

**Załącznik Nr 3**

**do Warunków przeprowadzenia  
przetargu pisemnego nieograniczonego  
na wynajem budynku  
położonego w Krakowie przy ul. Śniadeckich 3**

[wzór]

**UMOWA NAJMU**  
zwana dalej „Umową”, zawarta dnia \_\_\_\_\_ roku w Krakowie

przez:

**Agencją Rozwoju Miasta Krakowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Królewskiej 57, kod 30-081, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000779952, NIP 6751698978, REGON 382850573, o kapitale zakładowym w kwocie 283.857.000,00 złotych, opłaconym w całości, reprezentowaną przez:

\_\_\_\_\_

zwaną dalej „Wynajmującym”,

oraz

(...)

zwaną/ym dalej „Najemcą”.

**PONIEWAŻ:**

- 1) Wynajmujący jest spółką ze 100-procentowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków, a głównym celem jej działalności jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami;
- 2) Wynajmujący jest właścicielem budynku, szczegółowo opisanego w niniejszej Umowie, który przeznaczył na wynajem;
- 3) Budynek zlokalizowany jest w obszarze historycznej dzielnicy Wesola; w budynku w latach powojennych mieściła się poradnia psychiatryczna oraz administracja szpitala;
- 4) W związku z powyższym, Wynajmujący przeprowadził przetarg nieograniczony, w ramach którego jako najkorzystniejsza wybrana została oferta Najemcy.

**W ZWIĄZKU Z POWYŻSZYM STRONY UZGADNIAJĄ, CO NASTĘPUJE:**

## 1. Przedmiot Najmu

- 1.1. Wynajmującemu przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie, w obrębie historycznej dzielnicy Wesola, składającej się m.in. z działki o numerze ewidencyjnym 12/19 o powierzchni 5,9970 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00615640/7 („**Nieruchomość**”).
- 1.2. Nieruchomość nie jest ogrodzona jest płotem.
- 1.3. Na Nieruchomości znajduje się m.in. budynek parterowy (bez podpiwniczenia) („**Budynek**”), położony przy ul. Śniadeckich 3, o powierzchni użytkowej wynoszącej: 497 m<sup>2</sup> (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) („**Powierzchnia Najmu w Budynku**”) oraz kubaturze wynoszącej ok. 2.550 m<sup>3</sup> (słownie: około dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt metrów sześciennych) oraz o powierzchni zabudowy wynoszącej 651 m<sup>2</sup> (słownie: sześćset pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych). Teaser, zawierający m.in. plan Budynku, stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
- 1.4. Wynajmujący zobowiązuje się oddać, a Najemca zobowiązuje się wziąć w najem Budynek (dalej również: „**Przedmiot Najmu**”), z przeznaczeniem na prowadzenie w Budynku \_\_\_\_\_. Przedmiotem Najmu nie jest Nieruchomość, niemniej Wynajmujący zapewni Najemcy swobodny, niczym nieograniczony dojazd do Budynku.
- 1.5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym Budynku i nie wnosi oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i roszczeń. W szczególności Najemca potwierdza, że Budynek nadaje się do prowadzenia przez Najemcę określonej w pkt. 1.4. powyżej działalności, bez konieczności dokonywania przez Wynajmującego nakładów koniecznych innych, niż wskazane w pkt. 1.6 Umowy.
- 1.6. Wynajmujący oświadcza, że przed rozpoczęciem użytkowania przez Najemcę Budynku w celu prowadzenia działalności określonej w pkt. 1.4., należy poczynić w nim nakłady, które umożliwią wykorzystanie Budynku do umówionego użytku. Wykaz tych nakładów zawarty został w **Załączniku nr 2** do Umowy. Strony ustalają, iż w/w nakłady zostaną wykonane przez Najemcę, zaś ich koszt (do wysokości wskazanej w Załączniku Nr 2) zostanie rozliczony w sposób określony w pkt. 5.2. Umowy. Do wykonania w/w prac odpowiednie zastosowanie znajdą postanowienia pkt. 3 Umowy w zakresie zgód i pozwoleń.

## 2. Wykorzystanie Przedmiot Najmu

- 2.1. Wynajmujący zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot Najmu wyłącznie na cele wskazane w pkt. 1.4 Umowy. Jakakolwiek zmiana sposobu używania Przedmiotu Najmu wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Naruszenie powyższego zobowiązania stanowi podstawę wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego.
- 2.2. Najemca nie będzie używać Przedmiotu Najmu do celów zgromadzeń publicznych lub politycznych, ani do celów niebezpiecznego, hałaśliwego, szkodliwego lub

natarczywego działania lub zajęcia, ani też do celów nielegalnych lub niemoralnych, bądź do zamieszkiwania.

- 2.3. Wszelkie ewentualne pozwolenia, koncesje, zgody, licencje itp. na prowadzenie w Budynku działalności, o której mowa w pkt. 1.4 Umowy, leżą w gestii Najemcy.
- 2.4. Najemca jest uprawniony do spokojnego i nienaruszonego posiadania i używania Przedmiotu Najmu przez cały Okres Najmu.
- 2.5. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu lub upoważnionej przez niego osobie wstęp na teren Przedmiotu Najmu, w terminie 7 dni od daty zgłoszenia Najemcy takiej potrzeby. Zgłoszenia Wynajmujący będzie dokonywał drogą elektroniczną na adres: \_\_\_\_\_. W sytuacjach awaryjnych Wynajmujący poinformuje Najemcę o konieczności wstępu na teren Przedmiotu Najmu telefonicznie na numer: \_\_\_\_\_. W takim wypadku Najemca umożliwi wstęp na teren Przedmiotu w ciągu 30 minut. W przypadku braku możliwości kontaktu z Najemcą (nikt nie odbiera telefonu) Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba ma prawo wejść na teren Przedmiotu Najmu mimo braku uprzedniego powiadomienia Najemcy, przy czym w takim wypadku należy jak najszybciej poinformować o tym fakcie Najemcę oraz spisać protokół wejścia. W takiej sytuacji Wynajmujący odpowiadać będzie za wszelkie szkody w mieniu wniesionym przez Najemcę do Przedmiotu Najmu, jakie zostaną wyrządzone w związku z wejściem Wynajmującego na teren Przedmiotu Najmu.
- 2.6. Poza obowiązkami Wynajmującego określonymi w innych postanowieniach Umowy, Wynajmujący zobowiązuje się do:
  - (i) zapewnienia Najemcy nieprzerwanego korzystania z Przedmiotu Najmu, a także dołożenia wszelkich starań w celu zapewnienia, że korzystanie przez Najemcę z Budynku nie będzie przerwane przez pracowników Wynajmującego lub przez podmioty świadczące jakiegokolwiek usługi na rzecz Wynajmującego (chyba że takie przerwanie jest wyraźnie dozwolone w Umowie albo wynika z przyczyn, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności);
  - (ii) zapewnienia przez cały Okres Najmu utrzymania czystości otoczenia Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 8.10 Umowy.

### **3. Prace Adaptacyjne; Nakłady Konieczne**

- 3.1. Najemca oświadcza, że przystosuje Budynek do potrzeb prowadzenia w nim działalności własnym staraniem i na własny koszt, tj. wykona na swój koszt prace adaptacyjne w Budynku, z zastrzeżeniem zapisów poniższych. Celem uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, że prace adaptacyjne nie obejmują nakładów określonych w Załączniku nr 2, których wykonanie odbywa się na zasadach określonych w pkt. 1.6. Umowy.
- 3.2. Do przeprowadzenia istotnych zmian lub adaptacji Budynku niezbędna jest pisemna (pod rygorem nieważności) zgoda Wynajmującego, z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący nie będzie bezzasadnie jej odmawiał. Najemca jest odpowiedzialny za uzyskanie (lub dokonanie) wszelkich wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zgłoszeń

i odbiorów, w szczególności pozwolenia na budowę (jeśli dotyczy), decyzji w zakresie przebudowy, jak również decyzji w zakresie zmiany sposobu użytkowania lub zgłoszenia. Wyłączną odpowiedzialność za należyłą identyfikację potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę lub potrzeby dokonania zgłoszenia lub innego dokumentu ponosi Najemca. Najemca pokryje Wynajmującemu wszelkie szkody poniesione przez Wynajmującego, jakie Wynajmujący poniósł z winy Najemcy w związku z naruszeniem powyższych warunków, w tym m.in. koszty ewentualnych kar administracyjnych (jeśli zostaną nałożone na Wynajmującego).

- 3.3. Najemca ma obowiązek uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac adaptacyjnych przed rozpoczęciem tych prac i w tym celu przedstawi Wynajmującemu zakres i opis tych prac. Wynajmujący nie będzie bezpodstawnie odmawiał wyrażenia takiej zgody. Wyrażenie przez Wynajmującego zgody na przeprowadzenie prac nie zwalnia Najemcy z obowiązku uzyskania pozwoleń/zgód lub dokonania zgłoszeń określonych w pkt. 3.2. powyżej. Przed rozpoczęciem prac budowlanych lub wszelkich innych prac ingerujących w substancję Budynku lub jego wyposażenia, Najemca przedstawi Wynajmującemu stosowne pozwolenia/zgody/zgłoszenia i zakres prac nimi objęty.
- 3.4. Naruszenie powyższego postanowienia, tj. prowadzenie prac bez zgody Wynajmującego lub bez uzyskania stosownych administracyjnych pozwoleń/ zgód lub zgłoszeń, jak również prowadzenie prac niezgodnie z warunkami danego pozwolenia/ zgody lub niezgodnie ze zgłoszeniem, uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym oraz do naliczenia z tego tytułu kary umownej, o której mowa w pkt. 12.4. Umowy. Wypowiedzenie powinno zostać poprzedzone wezwaniem do zaprzestania naruszeń, z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 dni.
- 3.5. W przypadku gdy prace adaptacyjne będą prowadziły do ulepszenia przedmiotu najmu przez Najemcę, po zakończeniu Umowy Najemca – według wyboru Wynajmującego – albo przywróci Budynek do stanu poprzedniego (tj. usunie nakłady) w ciągu 7 dni od Ostatniego Dnia Najmu (o którym mowa w pkt. 4.4 Umowy), albo pozostawi ulepszenia bez obowiązku zwrotu nakładów przez Wynajmującego. W sytuacji pozostawienia ulepszeń Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich równowartości po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego. Przez nakłady strony rozumieją wszelkie koszty w tym poniesione na infrastrukturę, surowce, materiały, narzędzia, energię, robociznę – konieczne do przystosowania Budynku do umówionego użytku.
- 3.6. Wszelkie poczynione zmiany w Budynku mogą podlegać weryfikacji przez Wynajmującego. Najemca zobowiązany będzie wówczas do przedłożenia na żądanie Wynajmującego wszelkiej dokumentacji związanej z prowadzonymi pracami budowlanymi, atestami, w szczególności w zakresie p.poż. i protokołami osób uprawnionych, zezwoleń i decyzji wymaganych przepisami Prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony zabytków.
- 3.7. W przypadku wystąpienia awarii lub innych uszkodzeń wynikłych z niewłaściwie prowadzonych robót lub niewłaściwego użytkowania Budynku, wszelkie szkody z tego tytułu pokryje Najemca jeżeli szkody te powstały z winy Najemcy lub z winy osób jemu podległych, jak również podmiotów działających na jego zlecenie.

