

UMOWA NAJMU

zawarta w Krakowie w dniu 2021 roku pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków z siedzibą w Krakowie (31-004), Pl. Wszystkich Świętych 3-4, reprezentowaną przez Piotra Kempf - Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie, z siedzibą przy ul. Reymonta 20, 30 – 059 Kraków, działającego na podstawie pełnomocnictwa nr 141/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2020 r., posiadającą REGON: 351554353 i NIP: 6761013717, zwaną w dalszej treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**,

a

....., prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod firmą
....., adres:, ul., posiadającą/ym
NIP:, REGON:, / *** z siedzibą
w, adres:, ul., posiadającą/cym NIP:,
REGON:, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS
....., reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**

o następującej treści:

§ 1. 1. Wynajmujący oświadcza, że Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, przy al. Żubrowej oznaczonej jako działka nr 6/6 o powierzchni 144,2832 ha, obręb 18, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00583812/0, zabudowanej m.in. budynkiem Pawilonu Okocimskiego, w którym znajduje się Centrum Edukacji Ekologicznej „Symbioza” ZZM.

2. Na podstawie decyzji nr GS.02.6844.2.9.2018.JP Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2019 r. na rzecz Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie ustanowiony został trwały zarząd na czas nieoznaczony na części zabudowanej budynkiem wymienionym w ust. 1.

§ 2. 1. Wynajmujący oddaje w najem przestrzeń użytkową o łącznej powierzchni 5,13 m², znajdującą się na parterze prawej strony budynku Centrum Edukacji Ekologicznej „Symbioza” ZZM, wyposażoną we wszystkie niezbędne media i trzy witryny chłodniczo-ekspozycyjne, zabudowę meblową obejmującą szafki przyściennie ze zlewozmywakiem i baterią, zestaw mebli z ladą i szklaną gablotą ekspozycyjną, zmywarkę do naczyń, stołki barowe – 6 szt., a Najemca przyjmuje ją w najem na warunkach określonych w niniejszej umowie.

2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od praw i roszczeń osób trzecich mających lub mogących mieć wpływ na zawarcie i wykonanie niniejszej umowy.

3. Przedmiot umowy opisany w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej w formie kawiarni o charakterze ekologicznym, bez

możliwości sprzedaży napojów alkoholowych, wyrobów tytoniowych i słodzonych napojów gazowanych.

§ 3. 1. Opłatę miesięczną za najem ustala się na kwotę netto (słownie:). Powyższa opłata zawiera:

1) czynsz miesięczny za najem powierzchni użytkowej w kwocie netto, powiększony o podatek VAT w wysokości 23%, tj. w kwocie zł brutto (słownie złotych:);

2) koszty zużycia mediów, tj. woda, ciepło, odprowadzanie ścieków, w kwocie ryczałtowej 300 zł netto miesięcznie, powiększone o podatek VAT w wysokości 23%.

2. Wysokość czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ustalona została w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na najem przestrzeni przeznaczonej na kawiarnię mieszczącą się w budynku Centrum Edukacji Ekologicznej „Symbioza” ZZM w Krakowie, al. Żubrowa 15 w Krakowie, z dnia r.

3. Czynsz najmu określony w ust. 1 może zostać zwaloryzowany raz w roku, począwszy od roku następnego po roku, w którym umowa została zawarta, tj. od roku 2022, o ile umowa zostanie przedłużona na dalszy okres na podstawie § 7 ust. 2, 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.

4. Opłata miesięczna, o której mowa w ust. 1, płatna jest na konto Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie: **PKO Bank Polski SA 28 1020 2892 0000 5002 0591 0452**, z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca.

5. Wynajmujący nie wyraża zgody na zapłatę czynszu mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

6. W razie nieuiszczenia opłaty w terminie ustalonym w ust. 4, będą naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

7. W przypadku zmiany wysokości czynszu w wyniku waloryzacji lub zmiany podatku VAT Najemca wyraża zgodę na zapłatę kwot wynikających z tej zmiany od dnia ich obowiązywania. Zmiana wysokości czynszu lub podatku VAT nie wymaga zmiany niniejszej umowy, tylko pisemnego powiadomienia.

