

Załącznik nr 3 do Regulaminu postępowania – istotne postanowienia umowy

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

Niniejszy załącznik zawiera ogólne postanowienia umowne, które objęte zostaną umową zawartą w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nr DP-011-1/2022 na:

Najem Powierzchni – Indywidualnych Pomieszczeń Handlowo Usługowych I Magazynowych, Nr 02, 03, 04, 07 w Centrum Kongresowym ICE KRAKÓW,

Poniższe postanowienia umowne ustalone zostały przez Organizatora i podlegać będą modyfikacjom na etapie negocjacji i zawierania umowy wyłącznie w wypadku zgody na takie modyfikacje przez Organizatora niniejszego przetargu (w przypadku braku woli zmian po stronie Organizatora, wybrany Oferent związany jest postanowieniami niniejszego załącznika).

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Krakowie pomiędzy:

Krakowskim Biurem Festiwalowym

z siedzibą w Krakowie 30 – 311, 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 dalej: „Wynajmującym” lub „Stroną”,

a

.....
PESEL..... lub NIP:, REGON:

zwanym dalej: „Najemcą” lub „Stroną”.

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku postępowania przetargowego na **najem powierzchni – indywidualnych pomieszczeń handlowo usługowych i magazynowych nr 02, 03, 04, 07 w Centrum Kongresowym ICE KRAKÓW** nr postępowania, zwanego dalej „Przetargiem”.

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Na mocy niniejszej umowy, zwanej dalej „Umową”, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokale o łącznej powierzchni 226,13 m² w Centrum Kongresowym ICE Kraków, zlokalizowanych przy ul. Marii Konopnickiej 17 w Krakowie, tj.
Lokal nr 02 – o powierzchni 85,60 m² (handlowo – usługowy)
Lokal nr 03 – o powierzchni 63,10 m² (handlowo – usługowy)
Lokal nr 04 – o powierzchni 31,14 m² (handlowo – usługowy)

Lokal nr 07 – o powierzchni 46,29 m² (magazynowy)

zwane dalej „Lokalami” lub „Przedmiotem najmu”.

Usytuowanie Lokali oraz ich opis przedstawia Załącznik numer 1 do niniejszej Umowy.

2. Najemca zobowiązuje się prowadzić w Przedmiocie Najmu działalność polegającą na:

Lokal nr 02 –

Lokal nr 03 –

Lokal nr 04 –

Lokal nr 07 -

§ 2

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony, od dnia do dnia 31 stycznia 2027 roku.

§ 3

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) na mocy umowy z dnia 30 stycznia 2015 r. nr I/ICE/110/2015 jest operatorem/dzierżawcą Centrum Kongresowego ICE Kraków (zwanego dalej „ICE Kraków”) usytuowanego przy ul. Marii Konopnickiej 17 w Krakowie, stanowiącego nieruchomość budynkową posadowioną na nieruchomościach gruntowych stanowiących działki położone w obrębie 12-Podgórze nr 1/4 o powierzchni 0,5365 ha, nr 2/4 o powierzchni 0,0987 ha, nr 498/7 o powierzchni 0,0701 ha, nr 499/7 o powierzchni 0,0426 ha, nr 499/9 o powierzchni 0,2675 ha oraz działki położonej w obrębie 10-Podgórze nr 514/9 o powierzchni 0,0259 ha,
- b) w opisanym powyżej ICE Kraków znajdują się powierzchnie przeznaczone na wynajem, w tym Przedmiot Najmu.

2. Najemca oświadcza, że:

- a) otrzymał od Wynajmującego wszelkie dane i informacje niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu Umowy, w szczególności dotyczące planowanej daty przekazania Przedmiotu Najmu, a także warunków najmu,
- b) znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu.
- c) posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia niezbędne do uruchomienia i prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej zgodnie z § 1 oraz ofertą złożoną przez Najemcę w Przetargu, ,
- d) znane mu są prawa i obowiązki wynikające z Umowy, jak również wszelkiego rodzaju ograniczenia oraz szczegółowe koszty, wynikające z Umowy,
- e) ocenił na własną odpowiedzialność atrakcyjność i ryzyko związane z prowadzeniem działalności w ICE Kraków, także w odniesieniu do Przedmiotu Najmu i nie będzie z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego,
- f) Najemca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotęzł, numer polisy: i oświadcza, że objęty będzie ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności przez cały czas realizacji umowy, na kwotę nie niższą niż wskazana powyżej. Kopia polisy ubezpieczeniowej stanowi Załącznik nr 3. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia na każde żądanie Wynajmującego polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Najemcę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy.

§ 4

SPOSÓB WYKONANIA UMOWY

1. Najemca nie jest uprawniony do jakiegokolwiek trwałego ingerowania w Przedmiot Najmu, w tym przeprowadzania jakichkolwiek prac adaptacyjnych lub remontowych bez pisemnej zgody Wynajmującego.

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. Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń Przedmiotu Najmu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
3. Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu, wskazanego w § 1 nie jest dozwolona, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz wymaganych zezwoleń od właściwych władz, o ile będą potrzebne, a takie zezwolenia Najemca uzyska na swój koszt.
4. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie Przedmiotu Najmu osobie trzeciej.
5. Zabronione jest umieszczanie w holu przed Przedmiotem Najmu jakichkolwiek przedmiotów, w tym elementów sprzedażowych, reklamowych czy też marketingowych, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w Przedmiocie Najmu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej Umowy oraz Regulaminu Przetargu. Wynajmujący nie ma obowiązku zawiadamiać Najemcy o terminie przeprowadzania kontroli w Przedmiocie Najmu.
7. Wynajmujący ma prawo czasowo zawiesić działalność w Lokalu, jeżeli wymagają tego regulacje publicznoprawne, w tym obostrzenia związane z COVID-19.
8. Na terenie budynku, w którym usytuowany jest Lokal obowiązuje całkowity zakaz używania otwartego ognia oraz palenia papierosów, e-papierosów, papierosów elektronicznych, itp.
9. Najemca uprawniony jest do korzystania, na zasadach niewyłączności, z pomieszczeń socjalnych zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. pomieszczeń kuchennych dla potrzeb swoich pracowników, współpracowników oraz innych osób lub podmiotów przy pomocy których prowadzi działalność gospodarczą.
10. Najemca uprawniony jest do pełnego dostępu do najmowanego Przedmiotu Najmu, przy czym dostęp poza godzinami otwarcia ICE Kraków możliwy jest wyłącznie za pośrednictwem drzwi wejściowych do najmowanego Lokalu wychodzącego na teren okalający ICE Kraków. Poza godzinami otwarcia ICE Kraków wyłączona jest możliwość korzystania przez Najemcę z przestrzeni wspólnych ICE Kraków oraz z pomieszczeń socjalnych wskazanych w ustępie poprzedzającym.