- 3.8. W przypadku prowadzenia prac adaptacyjnych Wynajmujący wskaże Najemcy (na jego wniosek) miejsce, w którym Najemca będzie mógł czasowo gromadzić odpady powstałe w związku z prowadzonymi pracami, o ile nie ma możliwości ich gromadzenia w Budynku. Najemca zobowiązany jest do regularnego wywozu tych odpadów, nie rzadziej niż jeden raz w tygodniu, zaś po zakończeniu prac adaptacyjnych zobowiązany jest w ciągu 7 dni całkowicie usunąć odpady i uporządkować miejsce ich składowania.
- 3.9. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę tablic informujących o danych Najemcy i prowadzonej przez niego w Budynku działalności, w szczególności umieszczenie swojego szyldu, logo lub innych oznaczeń, banerów, informacji marketingowych, reklam itp. w dowolnych częściach Nieruchomości, przy czym w celu oznakowania prowadzonej działalności najemca lokalu znajdującego się na terenie Parku Kulturowego Stare Miasto powinien stosować zapisy § 6 i § 8 uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto (z późn. zm.). Zgoda Wynajmującego nie wyłącza obowiązku uzyskania zgód wymaganych bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Najemca zobowiązuje się również do uzyskania we własnym zakresie wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń na zajęcie pasa drogowego, jeśli prace adaptacyjne w Budynku lub prace związane z umieszczeniem tablic informacyjnych na Budynku będą tego wymagały.
- 3.10. Jeśli w Okresie Najmu (o którym mowa w pkt. 4.1.) pojawi się konieczność wykonania napraw lub remontów (innych niż przewidziane niniejszą Umową), które zgodnie z Kodeksem cywilnym obciążają Wynajmującego („**Nakłady Konieczne**”), wówczas Strony wspólnie ustalą zasady wykonania i rozliczenia tych prac.

#### **4. Okres Najmu, Dzień Przekazania i Zakończenie Okresu Najmu.**

- 4.1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony \_\_\_\_\_ lat („**Okres Najmu**”). Okres Najmu rozpocznie się w dniu przekazania Budynku, zgodnie z pkt 4.3 Umowy („**Dzień Przekazania**”). Przekazanie Budynku nastąpi najdalej w terminie do dnia \_\_\_\_\_ roku, przy czym warunkiem przekazania Budynku jest uprzednie dostarczenie przez Najemcę Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w pkt. 11.4 Umowy oraz wpłata kaucji gwarancyjnej, o której mowa w pkt. 11.1. Umowy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o gotowości Budynku do przekazania. Dzień Przekazania nastąpi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia Najemcy.
- 4.2. Dzień Przekazania potwierdzony zostanie podpisaniem Protokołu Przekazania, w którym opisany zostanie stan Budynku. Protokół ten będzie stanowił integralną część Umowy. W przypadku stwierdzenia ewentualnych wad i usterek Budynku, Strony w Protokole Przekazania szczegółowo opiszą wady i usterki, a także ustalą zasady ich usunięcia i naprawy.
- 4.3. Przekazanie Budynku nastąpi w momencie podpisania Protokołu Przekazania. Jeśli przekazanie Budynku opóźni się z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wówczas za Dzień Przekazania uważa się siódmy dzień od dnia przekazania przez Wynajmującego powiadomienia o gotowości Budynku do przekazania.
- 4.4. Najemca zwolni Budynek nie później niż do godziny 16:00 w dniu zakończenia Okresu Najmu („**Ostatni Dzień Najmu**”), w stanie niepogorszonym (z uwzględnieniem

zwykłego zużycia) oraz bez jakichkolwiek rzeczy stanowiących własność Najemcy lub osób trzecich, które nie znajdowały się w Budynku w chwili rozpoczęcia Okresu Najmu. Wszystkie klucze i/lub karty dostępu do Budynku zostaną zwrócone Wynajmującemu w Ostatnim Dniu Najmu. W przypadku gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu kluczy i/lub kart do Budynku, Wynajmujący ma prawo do wymiany zamków do Budynku na koszt Najemcy. Koszty są płatne przez Najemcę na żądanie i mogą zostać potrącone z zabezpieczenia ustanowionego zgodnie z punktem 11 Umowy. Jeśli Najemca nie opuści Budynku w Ostatnim Dniu Najmu, zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Wynajmującego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Budynku w wysokości 200% łącznej wartości Czynszu Najmu. Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Budynku naliczona zostanie proporcjonalnie do liczby dni, przez które Najemca przebywa w Budynku po Ostatnim Dniu Najmu lub nie dokonuje jego opróżnienia. Ponadto Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Opłat Eksploatacyjnych (jeśli go dotyczą) do dnia zwrotu Budynku, jak również regulować inne opłaty na podstawie zawartych przez siebie umów, o których mowa w pkt. 6.1 Umowy. Zwrot Budynku zostanie stwierdzony w protokole przekazania. Dla uniknięcia wątpliwości, jeśli Najemca nie zwolni Budynku w Ostatnim Dniu Najmu, dalsze używanie Budynku przez Najemcę nie będzie rozumiane jako przedłużenie Okresu Najmu, a art. 674 Kodeksu cywilnego nie będzie miał zastosowania.

- 4.5. W przypadku gdy Najemca do Ostatniego Dnia Najmu nie usunie z Budynku mienia oraz rzeczy do niego należących, wówczas Wynajmujący może usunąć takie mienie i zdeponować je w pomieszczeniach magazynowych na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę o miejscu składowania powyżej opisanego mienia oraz o poniesionych przez Wynajmującego kosztach jego składowania (za każdy dzień) oraz kosztach jego usunięcia. Wymienione koszty będą płatne na żądanie Wynajmującego i mogą zostać potrącone z zabezpieczenia ustanowionego zgodnie z punktem 11 Umowy. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za uszkodzenia powstałe w trakcie usuwania lub składowania mienia należącego do Najemcy. W przypadku gdy w terminie 3 miesięcy od dnia powiadomienia Najemca nie zwróci Wynajmującemu kosztów poniesionych przez niego z tytułu składowania rzeczy i mienia Najemcy, nie odbierze rzeczy i mienia, Wynajmujący ma prawo zlecić ich zniszczenie na koszt Najemcy. Do kosztów mają zastosowanie powyższe postanowienia w zakresie potrącenia z zabezpieczenia.
- 4.6. W przypadku opóźnienia w wydaniu Budynku (powstałego) z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego, za każdy dzień opóźnienia w wydaniu Budynku Najemca zostanie zwolniony z zapłaty 1/30 Czynszu Najmu. Postanowienia niniejszego punktu nie stosuje się, jeżeli opóźnienie wynika z powodu siły wyższej lub przyczyn leżących po stronie Najemcy lub osób działających na rzecz Najemcy.

## **5. Czynsz Najmu**

- 5.1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu (dalej: „**Czynsz Najmu**”) w wysokości netto: \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_ złotych) miesięcznie łącznie za cały Budynek, z zastrzeżeniem pkt 5.7. poniżej.
- 5.2. W związku z koniecznością wykonania nakładów w zakresie określonym w Załączniku nr 2 (które stanowią Nakłady Konieczne), Strony postanawiają, że koszty tych

nakładów (w wysokości wskazanej w Załączniku Nr 2) będą refakturowane co miesiąc, przez Najemcę na Wynajmującego, począwszy od 25 miesiąca obowiązywania Umowy w wysokości do 10.000 złotych netto, aż do ich pełnego pokrycia i kompensowane na mocy niniejszej Umowy z kwotą Czynszu Najmu.

- 5.3. W przypadku, w którym początek lub koniec Okresu Najmu będzie przypadał na dzień inny niż odpowiednio pierwszy lub ostatni dzień miesiąca, Czynsz Najmu za taki okres będzie należny proporcjonalnie do trwania najmu w danym miesiącu.
- 5.4. Czynsz Najmu będzie powiększony o należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
- 5.5. Czynsz Najmu podlegać będzie waloryzacji w każdym kolejnym roku kalendarzowym, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok poprzedni, opublikowanym przez Prezesa GUS w „Monitorze Polskim”. W przypadku braku takiego wskaźnika zastąpi go inny, najbardziej zbliżony wskaźnik wskazany przez Wynajmującego. Indeksację przeprowadza się ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego roku kalendarzowego. Wyrównanie opłat, w wyniku waloryzacji, będzie dokonane w ciągu 7 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury korygującej. Pierwsza waloryzacja za okres od dnia podpisania Umowy nastąpi począwszy od dnia 1 stycznia następującego po roku kalendarzowym, w którym nastąpił Dzień Przekazania. Waloryzacja Czynszu Najmu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga podpisania aneksu. W zakresie waloryzacji Czynszu Najmu Strony wyłączają zastosowanie art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.
- 5.6. Niezależnie od podwyżki stawki Czynszu Najmu, określonej w pkt. 5.1 Umowy, Wynajmujący zastrzega, iż w uzasadnionych przypadkach wezwie Najemcę do renegotjacji. Niewyrażenie przez Najemcę zgody na renegotjację lub brak wynegocjowania nowej stawki Czynszu Najmu w ciągu 3 miesięcy od daty rozpoczęcia negocjacji może skutkować wypowiedzeniem przez Wynajmującego Umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Celem uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że za „uzasadniony przypadek” na potrzeby niniejszego zapisu Strony przyjmują udokumentowany – na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego - wzrost stawek czynszu w dzielnicy Wesoła lub terenach przyległych w okresie 12 miesięcy o co najmniej 50%.
- 5.7. W związku z koniecznością przeprowadzenia przez Najemcę prac adaptacyjnych, związanych z dostosowaniem Nieruchomości do potrzeb Najemcy, jak również poczynienia nakładów określonych w Załączniku Nr 2 do Umowy, oraz uzyskania w związku z tym odpowiednich zezwoleń, decyzji, uzgodnień właściwych Organów i Instytucji, Strony zgodnie ustalają, iż Najemca zwolniony jest całkowicie z zapłaty Czynszu Najmu przez okres pierwszych 3 miesięcy licząc od Dnia Przekazania. Jeśli początek tego okresu lub koniec tego okresu nie będzie się pokrywał z początkiem lub końcem miesiąca kalendarzowego, obniżka zostanie rozliczona proporcjonalnie w pierwszym i ostatnim miesiącu kalendarzowym trwania obniżki.

