

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - 1) jest dzierżawcą pawilonu Centrum Obsługi Ruchu Turystycznego, położonego w Krakowie przy ul. Powiśle, zwanego dalej Pawilonem, o powierzchni użytkowej 734 m², posadowionego na działkach Nr 609/4 obręb 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta księgą wieczystą nr LWH7 WAWEL, KW KR1P/00233459/9, KW KR1P/324175/9, nr 609/7 obręb 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta księgą wieczystą nr KW KR1P/00496374/0, nr 80/3 obręb 146, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta księgą wieczystą nr KW KR1P/00190243/8,
 - 2) w Pawilonie opisanym powyżej znajdują się pomieszczenia przeznaczone na wynajem, w tym, stoisko handlowe nr, podłączone do energii elektrycznej, z możliwością podłączenia do linii telefonicznej, Internetu., zwane dalej Przedmiotem Najmu. Do powierzchni przynależna jest przestrzeń ekspozycyjna pomiędzy szklaną elewacją budynku a drewnianymi ściankami stoiska.
2. Najemca oświadcza, że:
 - 1) zamierza wynająć od Wynajmującego Przedmiot Najmu opisany w § (*ust. 1 pkt 2 niniejszego załącznika*),
 - 2) otrzymał od Wynajmującego wszelkie dane i informacje niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu Umowy, w szczególności dotyczące planowanej daty przekazania Przedmiotu Najmu, a także warunków wynajmu,
 - 3) posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia niezbędne do uruchomienia i prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gospodarczej polegającej na (*przedmiot działalności deklarowanej przez Oferenta w ofercie*),
 - 4) znane mu są prawa i obowiązki wynikające z 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 Pawilonie, także w odniesieniu do Przedmiotu Najmu i nie będzie z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
3. Wynajmujący wynajmuje a Najemca obejmuje w najem Przedmiot Najmu, opisany w § ... (*ust. 1 pkt 2 niniejszego załącznika*).
4. Najemca ma prawo wykorzystywać Przedmiot Najmu na potrzeby działalności gospodarczej mogącej polegać na: ... (*przedmiot działalności deklarowanej przez Oferenta w ofercie*). Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu określona wyżej 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.

5. Przekazanie Przedmiotu Najmu nastąpi z chwilą podpisania przez Wynajmującego i Najemcę protokołu odbioru (*który stanowić będzie załącznik do umowy*). W protokole zdawczo- odbiorczym określony zostanie szczegółowy stan Przedmiotu Najmu.
6. Najemca nie jest uprawniony do jakiegokolwiek trwałego ingerowania w Przedmiot Najmu, w tym przeprowadzania jakichkolwiek prac adaptacyjnych lub remontowych bez pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, do upływu dnia r.
8. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny z tytułu najmu w wysokości zł netto za najmową powierzchnię (słownie: netto) + należny podatek VAT.
9. Wynajmujący jest upoważniony do wystawiania faktur z góry za miesięczne okresy rozliczeniowe, z terminem płatności do 10 dnia każdego miesiąca. Pierwszy czynsz będzie naliczany od dnia wydania Przedmiotu Najmu i płatny będzie w terminie 10 dni, licząc od dnia wystawienia faktury. Każdy następny czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie od Wynajmującego faktur drogą elektroniczną.
10. Czynsz podlegać będzie corocznej waloryzacji na podstawie oficjalnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres ostatnich 12 miesięcy ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny.
11. Każdego roku obowiązywania umowy, w miesiącach od listopada do marca, łączna wartość miesięcznego czynszu dla Przedmiotu Najmu wskazana w § ... (*ust. 8 niniejszego załącznika*), pomniejszona zostanie o 50% wartości.
12. Zwaloryzowany czynsz będzie płatny w nowej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik będący podstawą waloryzacji. Za okres od początku roku, w którym zgodnie z Umową ma być dokonana waloryzacja do miesiąca, w którym ogłoszono dany wskaźnik Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu dodatkowego Czynszu w wysokości różnicy pomiędzy Czynszem w wysokości dotychczasowej a zwaloryzowanej. Wynajmujący wystawi Najemcy na powyższą różnicę dodatkową fakturę w pierwszym miesiącu następującym po miesiącu, w którym ogłoszono taki wskaźnik i będzie ona dostarczona Najemcy oraz płatna w terminach i na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
13. Za każdy niepełny miesiąc kalendarzowy przypadający w okresie niniejszej Umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu Czynsz o wartości obliczonej proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu objętych niniejszą umową.
14. Waloryzacja Czynszu, o której mowa w ust. ... (*ust. 10 niniejszego załącznika*) nie wymaga zmiany Umowy.

15. Nie później niż w ciągu 10 dni od daty wydania Przedmiotu Najmu, Najemca przekazuje Wynajmującemu zabezpieczenie umowy w postaci kaucji gwarancyjnej. Kaucja będzie zabezpieczać należyte wykonanie zobowiązań umownych przez Najemcę, płatności kar umownych i ewentualnych odszkodowań. Kaucja gwarancyjna musi przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną w Umowie wysokość.
16. W związku z wynajęciem Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do regulowania świadczeń dodatkowych w postaci opłaty ryczałtowej w wysokości 250,00 zł netto (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100 netto) plus należny podatek VAT, tytułem ponoszenia kosztów niezależnych od Wynajmującego, w tym opłaty za dostawę centralnego ogrzewania do lokalu, za pobór zimnej wody, za odprowadzenie ścieków, za dostawę energii elektrycznej, za wywóz nieczystości stałych, za zapewnienie ochrony oraz usługi sprzątnięcia, za partycypację w kosztach utrzymania części wspólnych budynku, płatnej miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, z góry za każdy miesiąc. Pierwsza płatność uregulowana zostanie w terminie 10 dni od dnia wystawienia faktury, na konto Wynajmującego wskazane na fakturze. Wpłacone opłaty ryczałtowe będą rozliczane w okresach półrocznych i weryfikowane na podstawie danych rzeczywistych przedstawionych przez Wynajmującego, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy (*Załącznik nr 3 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.
17. Kaucja gwarancyjna wynosić będzie równowartość jednomiesięcznej wysokości Czynszu, określonej w § ... (*ust. 8 niniejszego załącznika*) umowy. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek Wynajmującego, nr konta: prowadzony przez Najemca zobowiązany jest w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego do uzupełnienia kaucji do kwoty stanowiącej aktualną jednomiesięczną 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 płatności na podstawie lub w związku z niniejszą Umową. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
18. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) utrzymania Przedmiotu Najmu w należyтым porządku;
 - 2) zwrotu kosztów wszelkich szkód powstałych z jego winy,

- 3) przestrzegania zasad współżycia społecznego;
 - 4) wyposażenia Przedmiotu Najmu w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie,
 - 5) przestrzegania ustalonego przez Wynajmującego jednolitego dla wszystkich powierzchni handlowych porządku w zakresie wystroju wnętrza Przedmiotu Najmu, w tym wizerunku naklejek z cenami towarów.
19. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie Przedmiotu Najmu osobie trzeciej.
20. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lokalu w całości lub w jego części, bez zgody Wynajmującego.
21. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących sytuacjach:
- 1) niezapłacenia przez Najemcę czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej Umowy za dwa miesięczne okresy płatności,
 - 2) braku wpłaty kaucji w terminie wskazanym w niniejszej umowie,
 - 3) zmiany przez Najemcę sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu bądź dokonania w nim przeróbek bez wcześniejszej zgody Wynajmującego,
 - 4) rażącego lub powtarzającego się naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy i po upływie dwóch tygodni od daty bezskutecznego wezwania do zaprzestania naruszania odpowiednich postanowień i usunięcia skutków takich naruszeń,
 - 5) prowadzenia Najemca w Przedmiocie Najmu innej działalności niż określona niniejszą umową.
22. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę poprzez złożenie drugiej Stronie pisemnego wypowiedzenia umowy w terminie 3 miesięcy naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
23. W przypadkach określonych w ... (*ust. 21 niniejszego załącznika*) cała kwota kaucji i z góry zapłaconego czynszu oraz opłat za świadczenia, określone w § ... umowy pozostaje własnością Wynajmującego tytułem kary umownej, niezależnie od wszelkich innych należności lub odszkodowań należnych tytułem naprawienia szkód wynikających z działań Najemcy i z rozwiązania niniejszej Umowy.
24. W przypadku jednostronnego rozwiązania umowy przez Najemcę, w sposób wykraczający poza uregulowania niniejszej umowy, w tym na zasadach innych niż określone w ... (*ust. 22 niniejszego załącznika*), cała kwota kaucji pozostaje własnością Wynajmującego.
25. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu powinien nastąpić najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub w terminie 3 dni od dnia rozwiązania Umowy i najpóźniej w tym dniu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wynajmującego i Najemcy lub osób przez nich upoważnionych w dniu

zwrotu Przedmiotu Najmu. Jeżeli Najemca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo – odbiorczy bez udziału Najemcy.

26. Najemca obowiązany jest, w szczególności:

- 1) usunąć z Przedmiotu Najmu rzeczy stanowiące jego własność (w szczególności rzeczy ruchome) i pozostawić go w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z okresu najmu,
- 2) posprzątać Przedmiot Najmu,
- 3) dokonać obciążających go napraw.

27. Nieprzekazanie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających usunięcie Najemcy z Przedmiotu Najmu.

28. W przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę po terminie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności:

- 1) opłaty za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości 150 % wysokości czynszu uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu,
- 2) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § ... umowy (*ust. 16 niniejszego załącznika*),

płatnych na podstawie faktury, w terminie 10 dni od daty jej wystawienia.

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

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

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

32. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.