

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że:

1) jest użytkownikiem budynku Willa Decjusza, położonego w Krakowie przy ul. 28 lipca 1943 17a, posadowionego na działce Nr 106/7, obręb 9, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00610439/0, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-131.

2) w budynku Willi Decjusza opisanym powyżej znajdują się pomieszczenia przeznaczone na wynajem o powierzchni 266,52 m², podłączone do energii elektrycznej, z instalacją wodno-kanalizacyjną, CO, zwane dalej Przedmiotem Najmu.

2. Najemca oświadcza, że:

1) zamierza wynająć od Wynajmującego Przedmiot Najmu opisany w regulaminie postępowania prowadzonego w trybie pisemnego przetargu na: **WYNAJEM POWIERZCHNI W ZABYTKOWYM OBIEKCIE WILLA DECJUSZA UL. 28 LIPCA 1943 17A W KRAKOWIE, Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI BIUROWEJ.**

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) znane mu są prawa i obowiązki wynikające z Umowy, jak również wszelkiego rodzaju ograniczenia oraz szczegółowe koszty, wynikające z Umowy,

4) ocenił na własną odpowiedzialność atrakcyjność i ryzyko związane z prowadzeniem działalności w Willi Decjusza, 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.

4. Przedstawiciel Wynajmującego ma prawo kontroli Przedmiotu najmu z punktu widzenia wykonywania przez Najemcę zobowiązań wynikających z umowy.

5. Najemca ma prawo wykorzystywać Przedmiot Najmu na potrzeby działalności biurowej. 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. 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. Wszelkie prace związane z jakąkolwiek przebudową, zabudową, remontem lub modernizacją lokalu bądź jego części mogą nastąpić po uprzedniej akceptacji Wynajmującego i zgodzie odnośnych urzędów, wyrażonej na piśmie. Koszt tych prac ponosi Najemca.

7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania usunięcia dodatkowych zmian lokalu na koszt Najemcy, niezwłocznie po wygaśnięciu umowy.

8. Wszelkie prace wykonane przez Najemcę w trybie niniejszego paragrafu i podnoszące walory estetyczne bądź użytkowe lokalu pozostają - po zakończeniu najmu - własnością Wynajmującego nieodpłatnie.

9. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na umieszczenie tablicy informacyjnej o Najemcy. Miejsce i kształt tablicy zostaną uzgodnione pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.

10. Najemca jest zobowiązany korzystać z wynajmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z ogólnie przyjętymi zwyczajami i dobrymi obyczajami w sposób nie utrudniający korzystania z pomieszczeń Willi pozostałym użytkownikom i sąsiadom.

11. Najemca umożliwi Wynajmującemu wstęp do wynajmowanego lokalu w celu stwierdzenia jego stanu, a także wykonania niezbędnych prac obciążających Wynajmującego. O konieczności wstępu do lokalu Wynajmujący powiadomi Najemcę z 24 godzinnym wyprzedzeniem, a w sytuacjach krytycznych niezwłocznie po zawiadomieniu Najemcy.
12. Wynajmujący oświadcza, że Najemca ma całodobowy dostęp do wynajmowanego przez siebie lokalu za wyjątkiem sytuacji szczególnych niezależnych od Wynajmującego.
13. Wynajmujący informuje, że w części północnej potaci dachowej zainstalowana jest stacja bazowa cyfrowej telefonii komórkowej T-Mobile S.A. Wynajmujący oświadcza, że spełnione są wszelkie normy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2020 r. poz. 258).
14. Najemca przyjmuje do wiadomości informację o której mowa w pkt powyżej i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
15. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia przejścia do pomieszczeń na poddaszu wynajmowanych przez firmę T-Mobile S.A. osobom do tego uprawnionym wskazanym przez Wynajmującego.
16. Najemca oświadcza, iż we własnym zakresie ubezpieczy swoje mienie od kradzieży i zdarzeń losowych. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy będące własnością Najemcy znajdujące się w wynajmowanym pomieszczeniu.
17. Najemca bierze na siebie odpowiedzialność za zabezpieczenie, wyposażenie w odpowiedni sprzęt i dokonywanie okresowych przeglądów wynajmowanego pomieszczenia wynikających z przepisów ochrony przeciwpożarowej, prawa budowlanego, BHP i innych przepisów.
18. Najemca oświadcza, że nie będzie korzystał z zastrzeżonych fotografii, obrazów, znaków graficznych i nazwy Willi Decjusza w celach reklamowych bez uprzedniej zgody Wynajmującego.
19. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, do upływu dnia r.
20. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny z tytułu najmu w wysokości zł netto za najmową powierzchnię (słownie: netto) + należny podatek VAT.
21. 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.
22. 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.
23. 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 umową.
24. Nie później niż w ciągu 10 dni od daty wydania Przedmiotu Najmu, Najemca przekaże 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.
25. W związku z wynajęciem Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do regulowania świadczeń dodatkowych w postaci opłat za media tj. energii elektrycznej, paliwa gazowego przeznaczonego do kotła CO według wskazań liczników lub subliczników obliczonych na podstawie stawek dostawców mediów. Najemca będzie pokrywał koszt gospodarowania odpadami według swojego zapotrzebowania. Opłata za wodę i ścieki zawarta jest w kwocie czynszu
26. Kaucja gwarancyjna wynosić będzie równowartość jednomiesięcznej wysokości Czynszu, określonej w § ... 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) 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 Umową. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

27. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:

- 1) utrzymywania Przedmiotu Najmu w należyтым porządku;
- 2) zwrotu kosztów wszelkich szkód powstałych z jego winy;
- 3) przestrzegania zasad współżycia społecznego;
- 4) przejścia na siebie wszelkich obowiązków i zadań wynikających z przepisów Prawa Budowlanego, Bezpieczeństwa i Higieny Pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz innych praw dotyczących użytkowania Przedmiotu najmu;
- 5) strzeżenia na własny koszt powierzonego mu Przedmiotu najmu;
- 6) wykonywania na własny koszt bieżących napraw, remontów i konserwacji w Przedmiocie najmu, a także zapewnienia jego należytego stanu technicznego;
- 7) zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem umowy, które mają wpływ na stan bezpieczeństwa obiektu, w szczególności zastosowanych zabezpieczeń przed kradzieżą. Zobowiązanie do zachowania tajemnicy obowiązuje również po rozwiązaniu umowy.

28. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie Przedmiotu Najmu osobie trzeciej.

29. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lokalu w całości lub w jego części, bez zgody Wynajmującego.

30. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących sytuacjach:

- 1) niezapłacenia przez Najemcę czynszu lub innych należności wynikających z Umowy za dwa miesięczne okresy płatności,
- 2) braku wpłaty kaucji w terminie wskazanym w 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 Najemcą w Przedmiocie Najmu innej działalności niż określona umową.

31. Każda ze stron może rozwiązać umowę poprzez złożenie drugiej Stronie pisemnego wypowiedzenia umowy w terminie 3 miesięcy naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

32. W przypadkach określonych w § ... 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 Umowy.

33. W przypadku jednostronnego rozwiązania umowy przez Najemcę, w sposób wykraczający poza uregulowania umowy, w tym na zasadach innych niż określone w § ... , cała kwota kaucji pozostaje własnością Wynajmującego.

34. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu powinien nastąpić najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub w terminie 7 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.

35. 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.

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

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

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

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

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

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