8. Rozliczenia z tytułu niniejszej umowy prowadzone będą przez Gminę Miejską Kraków. Wystawiane faktury będą wskazywać jako podatnika – sprzedawcę: Gmina Miejska Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, NIP: 6761013717. Jednostka wystawiająca: Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie, ul. Reymonta 20, 30-059 Kraków.

9. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą mailową na adres:

10. Wynajmujący wprowadza kaucję prawidłowego wykonania umowy w wysokości 200 % jednego miesięcznego czynszu, o którym mowa § 3 ust. 1 pkt 1). Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia kaucji w dniu zawarcia umowy. Kaucja może być wykorzystana przez Wynajmującego na pokrycie wszystkich roszczeń powstałych przeciwko Najemcy z tytułu realizacji niniejszej umowy. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w całości lub w niewykorzystanej części w terminie 7 dni od dnia zaprzestania obowiązywania umowy.

§ 4. 1. Opłata miesięczna za najem powierzchni użytkowej, określona w § 3 ust. 1, nie zawiera opłaty za zużycie prądu i gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2. Koszty związane ze zużyciem prądu Najemca zobowiązany jest uiszczać na podstawie oddzielnej faktury wystawionej przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie, w oparciu o wskazania sublicznika prądu.

3. Najemca zobowiązany jest również do samodzielnego złożenia deklaracji dotyczącej gospodarowania odpadami komunalnymi i ponoszenia opłat z tego tytułu. Złożoną kopię deklaracji należy przedłożyć do wglądu Wynajmującemu w terminie do 30 dni od dnia podpisania umowy.

§ 5. 1. Najemca nie może dokonać zmiany sposobu użytkowania przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

2. Najemca nie będzie dokonywać zmian w elementach wykończenia wnętrza pomieszczeń bez uzgodnienia z Wynajmującym, nie będzie ingerował w powierzchnię pokrytą glazurą ścienną, a ewentualne zmiany dokona za zgodą Wynajmującego w oparciu o dokumentację powykonawczą.

3. Niezbędny jest, aby wystrój kawiarni nawiązywał do aranżacji CEE „Symbioza” ZZM.

4. Najemca nie może ustawiać w lokalu maszyn do gier, maszyn do gier hazardowych i wszelkiego rodzaju innych urządzeń wendingowych.

5. Najemca zobowiązuje się, że nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do CEE „Symbioza” ZZM i nie będzie zakłócał wydarzeń organizowanych przez Centrum poprzez między innymi:

1) przyrządzanie potraw wydzielających silne zapachy (pieczenie, smażenie itp.);

2) włączanie muzyki w stylu odbiegającym znacznie od charakteru edukacyjnego wystawy i o nieodpowiednim nagłośnieniu;

3) organizowanie wydarzeń okolicznościowych niezgodzonych z Wynajmującym, odbywających się zarówno w czasie otwarcia Centrum, jak i w dni wolne od pracy.

6. Najemca ma prawo do nadania lokalowi nazwy sugerującej jej ekologiczny charakter, o którym mowa wyżej, z tym zastrzeżeniem że nazwa wymaga pisemnej akceptacji Dyrektora ZZM.

7. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w bezpłatne lub płatne używanie lub podnajem osobom trzecim oraz nie może przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.

8. Najemcy, w zamian za pilnowanie porządku i sprzątanie w godzinach otwarcia kawiarni prowadzonej w przedmiocie najmu oraz uzupełnianie środków higienicznych niezbędnych w pomieszczeniu WC budynku CEE „Symbioza” ZZM, udostępniona będzie toaleta dla gości korzystających z przedmiotu najmu, znajdująca się w korytarzu, na parterze budynku, najbliżej kawiarni.

9. Najemca zobowiązuje się do sprzątania po gościach lokalu przestrzeni wspólnej znajdującej się wokół całego budynku CEE „Symbioza” ZZM oraz segregacji i wywożenia we własnym zakresie śmieci, zgodnie z uchwałą nr XLV/1200/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

10. Przedmiot najmu zostanie udostępniony Najemcy wraz z 1 szt. klucza do wejścia głównego, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2.

