia 2025 roku:

- 1) prowadzenie księgni,
- 2) działania kulturalne (polegajce m.in. na organizowaniu spotkań autorskich, wystaw, dyskusji) oraz działalnośc gastronomiczna (polegajca wyłacznie na podawaniu (sprzedaży) napojów wyłacznie bezalkoholowych, produktów cukiernicznych oraz kanapek), na nie wiyce niż 30% powierzchni Przedmiotu Najmu.
5. Najemca zobowiazuje się do uzyskania wszelkich zgód, zezwoleń lub pozwoleń (w tym Sanepidu) niezbednych do prowadzenia działalności gastronomicznej.
6. Wynajmujacy lub osoba przez niego upowazniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w Przedmiocie Najmu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposob nalezyty i prawidlowy, wywiazuje się z postanowien niniejszej umowy oraz Regulaminu Postepowania. Wynajmujacy nie ma obowiazku zawiadamiać Najemcy o terminie przeprowadzania kontroli w Przedmiocie Najmu.
7. Najemca oswiadcza, ze ocenil na własna odpowiedzialnośc ryzyko związane z prowadzeniem działalności w Przedmiocie Najmu i nie bedzie wnosil zadnych roszczeń w stosunku do Wynajmujacego.
8. Najemca zobowiazany jest, ze Przedmiot Najmu bedzie czynny codziennie, w wymiarze co najmniej 8 godzin dziennie, z uwzględnieniem dostosowywania godzin otwarcia Przedmiotu Najmu do potrzeb mieszkanców oraz odwiedzalnosci, z wyłaczaniem nastepujacych dni swiatecznych: 1 listopada, 25 i 26 grudnia, 1 stycznia oraz Niedzieli i Poniedzialku Wielkanocnego.
9. Wynajmujacy ma prawo czasowo zamknac Lokal, jezeli wymagaja tego regulacje publicznoprawne, w tym obostrzenia związane z COVID-19. W takim wypadku Najemca jest zwolniony z obowiazków określonych w ust. 8 Umowy na czas zamknięcia Lokalu.

## § 2 Czynsz i inne opłaty

1. Najemca zobowiazuje się placic Wynajmujacemu **czynsz miesieczny** za Przedmiot Najmu, w sklad ktorego wchodzi: **stawka czynszowa** w wysokości 6,12 zł netto ( słownie: sześć złotych 12/100) za 1m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni plus nalezny podatek VAT oraz kwota naleznego **podatku od nieruchomosci** za przedmiotowy lokal powiekszona o podatek VAT. Stawka czynszowa oraz podatek od nieruchomosci stanowią **czynsz** w rozumieniu niniejszej Umowy Najmu.
2. Zapłata czynszu nastepuje z gory, **do 25 dnia kazdego miesiaca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmujacego.**
3. Stawka czynszowa, określona w ust.1, bedzie waloryzowana narastajaco raz w roku pocawszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i uslug konsumpcyjnych ogloszony przez Prezesa Glownego Urzedu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzajacy rok, w ktorym dokonuje się waloryzacji. Stawka czynszowa netto moze byc rowniez podwyzszana w sposob wynikajacy z odrębných regulacji prawnych obowiazujących w danym czasie w Gminie Miejskiej Kraków, ktora jest właścicielem Lokalu.
4. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o ktorej mowa w ust. 3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujacy zobowiazany jest jednak do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podajac w powiadomieniu termin jej obowiazywania.
5. Przypadek, o ktorym mowa w ust. 3, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i -uslug, ktorej naliczenie wynika z obowiazujących w tym zakresie przepisów podatkowych. Jej korekta nastepowac bedzie w fakturze wystawionej Najemcy za najem Przedmiotu Najmu.



6. Oprócz zapłaty czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca zobowiązany jest do uiszczania miesięcznej **opłaty ryczałtowej w wysokości 1 250,00 zł brutto** (słownie: *jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100 zł*) tytułem ponoszenia kosztów niezależnych od Wynajmującego, w tym opłaty za dostawę centralnego ogrzewania do lokalu, za pobór zimnej wody, za odprowadzenie ścieków, za dostawę energii elektrycznej, za wywóz odpadów komunalnych, za usługę dostarczenia Internetu, za usługi sprzątania części wspólnych budynku oraz za partycypację w kosztach utrzymania części wspólnych budynku, **płatnej w terminie czynszu, tj. do 25 dnia każdego miesiąca**. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do okresowej weryfikacji rzeczywistych kosztów zużycia i tym samym prawo do ustalenia nowej wyższej stawki opłaty ryczałtowej z tym, że nie częściej niż 3 razy w roku kalendarzowym. Zmiana wysokości opłaty ryczałtowej nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Najemcy o ustaleniu nowej wysokości opłaty ryczałtowej, podając w powiadomieniu powód zmiany oraz termin jej obowiązywania.
7. Zasady, o których mowa w ust. 6, nie dotyczą zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług, której naliczenie wynika z obowiązujących w tym zakresie przepisów podatkowych. Jej korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy za opłatę ryczałtową pobieraną za media w ramach przedmiotowej umowy najmu.
8. Czynsz oraz opłatę ryczałtową, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego na numer rachunku bankowego podany przez Wynajmującego na fakturze VAT.
9. Najemca wyraża zgodę na wystawianie i przysyłanie przez Wynajmującego faktur, korekt faktur oraz duplikatów w formie elektronicznej – zgodnie z Ustawą o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r.) na adres e-mail: .....
10. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminach wskazanych w umowie 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. Zgodnie z art. 10 ww. ustawy Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w niniejszej ustawie, przysługuje od Najemcy bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności. Oprócz kwoty, o której mowa w zdaniu poprzednim, Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę. 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.
11. Wysokość czynszu należnego Wynajmującemu jest uzależniona od wysokości czynszu/opłaty za używanie, którą Wynajmujący uiszcza właścicielowi Przedmiotu Najmu – Gminie Miejskiej Kraków. W przypadku zmiany stawki czynszu (opłaty za używanie) należnej właścicielowi Przedmiotu Najmu Wynajmujący złoży Najemcy wypowiedzenie wysokości dotychczasowej stawki czynszu, z okresem wypowiedzenia 1 miesiąc.

### § 3

#### Kaucja

1. Najemca zobowiązany jest, (najpóźniej do 30 sierpnia 2021 r.), do wpłaty kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego nr 76 1020 2892 0000 5202 0590 9975. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i wynosić będzie 200% stawki czynszu i opłaty ryczałtowej netto zaokrąglonej do pełnych złotych. Kaucja musi przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną w Umowie wysokość. Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę do



- uzupełnienia kwoty kaucji. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji w terminie 30 dni od wezwania.
2. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona na poczet wymagalnych należności w przypadku kiedy pomimo wezwania do zapłaty Najemca nie ureguluje w całości należności o które był wzywany. Potrącenie takie nastąpi z dniem następnym po wyznaczonym wezwaniem terminem zapłaty i będzie rodziło jednakowe skutki jak przy wpłacie po terminie tj. w zależności od rodzaju należności mogą zostać naliczone odsetki oraz koszty rekompensaty. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet wymagalnych należności, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty o której mowa w ust. 1 powyżej w terminie 7 dni od otrzymania od Wynajmującego wezwania pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
  3. Z chwilą zwrotu Przedmiotu Najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym i całkowitym rozliczeniu należności powstałych w ramach przedmiotowej umowy, wpłacona kaucja lub kwota pozostała po wpłaconej kaucji zostanie zwrócona Najemcy w terminie 14 dni. Kaucja może zostać zaliczona na pokrycie: należności wynikających z umowy, ewentualnych szkód lub 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.