§ 5

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnego wyposażenia Przedmiotu Najmu, w tym wyposażenia i sprzętów, niezbędnych dla prowadzenia działalności gospodarczej określonej w §1. Wyposażenie zapewnione przez Najemcę, które nie zostanie trwale połączone z nieruchomością stając się częścią składową nieruchomości ICE Kraków, pozostanie własnością Najemcy. Po wygaśnięciu niniejszej umowy Najemca będzie uprawniony i zobowiązany do odebrania wyposażenia, o którym mowa w niniejszym ustępie.
2. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) utrzymywania Przedmiotu Najmu w należytych porządku i czystości;
 - 2) zwrotu kosztów wszelkich szkód Wynajmującego powstałych z winy Najemcy;
 - 3) dokonywania napraw w Przedmiocie Najmu niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym;
 - 4) przestrzegania Regulaminu obiektu – ICE Kraków,
 - 5) przestrzegania i przeszkolenia swojego personelu z zakresu obowiązujących w ICE Kraków przepisów bhp i ppoż, a także wyposażenia Przedmiotu Najmu w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie
 - 6) przestrzegania zasad współżycia społecznego.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania należytego porządku i czystości w Przedmiocie Najmu w czasie prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w §1, poprzez bieżące czynności porządkowe, w tym mycie przeszkleń od wewnętrznej strony minimum dwa razy do roku. Z wyłączeniem Przedmiotu Najmu, po godzinach pracy ICE Kraków Wynajmujący zapewni usługi sprzątnięcia całej pozostałej przestrzeni ICE Kraków.
4. Najemca zobowiązany jest do ustalania z Wynajmującym wszelkich prac naprawczych w trybie roboczym. Dla skuteczności ustaleń konieczne jest ich dokonanie na piśmie bądź za pośrednictwem poczty elektronicznej. W przypadku stwierdzenia istnienia usterek w Przedmiocie Najmu, do naprawienia których Najemca nie przystąpił,

Wynajmujący wezwie go do dokonania stosownych napraw wyznaczając stosowny do stopnia skomplikowania napraw termin, który nie może być jednak krótszy niż 14 dni. W przypadku nie podjęcia przez Najemcę napraw w wyznaczony mu terminie, Wynajmujący uprawniony będzie do zlecenia dokonania stosownych napraw na koszt Najemcy.

5. Najemca zobowiązany jest do segregacji odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Wynajmujący udostępni pomieszczenie gospodarcze, w którym usytuowane są pojemniki na odpowiednie frakcje odpadów. Najemca zobowiązany do wynoszenia generowanych przez siebie odpadów z Lokalu we własnym zakresie.

§ 6

WYDANIE LOKALU

Wydanie Przedmiotu Najmu lub jego części nastąpi z chwilą podpisania przez Wynajmującego i Najemcę protokołu odbioru danego Lokalu. W protokole zdawczo- odbiorczym określony zostanie szczegółowy stan Przedmiotu Najmu.

§ 7

CZYN SZ I INNE OPŁATY

Czynsz

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny za Przedmiot Najmu, w skład którego wchodzi: stawka czynszowa w łącznej wysokości zł netto (słownie:) oraz kwota należnego podatku od nieruchomości. Stawka czynszowa oraz podatek od nieruchomości stanowią „**czynsz**” w rozumieniu niniejszej Umowy Najmu. Obydwe składowe czynszu zostaną powiększone o właściwą stawkę VAT.
2. Na łączną wysokość stawki czynszowej wskazanej w ust. 1, składają się:
 - a) stawka czynszowa z tytułu najmu Lokalu 02 w wysokości netto,
 - b) stawka czynszowa z tytułu najmu Lokalu 03 w wysokości netto
 - c) stawka czynszowa z tytułu najmu Lokalu 04 w wysokości netto
 - d) stawka czynszowa z tytułu najmu Lokalu 07 w wysokości netto.
3. W skład czynszu najmu za każdy Lokal wchodzi następujące usługi składowe: najem powierzchni, utrzymanie powierzchni wspólnych w zakresie ochrony i całorocznego utrzymania porządku powierzchni wspólnych.
4. Zapłata czynszu następuje **z góry, do 21 dnia każdego miesiąca**, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego. Czynsz za pierwszy okres Najmu będzie płatny do 14 dni od daty otrzymania faktury.
5. Stawka czynszowa, określona w ust. 1 i 2, 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. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana w 2023 roku.
6. Stawka podatku od nieruchomości będzie ustalana w oparciu o stosowną uchwałę Rady Miasta Krakowa (lub innego właściwego organu) w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, która posiada kompetencje w tym zakresie na podstawie przepisu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.).
7. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 5, jak również zmiana wysokości stawki podatku od nieruchomości zgodnie z ust. 6 powyżej, nie wymaga wypowiedzenia warunków Umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej (lub zmienionej) stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
8. Przypadek, o którym mowa w ust. 5, nie dotyczy 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 najem Przedmiotu Najmu.
9. Oprócz zapłaty czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania tzw. opłat eksploatacyjnych (rozliczanych w okresach miesięcznych, płatnych w ciągu 14 dni od daty doręczenia faktury wystawionej przez Wynajmującego):

- a) z tytułu zużycia energii elektrycznej, płatnej w okresach miesięcznych ustalonej w oparciu o faktycznie ponoszone koszty zużycia mediów na podstawie odczytów z subliczników;
- b) miesięcznej opłaty ryczałtowej z tytułu dostawy ciepła oraz chłodu do Lokali nr 02, 03 i 04 obliczonej według stawki **8,00 zł netto** (słownie: *osiem złotych 00/100 netto*) za 1 m² powierzchni Lokali 02, 03 i 04;
- c) miesięcznej opłaty ryczałtowej z tytułu zużycia wody bieżącej i odprowadzania ścieków obliczonej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.;
- d) miesięcznej opłaty ryczałtowej z tytułu stałego wywozu generowanych przez Najemcę odpadów komunalnych w wysokości **58,20 zł netto** (słownie: *pięćdziesiąt osiem złotych 20/100 netto*).

W razie zmiany opłat odprowadzanych do dostawców mediów/usług wskazanych w ppkt. b), c) i d), wyżej wymienione opłaty ryczałtowe mogą ulec zmianie, bez konieczności wypowiedzenia umowy najmu. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o nowej wysokości opłaty, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

10. Wynajmujący zastrzega, iż w okresie grzewczym występuje konieczność dogrzewania lokali instalacją elektryczną na koszt Najemcy.
11. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na rachunek bankowy Wynajmującego podany przez Wynajmującego na fakturze VAT.
12. Za każdy niepełny miesiąc kalendarzowy przypadający w okresie niniejszej Umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz oraz pozostałe opłaty o wartości obliczonej proporcjonalnie do liczby dni najmu w danym miesiącu objętych niniejszą umową.
13. Najemca wyraża zgodę na wystawianie i przysyłanie przez Wynajmującego faktur, korekt faktur oraz duplikatów w formie elektronicznej – zgodnie z Ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.), na adres e-mail: _____.
14. W przypadku opóźnienia w zapłacie, zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą Umową po terminach wskazanych w Umowie, Najemca jest 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 424 z późn. zm.). 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320 z późn. zm., dalej: „Kodeks cywilny”).
15. Wysokość czynszu należnego Wynajmującemu jest uzależniona od czynszu/opłaty za używanie, którą Wynajmujący uiszcza właścicielowi Przedmiotu Najmu, tj. Gminie Miejskiej Kraków. W przypadku zmiany stawki czynszu należnej właścicielowi, Wynajmujący może złożyć Najemcy wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu, z okresem wypowiedzenia 1 miesiąc.

§ 8

KAUCJA

1. Nie później niż w dniu wydania Lokalu, Najemca przekaże Wynajmującemu zabezpieczenie umowy w postaci kaucji gwarancyjnej, w wysokości 300% miesięcznej stawki czynszowej netto, określonej w § 7 ust. 2 Umowy zaokrąglonej do pełnych złotych, za każdy Lokal objęty niniejszą umową.
2. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek Wynajmującego, nr konta:
3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

4. Kaucja musi przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną w Umowie wysokość. Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę do uzupełnienia kwoty kaucji za dany Lokal. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji w terminie 7 dni od wezwania.
5. Wpłacona kaucja za dany Lokal lub kwota pozostała po wykorzystaniu przez Wynajmującego części kaucji z dany Lokal zostanie zwrócona Najemcy w terminie 21 dni od dnia podpisania przez obie Strony Protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym wypłata jest uzależniona od łącznego spełnienia następujących warunków:
 - (i) niniejsza Umowa wygasła lub została rozwiązana w części dotyczącej danego Lokalu;
 - (ii) Najemca zwrócił Lokal zgodnie z postanowieniami Umowy
 - (iii) Najemca nie ma wobec Wynajmującego żadnych zaległości w płatności Czynszu ani innych płatności na podstawie lub w związku z niniejszą Umową, a dotyczących danego Lokalu.
6. 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 terminie 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.

§ 9

KARY UMOWNE

1. Strony ustalają kary umowne przysługujące Wynajmującemu w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy, jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania nie zaniechał korzystania z Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z umową w terminie 2 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania – w wysokości 50% Czynszu miesięcznego za dany Lokal,
 - 2) w przypadku powtarzającego się lub rażącego naruszenia obowiązków Najemcy wskazanych w § 5 ust. 2 pkt 1) i § 5 ust. 3., w przypadku bezskutecznego pisemnego lub za pośrednictwem poczty elektronicznej wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń – w wysokości 30% miesięcznego za dany Lokal za każde naruszenie;
 - 3) w przypadku naruszenia przez Najemcę zakazu określonego w §4 ust. 4 – w wysokości 50.000,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100*) za każdy przypadek takiego naruszenia.
 - 4) w przypadku naruszenia przez Najemcę zakazu określonego w §4 ust. 5 – w wysokości 10.000,00 zł (*słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100*) za każdy przypadek takiego naruszenia.
2. W przypadku gdyby wysokość poniesionej przez Wynajmującego szkody przewyższała wysokość określonych wyżej kar umownych Wynajmujące będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 10

ROZWIĄZANIE I ZAKOŃCZENIE UMOWY

1. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę poprzez złożenie drugiej Stronie pisemnego wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn, w terminie 3 miesięcy naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub za porozumieniem Stron w każdym czasie.
2. 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.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, w zakresie danego Lokalu, w następujących sytuacjach, gdy Najemca:
- 1) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi za dany Lokal. Wysokość zaległości stanowi suma wszelkich opóźnionych należności, w tym czynszu, opłat eksploatacyjnych, odsetek i kosztów rekompensaty.
 - 2) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej i/lub opłat za świadczenia dodatkowe;
 - 3) zmienił przeznaczenie Przedmiotu Najmu lub jego części;
 - 4) prowadzi w Przedmiocie Najmu lub na jego części inną działalność niż określona w przedmiotowej Umowie;
 - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika Przedmiot Najmu lub jego część bez zgody Wynajmującego;
 - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z reszty budynku 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 regulacji obowiązujących w obiekcie;
 - 10) nie wpłacił kaucji w terminie wskazanym w umowie lub nie uzupełnił kaucji do wymaganej wysokości w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia;
 - 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:
 - a) punkt sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, agencja towarzyska lub klub nocny typu go-go oferujący występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.;
 - b) w zakresie wypożyczania elektrycznych pojazdów trójkołowych napędzanych silnikiem elektrycznym;
 - c) w zakresie gier hazardowych;
 - d) sprzedaż dopalaczy i innych tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz sprzedaż środków zastępczych nie będących żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje);
 - e) sprzedaż napojów alkoholowych;
 - f) działalność powszechnie uznana za nieetyczną, sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i dobrymi zwyczajami handlowymi;
 - g) działalność naruszająca ciszę nocną;
 - h) działalność gastronomiczna,
 - i) działalność produkcyjna.
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 przypadkach określonych w ust. 3 powyżej cała kwota kaucji i z góry zapłaconego czynszu pozostaje własnością Wynajmującego tytułem kary umownej.
6. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego Umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w niniejszym paragrafie, 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. Stan techniczny Przedmiotu najmu oraz wszelkich instalacji powinien być przydatny do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego Najemca jest zobowiązany treścią niniejszej Umowy oraz przepisami Kodeksu cywilnego.

§ 11**ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**

1. 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 używaniem Przedmiotu Najmu.
2. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wynajmującego i Najemcy lub osób przez nich upoważnionych w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu. Jeżeli Najemca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo – odbiorczy bez udziału Najemcy.
3. Jeżeli w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy Najmu Najemca przekaze Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie innym niż określony niniejszą Umową i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet niepodpisany przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży 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.
4. W razie stwierdzenia Protokołem zdawczo-odbiorczym zaistnienia okoliczności skutkujących obowiązkiem odszkodowawczym Najemcy wobec Wynajmującego, tj. w szczególności wskutek stwierdzenia uszkodzeń w Przedmiocie Najmu lub zaistnienia podstawy do naliczenia innego rodzaju należności, Wynajmującemu służy prawo pokrycia przysługujących mu należności w pierwszej kolejności z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę. W sytuacji gdy koszty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym przekroczą wysokość wpłaconej kaucji, Wynajmujący wezwie Najemcę do zapłaty pozostałej części w terminie 7 dni licząc od dnia wystawienia faktury/noty obciążeniowej.
5. Najemca obowiązany jest, w szczególności:
 - 1) usunąć z Przedmiotu Najmu rzeczy stanowiące jego własność (w szczególności rzeczy ruchome) i pozostawić go w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z najmu,
 - 2) posprzątać Przedmiot Najmu,
 - 3) dokonać obciążających go napraw.
7. Nieprzekazanie Przedmiotu Najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez Najemcę w terminach wskazanych w Umowie, daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję Najemcy z Przedmiotu Najmu.

§ 12**BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU NAJMU**

Jeżeli Najemca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy najmu nadal korzysta z Przedmiotu Najmu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności:

- 1) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200% ostatniego (tj. uiszczanego za ostatni pełny miesiąc obowiązywania Umowy Najmu) czynszu najmu netto za dany Lokal za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania. 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 zgodnie z niniejszą Umową;
- 2) opłaty za świadczenia dodatkowe (opłaty eksploatacyjne) wymienione w § 7 ust. 9 Umowy. płatnych na podstawie faktury, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania przez Najemcę.

§13**RODO**

Klauzula informacyjna Wynajmującego zawarta została w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z ww Załącznikiem, akceptuje go w całości i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Najemca zobowiązuje się przekazać w sposób pozwalający Wynajmującemu skorzystać z prawa odstąpienia od wykonania obowiązku informacyjnego treść informacji o zasadach przetwarzania danych osobowych zawartych w przedmiotowym Załączniku: osobom go

reprezentującym, pełnomocnikom, osobom, na rzecz których we własnym imieniu zawarł przedmiotową umowę, osobom wskazanym przez niego do kontaktów i/lub koordynacji zawarcia lub wykonywania przedmiotowej Umowy, a także osobom, przy pomocy których zobowiązania określone Umową wykonuje – których dane ujawnił Wynajmującemu dla potrzeb zawarcia i wykonywania Umowy

§ 14

ODDZIAŁYWANIE SIŁY WYŻSZEJ

1. Żadna ze Stron nie może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za szkodę, koszty lub wydatki powstałe w wyniku lub w związku z opóźnieniem, nienależytym wykonaniem lub niewykonaniem porozumienia, jeżeli nastąpiło to w związku z zaistnieniem okoliczności siły wyższej.
2. Siła wyższa w rozumieniu niniejszej umowy oznacza wszelkie nieprzewidywalne sytuacje lub zdarzenia, o charakterze wyjątkowym, pozostające poza kontrolą Stron, uniemożliwiające którejkolwiek z nich wypełnienie jakichkolwiek spośród jej zobowiązań przewidzianych niniejszą umową niewynikające z błędu lub zaniedbania stron oraz pozostające nie do pokonania, pomimo dołożenia wszelkiej należytej staranności, a w szczególności: zdarzenia o charakterze katastrof przyrodniczych typu powódź, huragan albo nadzwyczajne i zewnętrzne wydarzenia, którym nie można było zapobiec (wojna, restrykcje stanu wojennego, powstanie, rewolucja, zamieszki, żałoba narodowa, epidemia, pandemia lub kwarantanna spowodowane m.in. przez wirusa SARS-Cov-2 i rozprzestrzenianie się choroby zakaźnej u ludzi wywołanej tym wirusem itp.) lub wydane przez organy władzy publicznej na skutek zaistnienia tych zdarzeń rozporządzenia, zarządzenia, decyzje lub inne akty dotyczące m.in. odwołania imprez kulturalnych, w tym koncertów. W rozumieniu niniejszego porozumienia siłą wyższą nie są w szczególności deficyt sprzętowy, kadrowy, materiałowy, spory pracownicze, strajki, trudności finansowe ani też kumulacja takich czynników.
3. Strona porozumienia stojąca w obliczu siły wyższej musi niezwłocznie poinformować drugą stronę porozumienia o zaistniałej sytuacji, naturze problemu, przewidywanym czasie trwania oraz przewidywanych konsekwencjach, jak również podjąć działania w celu zminimalizowania możliwych szkód.
4. Strona porozumienia powołująca się na okoliczność siły wyższej powinna udokumentować jej zaistnienie.
5. W przypadku wystąpienia siły wyższej każda ze stron jest uprawniona do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Strona, która na poczet realizacji umowy otrzymała część wynagrodzenia lub całe wynagrodzenie z góry, zobowiązana jest do jego zwrotu.

§ 15

POZOSTAŁE POSTANOWIENIA UMOWNE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego miejsca zamieszkania lub adresu stałego miejsca wykonywania działalności, a także adresu do doręczeń. 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.
3. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż za zgodą Wynajmującego oraz Gminy Miejskiej Kraków, możliwym będzie zastąpienie Wynajmującego - Strony niniejszej Umowy przez podmiot trzeci, w trakcie trwania stosunku najmu, a Najemca nie będzie wnosił w tej kwestii żadnych zastrzeżeń.
4. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego, jednym dla Najemcy.

Załącznik nr 1 – Opis Lokali

Załącznik nr 2 – Klauzula informacyjna Wynajmującego w zakresie zasad przetwarzania danych osobowych.

Załącznik nr 3 – Kopia polisy ubezpieczeniowej Najemcy

Wynajmujący:

Najemca:

Załącznik nr 2 do umowy

Administratorem Państwa danych osobowych ujawnionych w niniejszej umowie lub uzyskanych w trakcie jej realizacji jest Krakowskie Biuro Festiwalowe z siedzibą w Krakowie, ul. Wygrana 2, 30-311 Kraków.

Z Biurem kontaktować można się:

- listownie na adres korespondencyjny wskazany powyżej,
- elektronicznie na adres e-mail: poczta@kbf.krakow.pl
- telefonicznie pod numerem +48 12 354 25 00.

Dane osobowe przetwarzamy w celu zawarcia, wykonania i rozliczenia zawartej z Biurem, przedmiotowej umowy.

Po wykonaniu niniejszej umowy i jej rozliczeniu dalsze przetwarzanie Państwa danych odbywać się będzie w celu ewentualnej ochrony lub ewentualnego dochodzenia roszczeń powstałych w związku z zawarciem lub wykonywaniem niniejszej umowy.

Podstawą przetwarzania ujawnionych Biuru danych osobowych jest:

- w odniesieniu do danych osobowych stron umowy będących osobami fizycznymi – **art. 6 ust. 1 lit. b RODO** – przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne dla zawarcia, wykonywania i rozliczenia zawartej przez Biuro umowy;
- w odniesieniu do danych osobowych reprezentantów, pełnomocników, osób, na rzecz których strona umowy we własnym imieniu zawarła przedmiotową umowę, osób wskazanych przez stronę umowy do kontaktów i/lub koordynacji zawarcia lub wykonywania przedmiotowej umowy, a także osób, przy pomocy których strona zobowiązania określone niniejszą umową wykonuje – **art. 6 ust. 1 lit. f RODO** – zawarcie przedmiotowej umowy i jej należyte wykonywanie wraz z jej rozliczeniem stanowi prawnie uzasadniony interes Biura i strony, z którą Biuro zawarło niniejszą umowę;
- w odniesieniu do przetwarzania danych osobowych po wykonaniu i rozliczeniu niniejszej umowy – **art. 6 ust. 1 lit. f RODO** – dla prawnie uzasadnionych interesów Biura w postaci ochrony lub dochodzenia ewentualnych roszczeń wynikłych z zawarcia lub wykonywania niniejszej umowy.

Dane osobowe Biuro przetwarzać będzie do zakończenia realizacji i rozliczenia przedmiotowej umowy zawartej z Biurem oraz w okresie niezbędnym do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przez okres 6 lat. Po upływie powyższego okresu dalsze przetwarzanie danych ograniczone zostanie wyłącznie do celów archiwalnych i tylko o ile obowiązek ich archiwizacji wynikać będzie z przepisów obowiązującego prawa.

Przesłane dane osobowe możemy przekazać:

- podmiotom przetwarzającym w imieniu Krakowskiego Biura Festiwalowego - dostawcom usług IT takich jak hosting oraz dostawcom systemów informatycznych, a także partnerom Administratora uczestniczącym w organizacji wydarzeń towarzyszących, związanych z wykonaniem przedmiotowej umowy, w których będą Państwo uczestniczyć;
- pozostałym podmiotom, które będą działać jako administratorzy tych danych decydując o sposobie i celach przetwarzania – wyłącznie, gdy obowiązek takiego udostępnienia danych wynikać będzie z przepisów prawa.

Przysługuje Państwu prawo

- dostępu do treści swoich danych osobowych, czyli prawo do uzyskania informacji czy Administrator przetwarza dane osobowe oraz informacji o takim przetwarzaniu;
- sprostowania danych osobowych, jeżeli dane są niekompletne, nieprawidłowe lub nieaktualne;
- żądania usunięcia danych osobowych przetwarzanych bezpodstawnie i bezprawnie (np. dane nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane);
- prawo do ograniczenia przetwarzanych danych, w takiej sytuacji po rozpatrzeniu wniosku Biuro nie będzie mogło przetwarzać danych osobowych udostępnionych, chyba że wykaże istnienie ważnych, prawnie uzasadnionych podstaw do przetwarzania, nadrzędnych wobec interesów, praw i wolności osoby, której dane dotyczą lub podstaw do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń;
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Państwa danych osobowych – w przypadku gdy Państwa dane Biuro przetwarza w celach wynikających z prawnie uzasadnionego interesu w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. f RODO.

W przypadku uznania, że przetwarzanie Państwa danych osobowych przez Biuro narusza właściwe przepisy o ochronie danych osobowych, przysługuje Państwu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (adres do korespondencji: ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).

Krakowskie Biuro Festiwalowe z siedzibą przy ul. Wygranej 2, 30-311 Kraków wyznaczyło Inspektora Ochrony Danych Osobowych, p. Łukasza Gajdeckiego, z którym można kontaktować się we wszystkich sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych pod adresem: Inspektor Ochrony Danych Krakowskie Biuro Festiwalowe z siedzibą przy ul. Wygranej 2, 30-311 Kraków, oraz przez e-mail: rodo@kbf.krakow.pl.

Zobowiązuje się do przekazania powyższej informacji, osobom reprezentującym, pełnomocnikom, osobom, na rzecz których strona umowy we własnym imieniu zawarła przedmiotową umowę, osobom wskazanym przez stronę umowy do kontaktów i/lub koordynacji zawarcia lub wykonywania przedmiotowej umowy, a także osobom, przy pomocy których strona zobowiązania określone niniejszą umową wykonuje, których dane zostały przekazane Krakowskiemu Biuru Festiwalowemu.