## **6. Opłaty Oddzielne i Opłata Eksploatacyjna**

- 6.1. Z zastrzeżeniem pkt. 6.4. poniżej, Wynajmujący zapewnia Najemcy dostawę następujących mediów:
  - a) energii elektrycznej;
  - b) energii cieplnej;

c) wody oraz kanalizacji.

Inne media lub usługi, w tym w szczególności: klimatyzacja, ochrona mienia, sprzątanie, dostawa usług teleinformatycznych, leżą w wyłącznej gestii Najemcy. Najemca ma prawo do korzystania z instalacji, w które jest wyposażony Budynek, zwłaszcza instalacji teletechnicznych.

- 6.2. Najemca będzie płacił Wynajmującemu – niezależnie od Czynszu Najmu - począwszy od Dnia Przekazania, opłaty na pokrycie kosztów mediów określonych w pkt. 6.1. (w tym opłat stałych, przesyłowych, abonamentowych itp.), zgodnie z ich zużyciem mediów wg wskazań subliczników („**Opłaty Oddzielne**”). Opłaty Oddzielne oparte będą na faktycznie poniesionych przez Wynajmującego kosztach.
- 6.3. Opłaty Oddzielne będą obciążały Najemcę na podstawie wystawianej przez Wynajmującego refaktury.
- 6.4. Wynajmujący dołoży zasadnych starań, aby zapewnić Najemcy wskazane w pkt. 6.1. media, jednakże Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy z tytułu czasowej przerwy w ich dostawie w związku z inspekcją, konserwacją, naprawą lub innymi pracami, przy czym przerwa ta powinna trwać jedynie tyle, aby zrealizować powyższe prace, a także za przerwę lub ograniczenia w dostawie mediów wynikające z przyczyn leżących po stronie dostawców tych mediów.
- 6.5. Najemca przyjmuje na siebie, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (t.j. Dz.U.2021.779), odpowiedzialność za odpady wytwarzane w związku z użytkowaniem Budynku, który stanowi Przedmiot Umowy, i równocześnie zapewnia postępowanie z przyjętymi odpadami w sposób zgodny z w/w ustawą o odpadach oraz wszelkimi innymi przepisami. W szczególności Najemca niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od daty zawarcia Umowy, zobowiązany jest złożyć w Urzędzie Miasta Krakowa deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jak również zobowiązany jest w należyty sposób dokonywać segregacji tych odpadów. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce ustawienia kontenerów do selekcji odpadów. Nadto Najemca w szczególności zobowiązany jest zapewnić odbiór odpadów związanych z prowadzoną przez siebie działalnością w zgodzie z w/w ustawą o odpadach.
- 6.6. Oprócz Czynszu Najmu i Opłat Oddzielnych, Najemca płacić będzie Wynajmującemu, począwszy od Dnia Przekazania, opłatę eksploatacyjną na pokrycie kosztów eksploatacyjnych zawierających wszelkie dalsze należności Wynajmującego z tytułu najmu, o których mowa w **Załączniku nr 3** (w szczególności z tytułu: pogotowia technicznego, ubezpieczenia budynku od ognia i innych żywiołów, podatku od nieruchomości, utrzymania czystości wokół budynku i dróg przejazdowych i dojazdowych (w tym odśnieżanie w okresie zimowym), konserwacji i utrzymania zieleni zewnętrznej, konserwacji zewnętrznej instalacji oświetleniowej, utrzymania w sprawności i napraw sieci grzewczej, utrzymania w sprawności sieci ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków, konserwacji i przeglądów sprzętu przeciwpożarowego oraz innych wymaganych prawem obowiązkowych przeglądów obiektu i instalacji w nim zamontowanych, oświetlenia terenu), której wysokość odpowiadać będzie udziałowi Najemcy w kosztach eksploatacyjnych Nieruchomości i Budynku („**Opłata Eksploatacyjna**”). Opłata Eksploatacyjna w Okresie Najmu oparta będzie na faktycznie poniesionych kosztach. Wynajmujący dołoży należytej staranności, aby usługi świadczone były po cenach rynkowych. Udział Najemcy we wszystkich kosztach eksploatacyjnych ponoszonych przez Wynajmującego obliczany będzie zgodnie z pkt. 6.8. poniżej. Celem uniknięcia wątpliwości Strony



ustalają, że przeglądy i konserwacje urządzeń i instalacji zainstalowanych przez Najemcę należą do obowiązków Najemcy.

- 6.7. W Okresie Najmu Opłata Eksploatacyjna objęta będzie fakturą wystawianą w każdym miesiącu z góry, w pierwszym roku kalendarzowym Okresu Najmu w wysokości 3.836,58 PLN (słownie: trzy tysiące osiemset trzydzieści sześć złotych i 58/100) netto miesięcznie. Opłata Eksploatacyjna będzie obliczana zgodnie z pkt. 6.6. i 6.8. Umowy do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego. Za kolejne lata, kwota płatnej miesięcznie Opłaty Eksploatacyjnej będzie ustalana według wyboru Wynajmującego na podstawie faktycznych kosztów eksploatacyjnych obciążających Najemcę w roku poprzednim lub na podstawie przygotowanego przez Wynajmującego oszacowania kosztów na kolejny rok i podana do wiadomości Najemcy. Wyrównanie od dnia 1 stycznia nastąpi w ciągu 7 dni od dnia wezwania do zapłaty.
- 6.8. Do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego Wynajmujący wyliczy łączną kwotę kosztów eksploatacyjnych dla Nieruchomości oraz Budynku, poniesionych w poprzednim roku kalendarzowym, a następnie wyliczy udział Najemcy. Jeśli kwota Opłaty Eksploatacyjnej zapłacona przez Najemcę przekroczy kwotę należną Wynajmującemu, Wynajmujący zwróci ją Najemcy w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia przekazania wyliczenia, lub też zaliczy ją na poczet Czynszu Najmu lub Opłaty Eksploatacyjnej za kolejny okres. Jeśli Opłaty Eksploatacyjne zapłacone przez Najemcę nie wystarczają na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w ubiegłym roku kalendarzowym, Najemca zapłaci stosowną różnicę w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia doręczenia faktury Najemcy.

## **7. Płatność Czynszu Najmu, Opłat Oddzielnych, Opłaty Eksploatacyjnej i innych opłat**

- 7.1. Z zastrzeżeniem pkt 5.7., od Dnia Przekazania Najemca płacić będzie Wynajmującemu Czynsz Najmu, Opłaty Oddzielne i Opłatę Eksploatacyjną miesięcznie z góry, w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca, dokonując przelewu na rachunek bankowy **wskazany przez Wynajmującego na fakturze VAT lub w innym pisemnym dokumencie**. Za dzień dokonania zapłaty Czynszu Najmu, Opłat Oddzielnych oraz Opłaty Eksploatacyjnej uznaje się dzień, w którym uznany zostanie rachunek bankowy Wynajmującego.
- 7.2. Wszelkie opłaty za pierwszy miesiąc Okresu Najmu, z zastrzeżeniem pkt. 5.7, nastąpią z góry, w terminie do 10. (dziesiątego) dnia licząc od Dnia Przekazania. Jeśli Dzień Przekazania nastąpi po 20. (dwudziestym) dniu miesiąca kalendarzowego, wówczas opłata za pierwszy miesiąc Okresu Najmu zostanie doliczona do opłaty za kolejny miesiąc.
- 7.3. Za każdy dzień opóźnienia w płatnościach, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 7.4. Czynsz Najmu, Opłaty Oddzielne, Opłata Eksploatacyjna oraz wszelkie inne kwoty należne na podstawie niniejszej Umowy za jakikolwiek niepełny miesiąc na początku i na końcu Okresu Najmu ustalone będą proporcjonalnie.
- 7.5. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP 6751698978.
- 7.6. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP \_\_\_\_\_.

7.7. Faktury będą przesyłane przez Wynajmującego w formie elektronicznej na adres: \_\_\_\_\_ . Zmiana tego adresu przez Najemcę wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego i nie stanowi zmiany Umowy.

## **8. Zobowiązania Stron**

- 8.1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego poddzierżawiać Budynek w całości lub w części ani oddawać go pod innym tytułem odpłatnym lub darmym w używanie osobom trzecim, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej Umowy.
- 8.2. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu powstałe w okresie czasu trwania Umowy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu powstałe na skutek działania siły wyższej.
- 8.3. W przypadku zużycia Budynek w stopniu przekraczającym zużycie wynikające z normalnego używania lub też zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego korzystania z Budynek, a także zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia Budynek stanowiącego własność Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się pokryć Wynajmującemu równowartość zaistniałej szkody lub pokryć koszty naprawy.
- 8.4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie BHP oraz ochrony mienia.
- 8.5. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia Budynek w zakresie przeciwpożarowym zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 roku o *ochronie przeciwpożarowej*.
- 8.6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej itp.) lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych lub losowych. Powyższe wyłączenie nie dotyczy przypadku, gdy awaria instalacji powstała przed zawarciem niniejszej Umowy.
- 8.7. Najemca na zasadzie art. 681 Kodeksu cywilnego zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać Budynek oraz jego instalacje i urządzenia w należyłym stanie technicznym i estetycznym, w tym do bieżącej konserwacji, w związku ze zwykłym używaniem Budynek.
- 8.8. Najemca umożliwi Wynajmującemu swobodny dostęp do Budynek celem dokonywania wszelkich przeglądów i ich protokołowania. Udostępnienie Budynek odbywa się na zasadach określonych w pkt. 2.5 Umowy.
- 8.9. Jeżeli w Budynek zajdzie konieczność naprawy lub wymiany instalacji technicznej lub innych elementów, a Najemca - działając nawet za zgodą Wynajmującego - zabudował takie instalacje lub inne elementy (w szczególności w wyniku adaptacji Budynek), wówczas Najemca zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko dokonać demontażu ww. zabudowy i – w razie takiej potrzeby – również na swój koszt ją przywrócić.

- 8.10. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać porządek i czystość samego Budynku, jak również schodów zewnętrznych do Budynku oraz ciągów komunikacyjnych wokół Budynku (wraz z obowiązkiem usuwaniem gołoledzi) oraz kontenerów na odpady wraz z ich otoczeniem, odśnieżać dach Budynku i usuwać sople oraz nawisy śnieżne, jak również systematycznie udrażniać kanały odpływowe dla zapewnienia zejścia wód topniejących śniegów oraz czyścić rynny.
- 8.11. W przypadku niedopełnienia bądź też nienależytego wykonania któregoś z obowiązków określonych w pkt. 8 Umowy, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą z tego tytułu.
- 8.12. W zakresie, w jakim okaże się to niezbędne do realizacji niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie współpracować z Najemcą, w zakresie wykonania Prac oraz uzyskania przez Najemcę wszelkich zgód, zezwoleń, zaświadczeń, pozwoleń i koncesji niezbędnych do prowadzenia działalności Najemcy na terenie Nieruchomości, a w szczególności zobowiązuje się do niezwłocznego dostarczenia na prośbę Najemcy wymaganych przez Najemcę dokumentów oraz informacji, a także udzielić Najemcy wszelkich niezbędnych zgód lub pełnomocnictw.

## **9. Ubezpieczenia**

- 9.1. Najemca zobowiązuje się, że w całym Okresie Najmu, jak również po jego zakończeniu (o ile nie opuści Przedmiotu Najmu) będzie posiadał ubezpieczenie w zakresie OC deliktowe i kontraktowe z klauzulą OC Najemcy na terenie Budynku.
- 9.2. Ubezpieczenie samego Budynku leży w gestii Wynajmującego, natomiast ubezpieczenie wyposażenia Budynku dostarczonego przez Najemcę, jak również wszelkich jego rzeczy ruchomych, leży po stronie Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do Budynku wynikłe z zalania, ognia i innych zdarzeń losowych.
- 9.3. Kopie polis ubezpieczeniowych, o których mowa w pkt. 9.1. oraz 9.2. Umowy, Najemca dostarczy Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy oraz będzie cyklicznie przedkładał Wynajmującemu kopie polis na kolejne okresy ubezpieczenia wraz z potwierdzeniem wpłat, w terminie maksymalnie 14 dni od daty zakończenia poprzedniego okresu ubezpieczenia. W przypadku płatności ratalnych Najemca będzie przedstawiał potwierdzenie wpłaty kolejnej raty w ciągu 14 dni od terminu zapłaty raty wskazanego w polisie.
- 9.4. Odpowiedzialność za szkody poniesione przez osoby trzecie w Budynku lub wskutek niewykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, ponosi Najemca.

## **10. Droga dostaw:**

- 10.1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy drogę dostaw do Przedmiotu Najmu dla pojazdów dostawczych oraz drogę ewakuacyjną.

## **11. Zabezpieczenia**

- 11.1. Najemca przed przekazaniem Budynku wpłaci na rachunek Wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokości 45.000 zł (słownie złotych: czterdzieści pięć tysięcy 00/100) zabezpieczającą pokrycie ewentualnych przyszłych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy, wynikających z niniejszej Umowy. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z kaucji gwarancyjnej zgodnie z warunkami Umowy, Najemca niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od daty powiadomienia przez Wynajmującego o skorzystaniu z kaucji, uzupełni kwotę kaucji do pierwotnej wysokości.
- 11.2. Kaucja gwarancyjna, o której mowa w pkt. 11.1 Umowy, nie podlega oprocentowaniu.
- 11.3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 14 dni od dnia protokolarnego przejęcia przez Wynajmującego Budynku po zakończeniu Okresu Najmu, jednak nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy. Nadto Wynajmujący może wstrzymać się ze zwrotem kaucji do czasu wypełnienia przez Najemcę zobowiązań wynikających z pkt. 4.4 i 4.5 Umowy.
- 11.4. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu notarialne oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie opuszczenia i wydania Budynku po rozwiązaniu Umowy oraz obowiązku zapłaty Czynszu Najmu i wszelkich innych opłat wynikających z Umowy, w tym odsetek, odszkodowań, kar umownych i kosztów egzekucji wynikających z Umowy. Przed podpisaniem aktu poddania się egzekucji Najemca prześle Wynajmującemu wzór oświadczenia do akceptacji.
- 11.5. Najemca zobowiązany jest poddać się rygorowi egzekucyjnemu, o którym mowa w pkt. 11.4 Umowy, do kwoty 6-krotności Czynszu Najmu brutto wskazanego w pkt. 5.1 Umowy, przy zastosowaniu aktualnej na datę zawarcia Umowy stawki VAT (23%).
- 11.6. Wynajmujący ma mieć zagwarantowane prawo wystąpienia o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie 24 miesięcy od dnia zakończenia Okresu Najmu zgodnie z warunkami pkt. 4.1 Umowy, a jedynym warunkiem prowadzenia egzekucji winno być uprzednie pisemne wezwanie do uiszczenia należnej Wynajmującemu kwoty.
- 11.7. Niedostarczenie przez Najemcę notarialnego oświadczenia, o którym mowa w pkt. 11.4 Umowy, w terminie 14 dni od daty podpisania Umowy, stanowi podstawę wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego.
- 11.8. Wybór przedmiotu zabezpieczenia dla pokrycia wymagalnych zobowiązań Wynajmującego względem Najemcy, należy do Wynajmującego.

