

UMOWA NAJMU (istotne postanowienia)

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

Krakowskim Biurem Festiwalowym, z siedzibą 30-311 Kraków, ul. Wygrana 2 (adres do korespondencji, wystawiania i wysyłania faktur), wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Gminę Miejską Kraków pod numerem 19, posługującym się Numerem Identyfikacji Podatkowej 6761787436, REGON: 351210040, reprezentowanym przez Panią Izabelę Helbin – Dyrektora Biura, zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

..... **Najemcą.**

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku postępowania przetargowego na wynajem powierzchni w lokalu użytkowym przy ul. Powiśle 11 w Krakowie, nr postępowania DP-021-43/2018

§ 1**Przedmiot Umowy**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część powierzchni w budynku na parterze Centrum Obsługi Ruchu Turystycznego przy ul. Powiśle 11 w Krakowie, zwanego dalej: „CORT”, tj. lokal użytkowy gastronomiczny **o powierzchni użytkowej 186,91 m²**, zwaną dalej: **„Przedmiotem Najmu”**. Szczegóły opis Przedmiotu Najmu znajduje się w **Załączniku nr 1 do Umowy** stanowiącym integralną część niniejszej Umowy. Przedmiot Najmu nie stanowi odrębnej nieruchomości lokalowej, znajduje się w budynku CORT posadowionym na działkach nr 609/4, 609/7, 80/3, objętych księgami wieczystymi nr KR1P/00233459/9, KR1P/00514064/7, KR1P/00190243/8. Przedmiot Najmu jest podłączony do energii elektrycznej, Internetu, wyposażony w osobną toaletę oraz aneks kuchenny. Najemca ma prawo korzystać z części wspólnych CORT, niezbędnych do korzystania przez niego z Przedmiotu Najmu, określonych w Załączniku nr 1 do Umowy.
2. Istnieje możliwość udostępnienia Najemcy ściśle określonej powierzchni deptaka, nie przekraczającej 170 m² – bezpośrednio sąsiadującej z CORT na potrzeby okresowego prowadzenia kawiarnianego ogródka, zwanej dalej: **„Ogródkiem”** za dodatkową opłatą czynszową. W ramach wynajmu Ogródka Najemca uprawniony jest do wystawienia niewielkich stojaków rowerowych, mebli outdoorowych (np. leżaki, meble dmuchane, stoliki parasolowe itp.) oraz mobilnego stoiska sprzedażowego, nie przytwierdzonego do gruntu. Wystrój Ogródka (aranżacja oraz rodzaj mebli i pozostałe wyposażenie) podlega akceptacji Wynajmującego w formie elektronicznej lub na piśmie, pod rygorem nieważności. Pozyskanie wszelkich ewentualnych zgód, opinii, zezwoleń na wykorzystanie w przestrzeni miejskiej konkretnych elementów wyposażenia Ogródka leży po stronie Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za elementy wyposażenia Ogródka po zakończeniu pracy CORT, w tym w szczególności za kradzieże, zniszczenia. Ogródek stanowi część Przedmiotu Najmu.
3. Najemca oświadcza, że:
 - 1) znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu, nie wnosi do niego zastrzeżeń, ma świadomość, iż w Przedmiocie Najmu nie ma możliwości prowadzenia działalności

- restauracyjnej oraz ma świadomość potrzeby wykonania remontu baru i instalacji elektrycznej;
- 2) otrzymał od Wynajmującego wszelkie dane i informacje niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu Umowy;
 - 3) posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia niezbędne do uruchomienia i prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej, a jeśli do uzyskania takich zezwoleń (np. SANEPID-u) konieczne byłoby zawarcie niniejszej Umowy i objęcie w posiadanie Przedmiotu Najmu, zobowiązuje się uzyskać je niezwłocznie po zawarciu niniejszej Umowy i przekazaniu Przedmiotu Najmu;
 - 4) znane mu są prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy, jak również wszelkiego rodzaju ograniczenia oraz szczegółowe koszty, wynikające z Umowy;
 - 5) ocenił na własną odpowiedzialność atrakcyjność i ryzyko związane z prowadzeniem działalności w CORT, także w odniesieniu do Przedmiotu Najmu i nie będzie z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się prowadzić w Przedmiocie Najmu następującą działalność:
- 1) Realizacja wydarzeń kulturalnych, w szczególności wystaw, spotkań edukacyjnych, warsztatów;
 - 2) Prowadzenie kawiarni;
 - 3) Sprzedaż artykułów spożywczych, tzw. prowiantu suchego;
 - 4) Sprzedaż artykułów alkoholowych: piwo i wino (na podstawie stosownych zezwoleń);
 - 5) Sprzedaż posiłków ciepłych – wyłącznie z półgotowych produktów, bez możliwości gotowania posiłków na miejscu
 - 6)*
 - 7)*
5. Jakakolwiek zmiana zakresu prowadzonej działalności określonej w ust. 4 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.

§ 2

Czynsz i inne opłaty

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz wg stawki czynszowej w wysokości **zł** netto plus podatek VAT za 1m² zajmowanej powierzchni Przedmiotu Najmu wewnątrz CORT (łącznie 186,91 m²) oraz 45 zł netto plus podatek VAT za 1m² zajmowanej powierzchni Ogródka (łącznie 170 m²). Czynsz zostanie pomniejszony o 50% jego wyjściowej wartości wskazanej w zdaniu poprzedzającym za okresy listopad – marzec.
2. Zapłata czynszu następuje z góry, **do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie umowy.**
3. Stawka czynszowa, określona w ust.1, 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. Stawka czynszowa netto może być również podwyższana w sposób wynikający z odrębnych regulacji prawnych obowiązujących w danym czasie w Gminie Miejskiej Kraków, która jest właścicielem CORT.
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; której naliczenie wynika z obowiązujących w tym zakresie przepisów podatkowych. Jej korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy, za najem Przedmiotu Najmu.
 6. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu na podstawie wystawionej noty księgowej równowartości odprowadzonego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości za Przedmiot Najmu, na warunkach określonych w wystawionej notcie księgowej.
 7. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego) z góry Najemca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłatę ryczałtową w wysokości każdorazowo ustalonej przez Wynajmującego, stosownie do Regulaminu rozliczania opłaty ryczałtowej stanowiącego **Załącznik nr 2** do umowy, tytułem ponoszenia kosztów niezależnych od Wynajmującego tj. kosztów dostawy centralnego ogrzewania, za pobór zimnej wody, za odprowadzenie ścieków, za dostawę energii elektrycznej, za wywóz nieczystości stałych, za zapewnienie ochrony. Wpłacone opłaty ryczałtowe będą rozliczane w okresach półrocznych i weryfikowane na podstawie danych rzeczywistych przedstawionych przez Wynajmującego, zgodnie z **Załącznikiem nr 2** do niniejszej umowy (Załącznik nr 4 do Regulaminu postępowania). W przypadku wzrostu cen za w/w świadczenia Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość. Zmiana wysokości opłat miesięcznych za świadczenia określone w niniejszym punkcie, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania. Zmiana stawek, i wysokości opłat ryczałtowych za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
 8. Zasady, o których mowa w ust. 7 nie dotyczą zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; której naliczenie wynika z obowiązujących w tym zakresie przepisów podatkowych. Jej korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
 9. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego na numer rachunku bankowego podany przez Wynajmującego na fakturze VAT oraz notcie księgowej.
 10. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminach wskazanych w umowie jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości ustalonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. 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.

§ 3 **Kaucja**

1. Najemca zobowiązany jest, najpóźniej w dniu przekazania mu Przedmiotu Najmu do używania, do wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego nr 76 1020 2892 0000 5202 0590 9975 kaucji, która nie podlegać będzie oprocentowaniu i wynosić będzie zł, tj. 200% miesięcznego czynszu najmu netto (bez podatku VAT) za cały Przedmiot Najmu.
2. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego do uzupełnienia kaucji do kwoty stanowiącej aktualną dwumiesięczną wysokość czynszu. Kaucja lub kwota pozostała po wykorzystaniu przez Wynajmującego części Kaucji zostanie zwrócona Najemcy w terminie 10 (słownie: dziesięciu) dni roboczych po spełnieniu się następujących warunków: (i) niniejsza Umowa wygasła lub została rozwiązana; (ii) Najemca nie ma wobec Wynajmującego żadnych zaległości w płatności Czynszu ani innych wymagalnych płatności na podstawie lub w związku z niniejszą Umową.
3. W przypadku zaliczenia kucji na poczet wymagalnych należności, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty odpowiadającej 200% aktualnej stawki czynszu najmu netto w terminie 14 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu, bez zachowania okresu wypowiedzenia. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego.
4. Po zwrocie Przedmiotu Najmu za protokołem zdawczo - odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy. Wynajmujący zastrzega możliwość odmowy zwrotu kaucji i zaliczenia jej na pokrycie ewentualnych strat spowodowanych przez Najemcę w związku z pogorszeniem stanu technicznego lokalu użytkowego w dniu jego wydania Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym w stosunku do stanu z dnia przekazania lokalu Najemcy w dniu podpisania umowy najmu, uwzględniającego poniesione, w trakcie trwania stosunku najmu, nakłady związane z użytkowaniem Przedmiotu Najmu.

§ 4

Sposób użytkowania Przedmiotu Najmu

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej, pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w Przedmiocie Najmu. Zgoda nie jest wymagana jedynie w przypadku wykonywania prac, o których mowa w ust. 4 pkt 1 poniżej.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia Przedmiotu Najmu, w tym bieżących remontów i napraw, Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.
3. Strony niniejszej Umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń Przedmiotu Najmu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania Umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw Przedmiotu Najmu niezbędnych do utrzymania go w należytych stanie technicznym, a w szczególności:

- a) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Przedmiotu Najmu oraz ich wymiany,
 - b) bieżącej konserwacji i remontów drzwi oraz mebli wbudowanych w Przedmiocie Najmu,
 - c) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - d) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, które zostały uszkodzone lub zapchane z winy Najemcy.
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 3) utrzymania Przedmiotu Najmu i części wspólnych w CORT w należyтым stanie sanitarno - porządkowym. Najemca zapewnia własnym staraniem i na własną odpowiedzialność, iż Przedmiot Najmu będzie regularnie sprzątany.
 - 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego, przepisów sanitarnych, przepisów BHP, regulaminu porządku domowego, dbania o części wspólne.
5. Najemca zobowiązany jest wyposażyć Przedmiot Najmu w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie. Po stronie Najemcy jest wyposażenie Przedmiotu Najmu w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gastronomicznej, np. zapewnienie zastawy stołowej, zmywarko – wyparzarki, ekspresu ciśnieniowego, lodówki, chłodziarki, wyposażenie zaplecza dla pracowników tak, aby spełniało one wymogi Sanepidu.
 6. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie Przedmiotu Najmu.
 7. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lub przedmiotu działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu w całości lub w jego części.
 8. Najemca nie jest uprawniony do jakiegokolwiek trwałego ingerowania w Przedmiot Najmu poprzez np. prace adaptacyjne lub zmianę aranżacji. Ingerencja Najemcy w aranżację Przedmiotu Najmu może się odbyć wyłącznie po uprzedniej konsultacji i pisemnej zgodzie Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
 9. Wyklejanie lub jakikolwiek inny sposób znakowania przez Najemcę witryn na zewnątrz i wewnątrz Przedmiotu Najmu oraz drzwi wejściowych może odbywać się tylko po uprzedniej konsultacji i pisemnej zgodzie Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
 10. Przekazanie Przedmiotu Najmu nastąpi z chwilą podpisania przez Wynajmującego i Najemcę protokołu przekazania Przedmiotu Najmu, który po jego podpisaniu stanowić będzie **Załącznik nr 4 do Umowy**.
 11. 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 Postępowania. Wynajmujący nie ma obowiązku zawiadamiać Najemcy o terminie przeprowadzania kontroli w Przedmiocie Najmu.
 12. Najemca przyjmuje do wiadomości, że CORT jest otwarty dla klientów w godzinach 9-19. W przypadku przekroczenia godziny otwarcia CORT Najemca jest zobowiązany zapewnić na własny koszt i odpowiedzialność ochronę Przedmiotu Najmu.
 13. Wynajmujący umożliwia Najemcy korzystanie przez klientów Najemcy z toalet publicznych prowadzonych w CORT przez Wynajmującego, w godzinach otwarcia CORT tj. 9-19. Najemca na własny koszt przygotowuje system weryfikacji osób korzystających z toalet w postaci zindywidualizowanych kuponów, które będą wystawiane przez Najemcę jego klientom, uprawniających do nieodpłatnego korzystania z toalet w CORT. Wynajmujący dopuszcza możliwość okresowego wydłużenia czasu dostępności toalet dla klientów Najemcy do godz. 22 lub dłużej po uprzednim ustaleniu warunków na piśmie z Wynajmującym, przy czym w takim przypadku Najemca jest bezwzględnie zobowiązany do

zapewnienia, aby toalety zostały przez niego posprzątane jak również odpowiada za wszelkie szkody powstałe w toaletach.

§ 5

Usługi kulturalne na zlecenie Wynajmującego

1. Wynajmujący zleca na czas trwania Umowy najmu, a Najemca zobowiązuje się do zapewnienia na rzecz Wynajmującego świadczeń z zakresu działalności kulturalnej (przedsięwzięcia z zakresu edukacji kulturalnej, wystawy, koncerty, widowiska) dla mieszkańców Krakowa, w tym dla osób starszych.
2. Najemca zobowiązany jest do organizacji w każdym miesiącu trwania stosunku najmu dwóch wydarzeń kulturalnych. Specyfika organizowanych wydarzeń oraz konkretne daty będą ustalane cyklicznie przez Strony w terminie do 15 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc organizacji wydarzeń. Szczegółowy opis oraz terminy realizacji wydarzeń kulturalnych w miesiącu styczniu 2019 r. zostanie ustalony między Stronami do końca grudnia 2018 r. i stanowić będzie **Załącznik nr 5 do Umowy**, stanowiąc jej integralną część. Treść załącznika nr 5 do Umowy będzie aktualizowana cyklicznie, co miesiąc, najpóźniej do 15 dni miesiąca poprzedzającego miesiąc organizacji wydarzeń kulturalnych.
3. Najemca jest zobowiązany uwzględnić zalecenia Wynajmującego oraz współpracować z nim w zakresie wszystkich kwestii związanych z organizacją lub współorganizacją wydarzeń kulturalnych w Przedmiocie Najmu.
4. Najemca zobowiązany jest zapewnić promocję organizowanych wydarzeń kulturalnych celem zgromadzenia odbiorców, w mediach społecznościowych, na stronie internetowej, poprzez akcje informacyjne i promocyjne. W ramach prowadzonych akcji promocyjnych Najemca jest zobowiązany do zachowania spójności przekazu z wytycznymi przekazanymi przez Wynajmującego. Wynajmujący we własnym zakresie jest również zobowiązany do zapewnienia promocji organizowanych wydarzeń kulturalnych.
5. Osobą z ramienia Wynajmującego odpowiadającą za potwierdzenie należytego wykonania usługi ze strony Najemcy jest p. Małgorzata Tylek, e-mail: mtylek@biurofestiwalowe.pl.
6. Z tytułu wykonania świadczeń w zakresie usług kulturalnych Najemcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości do 50 % aktualnej, łącznej kwoty czynszu. Wynagrodzenie z tytułu wykonania świadczeń w zakresie usług kulturalnych będzie rozliczane poprzez potrącenie z należnościami z tytułu czynszu.
7. W przypadku gdy w danym miesiącu Najemca ze swojej winy lub z przyczyn leżących po jego stronie nie wykona któregokolwiek z świadczeń kulturalnych zaplanowanych na ten miesiąc, Najemcy nie należy się wynagrodzenie od Wynajmującego i jest zobowiązany do uregulowania na rzecz Wynajmującego całości miesięcznej stawki czynszu.