#### § 4

#### Sposób użytkowania Przedmiotu Najmu

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej, pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w Przedmiocie Najmu. Zgoda nie jest wymagana jedynie w przypadku wykonywania prac, o których mowa w ust. 4.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia Przedmiotu Najmu, w tym bieżących remontów i napraw, 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 Przedmiotu Najmu 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 Przedmiotu Najmu niezbędnych do utrzymania go w należyłym stanie technicznym, a w szczególności:
    - a) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Przedmiotu Najmu oraz ich wymiany,
    - b) bieżącej konserwacji i remontów stolarki drzwiowej oraz mebli wbudowanych w Przedmiocie Najmu,
    - c) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
    - d) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, które zostały uszkodzone lub zapchane z winy Najemcy.
  - 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,

- 3) utrzymania Przedmiotu Najmu i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
- 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego, dbania o części wspólne w Lokalu.
5. Najemca zobowiązany jest wyposażyć Przedmiot Najmu w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie. Po stronie Najemcy jest wyposażenie Przedmiotu Najmu w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gastronomicznej, np. zapewnienie zastawy stołowej, zmywarko – wyparzynki, ekspresu ciśnieniowego, lodówki, chłodziarki, wyposażenie zaplecza dla pracowników tak, aby spełniały one wymogi Sanepidu.
6. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie Przedmiotu Najmu.
7. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lub przedmiotu działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu w całości lub w jego części.
8. Najemca nie jest uprawniony do jakiegokolwiek trwałego ingerowania w Przedmiot Najmu poprzez np. prace adaptacyjne lub zmianę aranżacji. Ingerencja Najemcy w aranżację Przedmiotu Najmu może się odbyć wyłącznie po uprzedniej konsultacji i pisemnej zgodzie Wynajmującego.
9. Wyklejanie lub jakikolwiek inny sposób znakowania przez Najemcę witryn na zewnątrz i wewnątrz Lokalu oraz drzwi wejściowych od strony Alei Róż może odbywać się tylko po uprzedniej konsultacji i pisemnej zgodzie Wynajmującego.
10. Przekazanie Najemcy Przedmiotu Najmu w użytkowanie zostanie potwierdzone stosownym protokołem.

## § 5

### Wydarzenia kulturalne

1. Strony Umowy zobowiązują się do ścisłej współpracy i współdziałania na terenie Lokalu na rzecz lokalnej społeczności. Harmonogram wydarzeń i warsztatów organizowanych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu podlega uprzedniej konsultacji i zatwierdzeniu przez Wynajmującego w zakresie zgodności z działaniami Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do cyklicznego (*miesięcznego/kwartalnego*)\* przygotowywania harmonogramu planowanych przez niego wydarzeń kulturalnych, edukacyjnych, prospołecznych i przedkładania go Wynajmującemu do akceptacji. Harmonogram będzie stanowił integralną część umowy jako jego **Załącznik nr 3**. Treść **Załącznika nr 3** będzie ustalana cyklicznie (*miesięcznie/kwartalnie*)\*. Najemca zobowiązany jest do zorganizowania w Przedmiocie Najmu co najmniej 10 wydarzeń kulturalnych, edukacyjnych, prospołecznych w miesiącu kalendarzowym.
3. Wydarzenia organizowane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu muszą pozostawać w zgodzie z wydarzeniami organizowanymi przez Wynajmującego w Lokalu oraz z działalnością Miejskiego Punktu Informacji Turystycznej InfoKraków.
4. W ramach najmu Najemca jest zobowiązany do nieodpłatnego udostępnienia Wynajmującemu ogólnodostępnej powierzchni Przedmiotu Najmu (z wyłączeniem przestrzeni za ladą) w wymiarze do 10 dni w miesiącu kalendarzowym. Korzystanie przez Wynajmującego z ww. powierzchni nie będzie kolidować z działalnością Najemcy w Przedmiocie Najmu. Terminy i warunki wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego na wydzielonej powierzchni Przedmiotu Najmu ustalone będą na bieżąco.



5. W związku ze stanem epidemii COVID-19 Strony ustalają następujące warunki dotyczące organizacji przez Najemcę w Przedmiocie Najmu wydarzeń określonych w ust. 2 powyżej:
- 1) W okresie obowiązywania stanu epidemii COVID-19 zmniejsza się do 7 wymagana minimalną liczbę wydarzeń organizowanych przez Najemcę w miesiącu kalendarzowym, z uwzględnieniem wszelkich ograniczeń i wytycznych dotyczących organizacji wydarzeń wynikających z aktualnie obowiązujących rozporządzeń rządowych. W okresie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wprowadza się możliwość przeprowadzenia przez Najemcę tych wydarzeń w trybie online transmitowanych na profilach Najemcy i Wynajmującego w mediach społecznościowych.
  - 2) W przypadku:
    - a. czasowego zamknięcia przez Wynajmującego Lokalu Zgody 7 – miejsce spotkań;
    - b. obowiązywania obostrzeń publicznych z powodu stanu epidemii COVID-19, które nie pozwalają na organizację wydarzeń, zgodnie z celem i założeniami Stron (w tym znacznych ograniczeń liczby osób dozwolonych w Lokalu);w okresie od dnia powstania okoliczności wskazanych w lit. a lub b, do ostatniego dnia miesiąca, w którym okoliczność ta ustała, Najemca jest zwolniony z obowiązku określonego § 5 ust. 2.

## § 6

### Czas trwania umowy. Wypowiedzenie i rozliczenie umowy.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, do dnia 31 sierpnia 2025 r.
2. Przedmiotowa umowa:
  - a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta;
  - b) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie;
  - c) może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3 lub ust. 4 poniżej.
  - d) może zostać wypowiedziana przez Najemcę w przypadku gdy Wynajmujący podniesie stawkę czynszu o co najmniej 100% stawki wyjściowej, z 2 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym i bez wymogu uprzedniego upomnienia Najemcy, jeżeli Najemca:
  - 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej i/lub opłat za świadczenia dodatkowe;
  - 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 Przedmiotu Najmu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
  - 4) prowadzi w Przedmiocie Najmu lub na jego części inną działalność niż określona w przedmiotowej umowie;
  - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania Przedmiot Najmu lub jego część bez zgody Wynajmującego;
  - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z reszty Lokalu przez innych użytkowników;
  - 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia Przedmiotu Najmu;
  - 8) nie wykonuje w Przedmiocie Najmu napraw, do których jest zobowiązany;

- 9) nie usuwa z Przedmiotu Najmu szkód powstałych z jego winy lub gdy utrzymuje Przedmiot Najmu i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym, albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego;
  - 10) w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wymaganej wysokości;
  - 11) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego;
  - 12) uruchomił w Przedmiocie Najmu 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,
    - 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), lub
    - prowadzi sprzedaż napojów alkoholowych w godzinach od 23<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> w placówce handlowej znajdującej się w wynajętym lokalu użytkowym, w oparciu o zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży.
  - 13) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych Lokalu bez zgody Wynajmującego oraz zarządcy/administradora budynku nośnik informacji wizualnej lub naruszył zapisy 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 (z późn. zm.).
4. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Najemcy umowę, z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy Wynajmujący pozyska informację od Gminy Miejskiej Kraków o utracie prawa dysponowania Przedmiotem Najmu.
  5. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej ust. 3 powyżej, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić Przedmiot Najmu z osób i rzeczy, a następnie niezwłocznie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie uzgodnionym z Wynajmującym w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z użytkowaniem Przedmiotu Najmu. Znajdujące się w Przedmiocie Najmu 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 Przedmiotu Najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 4, daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z Przedmiotu Najmu.
  7. Jeżeli dotychczasowy Najemca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu nadal korzysta z Przedmiotu Najmu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:



- 1) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200 % ostatniego czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu. Opłata za bezumowne korzystanie 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 § 2 ust.3 umowy.
- 2) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 2 ust. 6 umowy.
8. Jeżeli użytkowanie Przedmiotu Najmu 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. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu najmu.
10. Jeżeli w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy najmu Najemca przekazuje Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie innym niż określony niniejszą umową i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąża Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie Przedmiotu Najmu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia Przedmiotu Najmu będącego następstwem jego prawidłowego używania. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez Najemcę.

## § 7

### Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
2. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego lub położenia lokalu.
3. 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.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Załącznik nr 1** – Opis Przedmiotu Najmu

**Załącznik nr 2** – Regulamin rozliczania opłaty ryczałtowej

**Załącznik nr 3** – Harmonogram wydarzeń organizowanych przez Najemcę



*\*do ustalenia w trybie negocjacji*

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....  
(data i podpis)

.....  
(data i podpis)

**DYREKTOR**  
Izabela Błaszczyk