## **12. Wypowiedzenie Umowy**

- 12.1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w każdym z następujących przypadków:

- a) nieprzejęcia przez Najemcę Budynku w terminie,
  - b) powstania zaległości z tytułu Czynszu Najmu lub innych opłat za dwa pełne okresy płatności,
  - c) w którymkolwiek z przypadków wskazanych w pkt. 2.1, 2.2, 5.6, 8.1 oraz 11.7 Umowy,
  - d) postawienia Najemcy w stan likwidacji,
  - e) nie uzupełnienia kwoty kaucji na zasadach w pkt. 11.1 Umowy.
- 12.2. Przed dokonaniem wypowiedzenia, o którym mowa w pkt. 12.1 ppkt. a), b), c) lub e) Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę odpowiednio do zapłaty lub zaprzestania wskazanych naruszeń, wraz z wyznaczeniem dodatkowego, co najmniej 30-dniowego terminu. Bezskuteczny upływ tego terminu uprawnia Wynajmującego do dokonania wypowiedzenia Umowy.
- 12.3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku określonym w pkt. 3.4 Umowy lub w przypadku dewastacji Budynku.
- 12.4. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem Okresu Najmu z przyczyn wymienionych w pkt. 12.1. lub 12.3., Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości sześciokrotności miesięcznego Czynszu Najmu i sześciokrotności miesięcznej Opłaty Eksploatacyjnej według stawek brutto z dnia rozwiązania Umowy. Nie wyłącza to dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
- 12.5. Najemca może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy Wynajmujący nie dopuszcza Najemcy lub utrudnia mu dostęp do Przedmiotu Najmu. Postanowienia pkt. 12.2 i pkt. 12.4 Umowy stosuje się odpowiednio.
- 12.6. W przypadku dokonania wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron lub też w przypadku rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron, odpowiedniemu skróceniu ulega Okres Najmu, zaś za Ostatni Dzień Najmu będą uważane odpowiednio:
- a) ostatni dzień terminu wypowiedzenia, lub
  - b) 7. dzień licząc od dnia otrzymania przez Stronę oświadczenia drugiej Strony o wypowiedzeniu Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, złożonego w trybie pkt. 12.3 Umowy lub też od dnia otrzymania przez Stronę oświadczenia drugiej Strony o odstąpieniu od Umowy, lub
  - c) dzień ustalony przez Strony w porozumieniu o rozwiązaniu Umowy.

### **13. Postanowienia końcowe**

- 13.1. Najemcy nie przysługuje prawo cesji praw i obowiązków wynikających z tytułu Umowy na osobę trzecią bez uzyskania uprzedniej wyraźnej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 13.2. Przewidziane w Umowie kary umowne nie wyłączają dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody.

- 13.3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 13.4. Wszelkie powiadomienia i pisma przewidziane w niniejszej Umowie będą sporządzone pod rygorem nieważności na piśmie i przekazane bezpośrednio do rąk drugiej Strony z jednoczesnym potwierdzeniem otrzymania takiego powiadomienia, lub wysłane będą listem poleconym na adres drugiej Strony wskazany poniżej lub na inny adres, o którym Strony mogą się wzajemnie poinformować zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

**Wynajmujący:**

Agencja Rozwoju Miasta Krakowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie,  
ul. Królewska 57, 30-081 Kraków

**Najemca:**

(...)

- 13.5. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, nierozwiązane za porozumieniem Stron, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
- 13.6. Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 13.7. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.8. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okaże się z jakiegokolwiek powodu nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, a Strony zobowiązują się na wniosek którejkolwiek z nich do zastąpienia tych nieważnych (nieskutecznych) postanowień postanowieniami mającymi moc prawną i skutek ekonomiczny możliwie najbardziej zbliżony do zastępowanego postanowienia.
- 13.9. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy postanowień niniejszej Umowy i nieujawniania jej jakimkolwiek osobom trzecim, poza przypadkami, gdy taki obowiązek wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Powyższy obowiązek nie dotyczy przekazywania przez Wynajmującemu informacji Gminie Miejskiej Kraków, jak również doradcom i/lub audytorom Stron.

---

Wynajmujący

---

Najemca

Załącznik Nr 1	–	Teaser Budyńku;
Załącznik Nr 2	-	Nakłady konieczne uzgodnione na etapie zawarcia Umowy;
Załącznik Nr 3	-	koszty eksploatacyjne;
Załącznik Nr 4	–	odpis Protokołu Przekazania.