

ZARZĄDZENIE NR 1713/2007
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 10 sierpnia 2007 r.

w sprawie zasad udostępniania powierzchni oraz najmu lokali użytkowych w budynkach zarządzanych przez komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 70¹ - 70⁴ z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 932 z późn. zm.) zarządza się co następuje:

§ 1

Ilećroć w zarządzeniu mowa jest o:

1. Lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w budynku Magistratu, zarządzany przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Krakowa przeznaczony do wynajęcia w celu prowadzenia sprzedaży drobnych artykułów pierwszej potrzeby (np. napoje, środki czystości, prasa, materiały piśmiennicze i biurowe), świadczenia usług (np.kserograficznych, faxowych, poczty elektronicznej) w celu usprawnienia pracy Magistratu i poprawy satysfakcji klientów,
2. Powierzchni do udostępnienia – należy przez to rozumieć powierzchnię w budynkach Magistratu, zarządzaną przez komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Krakowa udostępnianą dla potrzeb instalacji urządzeń wielofunkcyjnych, kserokopiarek wrzutowych, bankomatów, automatów do kawy, słodczy i innych w celu usprawnienia funkcjonowania Magistratu i poprawy satysfakcji klienta,
3. Stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową nie uwzględniającą podatku od towarów i usług VAT.
4. Miesięcznej stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową netto nie uwzględniającą podatku od towarów i usług VAT, która po przemnożeniu przez powierzchnię lokalu/ powierzchnię do udostępnienia wyrażoną w m2 daje miesięczny czynsz netto.
5. Organizatorze przetargu/aukcji - należy rozumieć przez to Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, zwany dalej „Organizatorem”.
6. Właściwej komórce organizacyjnej – należy rozumieć wydział (kancelarię, biuro) do którego zgodnie z Regulaminem organizacyjnym należą sprawy infrastruktury i obsługi technicznej Magistratu.

§ 2

1. Lokale użytkowe przeznaczane są do wynajęcia w trybie aukcji celowej lub przetargu celowego..
2. Szczegółowe zasady i tryb aukcji celowej i przetargu celowego określa Regulamin aukcji i przetargu na najem lokalu użytkowego aktualnie obowiązujący na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
3. Ustalona w drodze aukcji celowej stawka czynszowa netto ulega, od dnia zawarcia umowy najmu obniżeniu o 50% za część piwniczną przynależną do lokalu użytkowego wynajętego w tym trybie.
4. Obniżka stawki czynszowej netto, o której mowa w ust. 3, nie dotyczy lokali użytkowych usytuowanych w całości w piwnicy, suterenie.
5. W odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu celowego nie jest stosowana obniżka stawki czynszowej, o której mowa w ust. 3.

§ 3

1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji celowej, przetargu celowego podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 21 dni przed wyznaczonym terminem aukcji celowej i przetargu celowego na tablicach ogłoszeń w siedzibach:
 - a. Urzędu Miasta Krakowa, przy pl. Wszystkich Świętych 3/4 w Krakowie,
 - b. Wydziału Mieszkalnictwa przy ul. Wielopole 17 A w Krakowie,
 - c. Zarządu Budynków Komunalnych na os. Złotej Jesieni 14 w Krakowie.
2. W wykazie, o którym mowa w ust. 1, określa się odpowiednio: oznaczenie lokalu, powierzchnię lokalu, wysokość wadium, wysokość stawek czynszowych, informację o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia oraz o rodzaju działalności która ma być prowadzona w lokalu (cel aukcji/ przetargu) i inne dane uznane przez organizatora przetargu za istotne.
3. Na każdym z lokali przeznaczonych do wynajęcia oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Magistratu w którym usytuowany jest lokal należy umieścić w widocznym miejscu informację o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia oraz o sposobie uzyskiwania szczegółowych danych z tym związanych.
4. Informację o wywieszeniu wykazu, o którym mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
5. Informacje zawarte w wykazie, o którym mowa w ust. 1 mogą być uaktualniane nie później niż 3 dni przed datą aukcji celowej/przetargu celowego z tym, że aktualizacja nie może polegać na skreśleniu lub dopisaniu lokalu, a jedynie na usunięciu oczywistych pomyłek dotyczących w szczególności zmiany powierzchni, stanu technicznego lokalu czy też własności budynku.

§ 4

1. Jako zasadę przyjmuje się, że aukcja celowa na najem lokalu użytkowego jest aukcją publiczną, jawną, ustną, ograniczoną pod względem przedmiotowym na konkretny rodzaj działalności, która ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni lokalu.
2. Lokal nie wynajęty dwukrotnie w trybie aukcji celowej może zostać przeznaczony do wynajęcia w drodze przetargu.

§ 5

1. Aukcje celowe i przetargi celowe na najem lokali zarządzanych przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Krakowa przeprowadza organizator aukcji celowej/przetargu celowego wymieniony w §1 pkt 5, przy uwzględnieniu zasad określonych aktualnie obowiązującym w Gminie Miejskiej Kraków „Regulaminem aukcji i przetargu na najem lokali użytkowych”
2. Organizator aukcji celowej/przetargu celowego nie może zlecić organizacji i przeprowadzania aukcji celowej i przetargów celowych innym podmiotom.
3. Organizator aukcji celowej/przetargu celowego każdorazowo przedstawia Dyrektorowi Magistratu informację o wynikach aukcji celowej i przetargu celowego.
4. Aukcje celowe i przetargi celowe, o których mowa w ust.1, przeprowadza się w miejscach wskazanych przez organizatora:
 - 1) Aukcje celowe - w miesiącach od stycznia do listopada włącznie, w każdy ostatni dzień miesiąca o godz. 10.00, w miesiącu grudniu w dniu 30 o godz. 10.00. Jeżeli dzień aukcji przypada na dzień wolny od pracy to termin przeprowadzenia aukcji ustala jej organizator.
 - 2) Przetargi celowe - w terminie ustalonym przez organizatora przetargu.
5. Aukcję celową/przetarg celowy przeprowadza komisja w składzie ustalonym przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych.
6. W skład komisji, o której mowa w ust.5, nie mogą wchodzić osoby pozostające z oferentem lub członkiem władz spółki przystępującej do aukcji/przetargu w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, oraz osoby związane z ww. z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

§ 6

1. Umowę najmu lokalu użytkowego zawiera się:
 - 1) na czas nie oznaczony z możliwością rozwiązania jej za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron,
 - 2) na wniosek przyszłego najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata z możliwością rozwiązania, zgodnie z określonymi w niej warunkami.
2. Wzór umowy najmu lokalu użytkowego określa załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.
3. Z zastrzeżeniem przepisu ust. 6 § 6 niniejszego zarządzenia, stawka czynszu najmu netto lokalu użytkowego podlega waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok kalendarzowy poprzedzający rok dokonania waloryzacji.
4. Pierwszej waloryzacji dokonuje się w odniesieniu do lokali wynajętych przed dniem 1 lipca roku poprzedzającego waloryzację.
5. Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję w formie zarządzenia o nie waloryzowaniu czynszu najmu lub obniżeniu wskaźnika waloryzacji, ustalając okres w którym nie będzie dokonywana waloryzacja, lub w którym stosowany będzie obniżony wskaźnik waloryzacji dla grupy najemców lokali prowadzących działalność gospodarczą w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.
6. Czynsz najmu nie może być podwyższony do końca roku kalendarzowego, w trakcie którego doszło do zawarcia umowy najmu lokalu.
7. Najemca winien podpisać umowę w terminie 6 dni od daty zakończenia aukcji.

8. W przypadku wynajęcia lokalu w drodze przetargu celowego 6-cio dniowy termin do zawarcia umowy najmu biegnie od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o możliwości zawarcia takiej umowy.
9. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu obowiązana jest przed dniem jej zawarcia:
 - a. wpłacić wynajmującemu, kaucję w wysokości 300 % miesięcznych należności czynszowych netto, tj. nie uwzględniającej VAT oraz nie obejmującej opłat za świadczenia dodatkowe, pod rygorem odstąpienia przez wynajmującego od zawarcia umowy najmu,
 - b. dostarczyć wynajmującemu aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego (Ewidencji Działalności Gospodarczej) właściwy dla formy prawnej prowadzonej działalności, w przypadku spółki cywilnej - umowę spółki oraz zaświadczenie o wpisie do Ewidencji każdego wspólnika,
 - c. dostarczyć wynajmującemu zaświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) na rzecz organów podatkowych właściwych dla miejsca siedziby (zamieszkania), oraz prowadzenia działalności. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 14 dni przed dniem zawarcia umowy.
10. Kaucja, o której mowa w ust.9 lit a nie podlega oprocentowaniu.
11. Nieoprocentowana kaucja podlega zaliczeniu na poczet bieżących zaległości, powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat czynszowych, za świadczenia dodatkowe i innych związanych z najmem lokalu. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.

§ 7

1. Upoważnia się Dyrektora właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa do wyrażania zgody na dopisanie do umowy najmu lokalu, w charakterze współnajemcy, n/w osób bliskich najemcy: współmałżonka, dzieci własnych (przysposobionych), rodzeństwa, rodziców najemcy (współmałżonka), dziadków najemcy (współmałżonka), wnuków najemcy (współmałżonka), zięciów (synowych) najemcy z chwilą udokumentowania pokrewieństwa/powinowactwa oraz pod warunkiem prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej potwierdzonej wpisem do właściwego rejestru.
2. Upoważnia się Dyrektora właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa do wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego w terminie do trzech miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy, a użytkownik zajmując lokal bez tytułu prawnego, spłacił w całości zaległą wierzytelność wraz z należnymi odsetkami, w ww. terminie.
3. Za datę spłaty całości zaległej wierzytelności, o której mowa w ust.2., przyjmuje się datę wpływu na konto wierzyciela ostatniej wpłaty stanowiącej o przedmiotowej spłacie.

§ 8

Nie wyraża się zgody na podnajem w całości lub części lokalu użytkowego wynajętego w trybie aukcji celowej / przetargu celowego.

§ 9

1. Prezydent Miasta Krakowa może:
 - 1) ustalić indywidualne warunki najmu w sposób odmienny od ogólnych warunków określonych niniejszym zarządzeniem,
 - 2) odstąpić od zasad najmu lokali użytkowych określonych nin. zarządzeniem, przy zachowaniu postanowień § 5 zarządzenia.

§ 10

1. Najem powierzchni do udostępnienia w budynkach zajmowanych przez Magistrat odbywa się za zgodą Dyrektora Magistratu w razie uzasadnionych potrzeb Urzędu Miasta Krakowa, usprawnienia funkcjonowania Magistratu i poprawy satysfakcji klienta
2. Wysokość stawki czynszowej netto za najem powierzchni do udostępnienia nastąpi w drodze negocjacji z przyszłym najemcą
3. Wzór umowy najmu powierzchni do udostępnienia określa załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 11

Umowy najmu (podnajmu) zawarte przed wejściem w życie niniejszego zarządzenia będą renegotjowane celem dostosowania do zasad w nim określonych, przy czym nowa ustalona stawka czynszowa najmu netto nie może być niższa niż stawka wynikająca z aktualnie obowiązującego na terenie Gminy Miejskiej Kraków Regulaminu aukcji i przetargu na najem lokalu użytkowego , powiększona o jednokrotne przebicie w wysokości 1 zł.

§ 12

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 13

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
-UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO-

Zawarta w dniu w Krakowie pomiędzy:
Gminą Miejską Kraków z siedzibą przy Pl. Wszystkich Św. 3-4, reprezentowaną przez
Dyrektora (Wydziału, Kancelarii, Biura)
w Krakowie, zwaną w umowie **Wynajmującym**
a

.....
.....
zam. (z siedzibą),
reprezentowanym (ą) przez,
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**, zarejestrowanym pod nr
w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez
/Ewidencji Działalności Gospodarczej prowadzonej przez

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy położony w Krakowie przy ul.(na os.)
.....
składający się z pomieszczeń o pow. m², w tym pow. piwnic m²,
wyposażony w instalacje
..... wg stanu
technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym
załącznik do niniejszej umowy, w budynku stanowiącym własność
.....
2. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym
zakresie i na swój koszt.
3. Najemca zobowiązuje się w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy o najem lokalu
użytkowego złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie
art. 777 § 1 pkt. 5. k.p.c., egzekucji należności czynszowych do wysokości
.....zł
/*/ wprost z tego aktu notarialnego,
Koszt aktu notarialnego ponosi Najemca.
/*/ - dotyczy lokali, dla których miesięczny czynsz najmu netto (bez podatku VAT)
przekracza kwotę 1000zł. Należy wpisać 24 krotność czynszu najmu netto (bez
podatku VAT).
W przypadku umowy najmu zawartej na czas oznaczony nadanie klauzuli wykonal-
ności następuje w ciągu 2 lat po zakończeniu umowy, natomiast dla umów najmu
zawartych na czas nieoznaczony nadanie klauzuli wykonalności następuje w ciągu 2
lat od dnia wymagalności roszczenia.

4. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim
.....
.....
.....
5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

§ 2

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

1. ,
2. ,

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz wg stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokości.....zł za 1m² pow. lokalu (słownie : złotych za 1m²:.....).
Czynsz miesięczny brutto wynosi :.....zł (słownie : złotych.....),
na co składa się czynsz netto w kwocie.....zł (słownie : złotych) oraz 22% podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT-em) kwocie.....zł.(słownie :złowych).
Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia....., zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Zapłata czynszu następuje z góry, do dnia 21 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu wpłaty decyduje data wpływu należności na konto Wynajmującego).
3. Stawka czynszowa, określona w ust.1, będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Jeżeli umowa została zawarta przed pierwszym lipca danego roku, to pierwsza waloryzacja następuje od dnia 1 lutego roku następującego po roku, w którym doszło do zawarcia umowy najmu. W latach następnych waloryzacji dokonuje się wg wskaźnika wyliczonego przez GUS, bez względu na termin zawarcia umowy.
4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3 nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
5. Przypadek o którym mowa w ust 3, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej(y) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
6. Najemca lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą z 12.01.1991 r. o

podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U. z 2006 r. Nr 121 poz. 844 z późn. zm.), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.

7. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 2. Najemca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty miesięczne w podanej niżej wysokości, wg niżej wymienionych stawek-opłaty zaliczkowe:
 - 1) Oprócz czynszu płatnego z góry do dnia 21 każdego miesiąca, Najemca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięczne zaliczki tytułem wniesienia opłat niezależnych od właściciela, w wysokości określonej każdorazowo w fakturze na podstawie danych uzyskanych od zarządcy budynku. Wpłacone zaliczki będą okresowo rozliczane na podstawie danych rzeczywistych przedstawionych przez zarządcę.
 - 2) Opłaty należne z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków będą rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierza nr
 - 3) Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz nieczystości stałych z podmiotem koncesjonowanym i dostarczenia jej wynajmującemu w terminie 14 dni od daty zawarcia nin. Umowy.
8. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 7 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
9. Zmiana stawek, i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
10. Zasady, o których mowa w ust.9 nie dotyczą zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej (ym) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
11. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w
nr:
12. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosizł., tj. 300 % miesięcznego czynszu netto (bez podatku VAT).
13. W przypadku zadłużenia Najemcy z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.
14. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.
15. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie określonym w § 7 ust. 4 niniejszej umowy. Z chwilą zwrotu lokalu kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy.
16. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
17. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy, do dnia 7 każdego miesiąca, fakturę VAT.
18. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto (tj. bez podatku VAT), w wysokości kosztów eksploatacyjnych, w

- okresie od dnia podpisania umowy najmu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż przez okres do 45 dni kalendarzowych.
19. Na wniosek Najemcy, termin stosowania stawki czynszowej w wysokości, o której mowa w ust.18, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, o ile Najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu.
 20. Najemca za zgodą Wynajmującego może płacić czynsz najmu wg stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres wykonywania przez siebie w lokalu, robót remontowo adaptacyjnych, o których mowa w § 4 ust. 1 umowy, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.
 21. Do czasu wyrażenia przez Wynajmującego zgody na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres o którym mowa w ust. 18 Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz wg stawki czynszowej netto w dotychczasowej wysokości.
 22. W okresie trwania stosunku najmu najemca zobowiązany jest informować wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego 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.

§ 4

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
2. Wynajmujący, zastrzega sobie prawo wydania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu, od zrzeczenia się przez Najemcę z prawa dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu lokalu polegającego na jego modernizacji, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
5. W przypadku wykonania robót remontowych, z wyłączeniem określonych w ust. 6 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dniowym kwoty w wysokości 100 % czynszu netto wraz z podatkiem VAT na rzecz Wynajmującego. Zapłata kwoty, o której mowa w ust. 5, nie zwalnia Najemcy z obowiązku wystąpienia do Wynajmującego o uzyskanie zgody na poniesienie nakładów.
6. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a. malowania pomieszczeń,
 - b. wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - c. konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - d. naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - e. bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,

- f. naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - g. wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - h. naprawy tynków,
 - i. konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - j. usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych (akumulacyjnych),
 - k. naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiany,
 - l. usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno - porządkowym.

§ 5

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

§ 6

- 1. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie całego lokalu.
- 2. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 4 niniejszej umowy. Zmiana przeznaczenia lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu.

§ 7

- 1. Umowa zostaje zawarta na:
 - czas nieoznaczony
 - czas oznaczony, tj. na okres od dnia.....do dnia...../*/.
/*/ niepotrzebne skreślić
- 2. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może zostać rozwiązana:
 - a. przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - b. za porozumieniem stron.
- 3. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - a. rozwiązuje się z upływem okresu, na który została zawarta,
 - b. za wypowiedzeniem dokonanym przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 7 ust.4.,
 - c. za porozumieniem stron.
- 4. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust.1 zostaje rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a. nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 3 ust. 3 i 4 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust.7,

- b. wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - c. dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
 - d. podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal lub część lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - e. bez zgody Wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - f. wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządkowym lub czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - g. bez zgody Wynajmującego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
 - h. nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust. 6 pkt. 1 lit. a-1 umowy o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw, nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust. 6 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust.6 pkt. 3 umowy),
 - i. w terminie 30 dni nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust.15 umowy,
 - j. nie dostarczył Wynajmującemu aktu notarialnego, o którym mowa w § 1 ust. 3 umowy lub dostarczony akt notarialny nie spełnia wymogów art. 777 pkt. 5 k.p.c / ,
 - k. zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.
5. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Najemcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowiązywania umowy.
6. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust. 4 lit. a-k, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy i przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym , w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
7. Nie przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 6 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
8. Używanie lokalu, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez dotychczasowego Najemcę z lokalu.
9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, bezumowny użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania z góry do dnia 21 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu należności) na konto Wynajmującego
-
w Krakowie następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez dotychczasowego Wynajmującego:
- a. odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu netto wraz z podatkiem VAT,
 - b. opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 7 umowy w wysokości ponoszonej przez dotychczasowego Wynajmującego.

§ 8

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może rozwiązać umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 9

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1-5 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

UMOWA O UDOSTĘPNIENIE POWIERZCHNI

zawarta w dniu roku w Krakowie
pomiędzy Gminą Miejską Kraków z siedzibą przy Pl. Wszystkich Świętych 3/4, zwaną w
dalszej treści umowy **“Wynajmującym”**,
reprezentowanym przez Dyrektora (Wydziału, Kancelarii, Biura) Urzędu Miasta Krakowa:

.....
a

.....
zam. (z siedzibą).....
reprezentowanym (ą)
przez.....
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**,
zarejestrowanym pod numeremw Krajowym Rejestrze Sądowym
prowadzonym przez.....
/ Ewidencji Działalności Gospodarczej prowadzonej przez

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza że jest właścicielem budynku Urzędu Miasta Krakowa przy ul./os.
2. Wynajmujący udostępniam² powierzchni na parterze/piętrze w budynku Urzędu Miasta Krakowa w Krakowie przy, celem ustawienie urządzenia (np. kserokopiarki wrzutowej, bankomatu, automatu do kawy i słodczy ew. inne).

§ 2

1. Najemca płacił będzie miesięcznie opłatę ryczałtową w wysokości zł brutto (słownie: złotych.....) w tym VAT 22% tj.zł (słownie : złotych) (Ryczałt obejmuje czynsz i zużycie energii elektrycznej).
2. Powyższe należności Najemca zobowiązany jest uiszczać na konto UMK, na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wydział (, Kancelarię, Biuro) Urzędu Miasta Krakowa w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.
3. Po upływie terminu zapłaty określonego w ust. 2 Najemca zobowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

§ 3

1. Wynajmujący jest podatnikiem podatku VAT, NIP
2. Najemca jest płatnikiem podatku VAT, NIP
3. Ubezpieczenie urządzenia o którym mowa w par. 1 ust. 2 przed kradzieżą, pożarem, włamaniem i innymi zdarzeniami losowymi należy do Najemcy.

4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania urządzenia w stanie zdalnym do użytku, czystości, porządku i ponosi z tego tytułu odpowiedzialność wobec służb porządkowych i kontrolnych.
5. Najemca oświadcza, że znane mu są obowiązujące przepisy bhp, p.poż. i zobowiązuje się do ich stosowania.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 5

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa zostanie rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Najemca:
 - a. wykorzystuje najmowaną powierzchnię niezgodnie z umową,
 - b. dopuszcza się opóźnienia w zapłacie za okres rozliczeniowy,
 - c. nie wykonuje naprawy urządzenia w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. W przypadku rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Przedmiot najmu winien być zwrócony Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.

§ 6

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 9

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, 1 dla Najemcy, 3 dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA