

Załącznik nr 4

**do Warunków przeprowadzenia przetargu pisemnego ograniczonego
na wynajem budynku
położonego w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej 18**

UMOWA NAJMU
zwana dalej „Umową”, zawarta dnia roku w _____

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 1.070.000,00 złotych, opłaconym w całości, reprezentowaną przez:

dr Jana PAMUŁĘ – Prezesa Zarządu

zwaną dalej „Wynajmującym”,

oraz

_____ z siedzibą w _____ przy ulicy _____, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____, _____ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS _____, kapitał zakładowy _____ PLN – opłacony w całości; NIP _____, REGON _____, reprezentowaną przez:

względnie:

_____ prowadzącą/prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą _____ z siedzibą w _____, przy ul. _____, NIP: _____, REGON: _____, wpisaną/ym do CEiDG,

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 do niedawna mieściła się Klinika Urologii CM UJ;
- 4) Intencją Wynajmującego było, aby – w zgodzie z oczekiwaniami społecznymi mieszkańców Miasta Krakowa – utrzymać w budynku prowadzenie działalności leczniczej;
- 5) W związku z powyższym, Wynajmujący przeprowadził przetarg _____, 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, przy ul. Grzegorzeckiej 18, składającej się m.in. z działki o numerze ewidencyjnym 12/12 o powierzchni 0,4771 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 ogrodzona jest płotem.
- 1.3. Na Nieruchomości znajduje się czterokondygnacyjny budynek („**Budynek**”), o powierzchni całkowitej wynoszącej: 1.430 m² (słownie: jeden tysiąc czterysta trzydzieści metrów kwadratowych) („**Powierzchnia Najmu w Budynku**”) oraz kubaturze wynoszącej 7.013 m³ (słownie: siedem tysięcy trzysta sześciennych) oraz o powierzchni zabudowy wynoszącej 522,5 m² (słownie: pięćset dwadzieścia dwa metry kwadratowe i 50/100). Teaser, zawierający m.in. plan Budynku, stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
- 1.4. Budynek jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A-1128 decyzją z 21.06.2004 r. i podlega ochronie prawa na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późniejszymi zmianami). Ochronie podlega bryła zewnętrzna, układ funkcjonalny oraz konieczność zachowania wszystkich elementów zabytkowego wystroju i wyposażenia (w tym rozplanowanie i wystrój sieni, klatek schodowych i holu głównego wraz ze stolarką, historyczna stolarka drzwiowa, posadzki ceramiczne, itp.). Wszelkie ingerencje w zabytkową substancję (przebicia i przekucia) uzależnia się od wyników badań konserwatorskich i architektonicznych. Wszelkie prace winny być prowadzone z zachowaniem istniejącej wartości, przy jak najmniejszej ingerencji w substancję zabytkową.
- 1.5. Wynajmujący zobowiązuje się oddać, a Najemca zobowiązuje się wziąć w najem Budynek wraz z częścią Nieruchomości na której jest posadowiony zgodnie z **Załącznikiem nr 2** (dalej również: „**Przedmiot Najmu**”), z przeznaczeniem na prowadzenie w Budynku działalności leczniczej, polegającej na: _____. Teren Nieruchomości poza Budynkiem może być

wykorzystywany zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. jako tereny zielone oraz istniejące miejsca parkingowe.

- 1.6. 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, jak również roszczeń z tytułu ewentualnych wad ukrytych Budynku, z zastrzeżeniem pkt. 1.7. Umowy.
- 1.7. Wynajmujący oświadcza, że przez rozpoczęciem użytkowania przez Najemcę Budynku w celu prowadzenia działalności określonej w pkt. 1.5., należy poczynić w nim nakłady, które umożliwią wykorzystanie Budynku do umówionego użytku. Wykaz tych nakładów zawarty został w **Załączniku nr 3** do Umowy. Strony ustalają, iż w/w nakłady zostaną wykonane przez Najemcę, zaś ich koszt (do wysokości zaakceptowanej przez Wynajmującego) zostanie rozliczony w sposób określony w pkt. 5.1. 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. 1.5 Umowy. Jakakolwiek zmiana sposobu używania Przedmiotu Najmu wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Naruszenie powyższego zobowiązania stanowi podstawę wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego.
- 2.2. Najemca będzie prowadził działalność określoną w pkt. 1.5 Umowy z uwzględnieniem honorowania Karty Krakowskiej (jako Partner) zgodnie z poniższymi warunkami:
(...)
Niewywiązywanie się przez Najemcę z w/w zobowiązania może stanowić podstawę do wypowiedzenia Umowy. Wynajmujący może również naliczyć Najemcy karę umowną za brak respektowania w/w zobowiązania (w całości lub w części), w wysokości 30.000 złotych za każdy miesiąc. Wynajmujący może skorzystać z jednego lub obu w/w uprawnień wg własnego wyboru.
- 2.3. Najemca nie będzie używać Przedmiotu Najmu do celów zgromadzeń publicznych lub politycznych, ani do celów niebezpiecznego, hałaśliwego, szkodliwego lub natarczywego działalności lub zajęcia, ani też do celów nielegalnych lub niemoralnych, bądź do zamieszkiwania lub nocowania (za wyjątkiem nocowania związanego z pobytem pacjentów).
- 2.4. Wszelkie ewentualne pozwolenia, koncesje, zgody, licencje itp. na prowadzenie w Budynku działalności, o której mowa w pkt. 1.5 Umowy, leżą w gestii Najemcy. Najemca zobowiązuje się również przystąpić do programu Karta Krakowska, celem uzyskania statusu Partnera, w zakresie umożliwiającym spełnienie warunków określonych w pkt. 2.2 Umowy.
- 2.5. Najemca jest uprawniony do spokojnego i nienaruszonego posiadania i używania Przedmiotu Najmu przez cały Okres Najmu.

- 2.6. 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.
- 2.7. 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 jakiejkolwiek 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 Budynku oraz utrzymania zieleni na nieruchomości, jak również odśnieżania chodnika prowadzącego do Budynku, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 8.10 Umowy.

3. Prace Adaptacyjne; Tablice informacyjne; 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 zgodnie ze wstępną koncepcją aranżacyjną (planem) przedstawioną przez Najemcę i stanowiącą **Załącznik nr 4 („Plan Aranżacyjny”)** do Umowy, z zastrzeżeniem zapisów poniższych. Celem uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, że prace adaptacyjne nie obejmują nakładów określonych w Załączniku nr 3, których wykonanie odbywa się na zasadach określonych w pkt. 1.7. Umowy.
- 3.2. Do przeprowadzenia zmian lub adaptacji Budynku niezbędna jest każdorazowo pisemna (pod rygorem nieważności) zgoda Wynajmującego. W przypadku uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie w/w zmian, Najemca jest każdorazowo odpowiedzialny za uzyskanie (lub dokonanie) wszelkich wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zgłoszeń i odbiorów, w szczególności pozwolenia na budowę, decyzji w zakresie przebudowy, odpowiedniej zgody konserwatora zabytków, jak również decyzji w zakresie zmiany sposobu użytkowania lub zgłoszenia. Wyłącznie odpowiedzialność za należyłą identyfikację potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę, pozwolenia konserwatora zabytków lub potrzeby dokonania zgłoszenia lub innego dokumentu ponosi Najemca. Najemca pokryje Wynajmującemu wszelkie szkody poniesione przez

Wynajmującego w związku z naruszeniem powyższych warunków, w tym m.in. koszty ewentualnych kar administracyjnych (jeśli zostaną nałożone na Wynajmującego).

- 3.3. Zakres prac adaptacyjnych uzgodnionych pomiędzy Stronami *na etapie zawarcia Umowy* i zaakceptowanych wstępnie (jako koncepcja) przez Wynajmującego, określony został/ *określony zostanie* w Planie Aranżacyjnym. Najemca ma obowiązek uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac przewidzianych w Planie Aranżacyjnym, po sporządzeniu szczegółowego projektu. Wynajmujący nie będzie bezpodstawnie odmawiał wyrażenia takiej zgody, zastrzega jednak, że może nie zgodzić się na dokonywanie zmian konstrukcyjnych Budynku, nawet jeśli w sposób dorozumiany można je wyczytać z treści Planu Aranżacyjnego. Wyrażenie przez Wynajmującego zgody na przeprowadzenie prac określonych w Planie Aranżacyjnym 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. Naruszenie powyższego postanowienia uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym bez uprzedniego wezwania do zaprzestania naruszeń oraz do naliczenia z tego tytułu kary umownej, o której mowa w pkt. 12.4. Umowy.
- 3.4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że przeprowadzenie planowanych przez niego zmian określonych wstępnie w Planie Aranżacyjnym, wymaga odpowiednich uzgodnień z konserwatorem zabytków. Najemca oświadcza, że zawiera niniejszą Umowę mając pełną świadomość, że decyzje konserwatora zabytków mogą utrudniać lub uniemożliwiać przeprowadzenie niektórych prac adaptacyjnych.
- 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.
- 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 na Budynku tablic informujących o danych Najemcy i prowadzonej przez niego w Budynku działalności leczniczej, wraz z wyszczególnieniem specjalizacji, przy czym 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, w szczególności art. 38 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. 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, 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 _____ („**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 _____, przy czym warunkiem przekazania Budynku jest uprzednie dostarczenie przez Najemcę Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w pkt. 11.4 Umowy oraz wpłaty 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.
- 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 18:00 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; podatek od nieruchomości

- 5.1. Najemca, począwszy od Dnia Przekazania płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu (dalej: „**Czynsz Najmu**”) w wysokości netto: _____ (słownie _____) miesięcznie łącznie za cały Budynek, z następującymi zastrzeżeniami: w związku z koniecznością wykonania nakładów w zakresie określonym w Załączniku nr ____ (które stanowią Nakłady Konieczne), Strony postanawiają, że koszty tych nakładów (zaakceptowane przez Wynajmującego) będą refakturowane co miesiąc przez Najemcę na Wynajmującego, w wysokości do 25.000 złotych netto, aż do ich pełnego pokrycia i kompensowane na mocy niniejszej Umowy z kwotą Czynszu Najmu.

- 5.2. 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.
- 5.3. Czynsz Najmu będzie powiększony o należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
- 5.4. 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. 685¹ Kodeksu cywilnego.
- 5.5. Niezależnie od Czynszu Najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego opłaty równej podatkowi od nieruchomości w wysokości _____ złotych. Opłata ta będzie obciążała Najemcę począwszy od Dnia Przekazania. Postanowienia pkt. 5.2. Umowy stosuje się odpowiednio. Wynajmujący uprawniony jest do zmiany opłaty, o której mowa powyżej, każdorazowo przy zmianie wysokości tych opłat. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o zmianie wysokości opłaty z przyczyn wskazanych powyżej, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, z wyrównaniem od 1 stycznia danego roku. Zmiana opłaty nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga podpisania aneksu.
- 5.6. Niezależnie od podwyżki stawki Czynszu Najmu, określonej w pkt. 5.4 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.

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 i gazów medycznych.

- 6.2. Najemca będzie płacił Wynajmującemu – niezależnie od Czynszu Najmu - począwszy od Dnia Przekazania, opłaty na pokrycie kosztów mediów określonych w pkt. 6.1., zgodnie z ich zużyciem mediów wg wskazań subliczników („**Oплаты 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 doloży 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 medycznych 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 5** (w szczególności z tytułu: pogotowia technicznego, ubezpieczenia budynku od ognia i innych żywiołów, 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 („**Oплата Eksploatacyjna**”). Opłata Eksploatacyjna w Okresie Najmu oparta będzie na faktycznie poniesionych kosztach. Wynajmujący doloży 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.
- 6.7. W Okresie Najmu Opłata Eksploatacyjna objęta będzie fakturą wystawianą w każdym miesiącu z góry, w pierwszym roku kalendarzowym Okresu Najmu w wysokości _____ PLN (słownie: _____ PLN) 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. 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. Opłata za pierwszy miesiąc Okresu Najmu nastąpi 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. Opłata, o której mowa w pkt. 5.5. Umowy będzie uiszczana przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jej naliczenia przez Najemcę i poinformowania o tym Najemcy przez Wynajmującego.
- 7.4. Za każdy dzień opóźnienia w płatnościach, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 7.5. 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 ustalane będą proporcjonalnie.
- 7.6. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP 6751698978.
- 7.7. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP _____.

- 7.8. 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 Budynku ani Nieruchomości 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.
- 8.3. W przypadku zużycia Budynku w stopniu przekraczającym zużycie wynikające z normalnego używania lub też zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego korzystania z Budynku, a także zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia Budynku 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 Budynku 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.
- 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 należyтым stanie technicznym i estetycznym, w tym do bieżącej konserwacji, w związku ze zwykłym użytkowaniem Budynku.
- 8.8. Najemca umożliwi Wynajmującemu swobodny dostęp do Budynku celem dokonywania wszelkich przeglądów i ich protokołowania. Udostępnienie Budynku odbywa się na zasadach określonych w pkt. 2.6. Umowy.
- 8.9. Jeżeli w Budynku 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 Budynku), 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 (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. Utrzymanie zieleni na Nieruchomości leży w gestii Wynajmującego i rozliczane jest w ramach Opłaty Eksploatacyjnej.

- 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.

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 i Nieruchomości.
- 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 wyłącznie Najemca.

10. Droga dostaw; Parking

- 10.1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy drogę dostaw do Przedmiotu Najmu dla pojazdów dostawczych oraz drogę ewakuacyjną.
- 10.2. Wynajmujący zobowiązuje się, za odrębną opłatą, do udostępnienia Najemcy _____ miejsc postojowych zlokalizowanych _____. Zasady korzystania z miejsc parkingowych zostaną określone w odrębnej umowie.

11. Zabezpieczenia

- 11.1. Najemca przed podpisaniem niniejszej Umowy wpłacił na rachunek Wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokości 500.000,00 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100) zabezpieczającą pokrycie ewentualnych przyszłych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy, wynikających z niniejszej Umowy. W przypadku skorzystania

z 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. *(UWAGA: dopuszcza się możliwość ustanowienia alternatywnego zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej – bezwarunkowej, nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie, zgodnie z treścią zaakceptowaną przez Wynajmującego, do kwoty wyżej wskazanej. W takim wypadku zapisy Umowy zostaną odpowiednio zmodyfikowane)*

- 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 12-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.
- 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.
- 12.2. Przed dokonaniem wypowiedzenia, o którym mowa w pkt. 12.1 ppkt. a), b) lub c) Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę odpowiednio do zapłaty lub zaprzestania wskazanych naruszeń, wraz z wyznaczeniem dodatkowego, co najmniej 14-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. 3.3 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 dwunastokrotności miesięcznego Czynszu Najmu i dwunastokrotności 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 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 Budynku;
Załącznik Nr 2	–	Zakreślenie fragmentu Nieruchomości objętej najmem;
Załącznik Nr 3	-	Nakłady konieczne uzgodnione na etapie zawarcia Umowy;
Załącznik Nr 4	-	Plan Aranżacyjny;
Załącznik Nr 5	-	koszty eksploatacyjne;

- Załącznik Nr 6 – odpis Protokołu Przekazania.
- Załącznik Nr 6 - zgoda małżonki/a Najemcy lub kopia umowy majątkowej małżeńskiej (w przypadku osób fizycznych);