§ 6

Czas trwania umowy. Wypowiedzenie i rozliczenie umowy.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, do dnia 31 grudnia 2021 r. (*UWAGA: możliwość przedłużenia do 31 grudnia 2024 r. w przypadku dostosowania przez Najemcę Przedmiotu Najmu na potrzeby świadczenia usług restauracyjnych*).
2. Przedmiotowa Umowa:

- a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta;
 - b) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie;
 - c) może zostać rozwiązana za 3 miesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze Stron, wyłącznie z ważnych powodów, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Za ważny powód uznaje się również uzyskanie zgody właściciela CORT (Gminy Miejskiej Kraków) na przebudowę obiektu i dostosowanie go do świadczenia usług restauracyjnych.
 - d) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3 poniżej.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym i bez wymogu uprzedniego upomnienia Najemcy, jeżeli Najemca:
- 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób i/lub opłat za świadczenia dodatkowe;
 - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi;
 - 3) zmienił przeznaczenie Przedmiotu Najmu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
 - 4) prowadzi w Przedmiocie Najmu lub na jego części inną działalność niż określona w przedmiotowej Umowie;
 - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania Przedmiot Najmu lub jego część bez zgody Wynajmującego;
 - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z CORT przez innych użytkowników;
 - 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia Przedmiotu Najmu;
 - 8) nie wykonał w Przedmiocie Najmu napraw, do których jest zobowiązany;
 - 9) nie usunął z Przedmiotu Najmu lub CORT szkód powstałych z jego winy lub gdy utrzymuje Przedmiot Najmu lub jego otoczenie w nienależnym stanie sanitarno – porządkowym, albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego;
 - 10) w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wymaganej wysokości;
 - 11) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego;
 - 12) prowadzi w Przedmiocie Najmu jedną z niżej wymienionych działalności:
 - punkt sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, agencję towarzyską lub klub nocny typu go-go oferujący występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
 - w zakresie wypożyczania elektrycznych pojazdów trójkołowych napędzanych silnikiem elektrycznym,
 - w zakresie gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych,
 - sprzedaż lub udostępnianie dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje), lub
 - sprzedaż napojów alkoholowych w godzinach od 23⁰⁰ do 6⁰⁰, w oparciu o zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży;

- prowadzenie agitacji politycznej, organizowanie spotkań politycznych, wyborczych, udostępnianie powierzchni na wyżej wymienione potrzeby;
- 13) poza przypadkami określonymi w pkt 1)- 12), w sposób rażąco lub powtórnie naruszył Umowę najmu.
4. W przypadku rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić Przedmiot Najmu z osób i rzeczy, a następnie niezwłocznie (nie później niż w ciągu 3 dni) przekazać go za protokołem w terminie uzgodnionym z Wynajmującym w stanie technicznym wynikającym z treści Umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem Przedmiotu Najmu. Znajdujące się w Przedmiocie Najmu ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka (ślusarka) okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura, oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej, winny być w stanie technicznym przydatnym do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego Najemca jest zobowiązany treścią niniejszej umowy oraz przepisami kodeksu cywilnego.
 5. Nieprzekazanie Przedmiotu Najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 4 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z Przedmiotu Najmu.
 6. Jeżeli dotychczasowy Najemca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy najmu nadal korzysta z Przedmiotu Najmu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - 1) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200 % ostatniego czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu. Opłata za bezumowne korzystanie płatna będzie na podstawie noty księgowej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego). Opłata za bezumowne korzystanie podlega corocznej waloryzacji w wysokości oraz w terminie określonym w § 2 ust.3 umowy.
 - 2) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 2 ust. 7 umowy.
 7. 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. Zdanie poprzedzające nie dotyczy przypadku prowadzenia przez Wynajmującego w Przedmiocie Najmu robót budowlanych mających na celu umożliwienie rozpoczęcia działalności gastronomicznej.
 8. 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.
 9. Jeżeli w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy najmu, Najemca przekazuje Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie innym niż określonym niniejszą Umową i zostanie to potwierdzone w protokole, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąża Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie Przedmiotu Najmu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia Przedmiotu Najmu będącego następstwem jego prawidłowego używania. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez Najemcę.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
2. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego lub Przedmiotu Najmu.
3. W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego miejsca zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną z dniem drugiego awizowania.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Załącznik nr 1 – Opis Przedmiotu Najmu

Załącznik nr 2 – Regulamin rozliczania opłaty ryczałtowej

Załącznik nr 3 – Harmonogram wydarzeń organizowanych przez Najemcę

Załącznik nr 4 – Protokół przekazania Przedmiotu Najmu

Załącznik nr 5 – Specyfikacja świadczeń kulturalnych

**do ustalenia w trybie negocjacji*

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

(data i podpis)

.....

(data i podpis)