- § 6. 1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego prawa, a w szczególności przepisów budowlanych, sanitarnych, porządkowych i pożarowych, a także prawa miejscowego.
 3. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
 4. Najemca w trakcie trwania umowy ponosi odpowiedzialność za przedmiot najmu oraz elementy zabudowy znajdujące się w nim.
 5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim oraz za wszelkie zdarzenia związane z realizacją niniejszej umowy.
 6. Najemca zobowiązuje się do bieżącego utrzymania porządku na wynajmowanej powierzchni.
 7. Najemca zobowiązuje się dbać na własny koszt o zabezpieczenie przedmiotu najmu.
 8. Koszty utrzymania przedmiotu najmu, koszty bieżących remontów i napraw ponosi Najemca. Wszelkie wydatki związane z utrzymaniem przedmiotu najmu w należyтым stanie estetycznym i sanitarnym poczynione przez Najemcę na przedmiocie najmu nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu najmu.
 9. Wynajmujący jest uprawniony w każdym czasie i na każdym etapie do kontroli sposobu i terminowości wykonania niniejszej umowy przez Najemcę.
 10. Najemca zobowiązuje się do corocznego potwierdzenia stanu powierzonego majątku na pisemny wniosek Wynajmującego, co stanowić będzie wypełnienie ustawowego obowiązku inwentaryzacji majątku.

§ 7. 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, na okres 1 roku, tj. **od dnia**
do dnia

2. Strony przewidują możliwość dalszej kontynuacji umowy najmu.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta;
 - 2) może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie;
 - 3) w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających wykorzystanie przedmiotu najmu na cele statutowe ZZM może zostać wypowiedziana z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia;
 - 4) może zostać rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z przyczyn określonych w ust. 4.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, w przypadku:
 - 1) niedotrzymania przez Najemcę warunków niniejszej umowy;
 - 2) niewywiązywania się przez Najemcę ze zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego wynikających z umowy za co najmniej 2 pełne okresy płatności (w takim przypadku Wynajmujący wyznaczy dodatkowo miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu, po upływie którego może wypowiedzieć umowę);
- 3) zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.
5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do wydania przedmiotu najmu w stanie gwarantującym jego prawidłowe wykorzystanie. Przed wydaniem przedmiot najmu powinien zostać uporządkowany, a wszelkie pozostawione elementy

zagospodarowania i infrastruktury usunięte z przedmiotu najmu na koszt własny Najemcy, chyba że strony postanowią inaczej.

6. W zakresie obowiązku wydania przedmiotu niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do złożenia w ciągu 30 dni od daty podpisania umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.

§ 8. 1. Strony postanawiają, że wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy stronami będą dokonywane na piśmie i doręczane na adresy:

1) ul. Reymonta 20, 30-059 Kraków

2)

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony odpowiednio w ust. 1 pkt 1 i 2, uważa się za doręczone. Zmiana adresu do doręczeń nie stanowi zmiany umowy i dla swej ważności wymaga jedynie potwierdzenia jej doręczenia.

§ 9. Używanie przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy stanowi okres bezumownego korzystania z nieruchomości/lokalu przez Najemcę. W okresie tym Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty z tego tytułu w wysokości jednostronnie określonej przez Wynajmującego, stanowiącej 300% aktualnej stawki czynszu wynikającej z umowy.

§ 10. W czasie trwania umowy najmu oraz po jej rozwiązaniu bądź wygaśnięciu, Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze względem Wynajmującego, w szczególności roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiocie najmu.

§ 11. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem treści § 3 ust. 7 i 9 oraz § 8 ust. 1.

§ 12. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13. Wszelkie spory powstałe na tle stosowania niniejszej umowy nie dające się rozstrzygnąć polubownie, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14. Niniejsza umowa sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym: 1 egzemplarz dla Najemcy i 1 egzemplarz dla Wynajmującego.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do zarządzenia Prezydenta Miasta nr..... z dnia.....
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.

.....

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA