***UMOWA NAJMU nr…..***

***Czas oznaczony stała płatna z góry***

zawarta w dniu …………………..……… w Krakowie, pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków, NIP: 676 101 37 17, REGON: 351554353 z siedzibą w Krakowie (31-004), Pl. Wszystkich Świętych 3-4,

zwaną w dalszej treści **WYNAJMUJĄCYM** reprezentowanym przez ………………………  
(*imię i nazwisko*) – …………….…… (*stanowisko*) …………………. (*nazwa jednostki budżetowej*)   
z siedzibą …………………..……. (*siedziba jednostki budżetowej*) działającego na podstawie Pełnomocnictwa Nr ………… Prezydenta Miasta Krakowa z dnia …………………………

a

…………………………..………………………………………………………………………

…………………………..………………………………………………………………………

…………………………..………………………………………………………………………

***(prawidłowe określenie najemcy, zgodnie z instrukcją ze str. 5, KONIECZNE precyzyjne i dokładne wskazanie najemcy)***

reprezentowanym/a przez :……………………………………………………….

zwanym/ą w dalszej części Umowy **NAJEMCĄ.**

**1. Warunki Szczegółowe Umowy:**

* 1. Wskazanie Przedmiotu Najmu *(****np. sala lekcyjna nr, sala gimnastyczna, inne pomieszczenia, itp****.)* – ……………………………………………………………….……………..; metraż …………. .
  2. Wskazanie, czy na nieruchomości ustanowiony został trwały zarząd ***(tak lub nie)***:………….…….
  3. Wskazanie sposobu wykorzystania Przedmiotu Najmu przez Najemcę: …………………………..……………………………………………………………………..…
  4. Czynsz: kwota netto ….….., słownie: …………………….., za ……………….………….. (**np. odbyte zajęcia**, **miesiąc kalendarzowy, godzinę lekcyjną, godzinę zegarową, inny okres/sposób – należy wpisać w sposób pozwalający jednoznacznie określić wysokość czynszu i w jaki sposób ma być rozliczany**)

stawka podatku VAT w dacie zawarcia umowy:.…..%, kwota brutto czynszu: ……...........……….…..

Czynsz zawiera określone ryczałtowo koszty eksploatacyjne: ***(tak lub nie)*** …..…. takie jak: ………………………………………………. *(wymienić np. prąd, ogrzewanie itp.)*.:

Koszty eksploatacyjne rozliczane na podstawie wskazań sublicznika (nieujęte w czynszu): ***(tak lub nie)*** …..…. takie jak: …..(*(wymienić np. prąd, gaz, woda itp.)*

* 1. Termin płatności czynszu: do 10[[1]](#footnote-1) dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, bez uprzedniego wezwania. Opłaty eksploatacyjne, nieujęte w czynszu, płatne w terminie do 21 dni od dnia wystawienia faktury przez WYNAJMUJĄCEGO na podstawie wskazań subliczników/rozliczenia opłaty przez dostawcę mediów.
  2. Rachunek bankowy, na jaki Najemca uiszczać będzie opłaty: …….…………………………………….……..
  3. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ………….…. do dnia ……………………..
  4. Strony załączają do Umowy harmonogram dat/terminów udostępnienia Przedmiotu Najmu *(tak lub nie)* …….
  5. Inne ustalenia Stron, **mające pierwszeństwo przed pozostałymi zapisami Umowy**:

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

**2. Pozostałe Warunki Umowy:**

2.1. Na terenie przedmiotowej nieruchomości zabrania się sprzedaży i spożywania alkoholu i innych używek oraz palenia papierosów.

2.2. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu WYNAJMUJĄCEMU służy prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie/ opóźnienie w transakcjach handlowych [[2]](#footnote-2) *(wykreślić jeden rodzaj odsetek*) w wysokości obowiązującej w okresie opóźnienia.

2.3. WYNAJMUJĄCEMU od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w pkt. 2.2, przysługuje od NAJEMCY, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym należność, o której mowa w pkt. 1.4 stała się wymagalna, która to kwota stanowi rekompensatę za koszty odzyskiwania należności[[3]](#footnote-3).

2.4. NAJEMCA nie może bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO podnajmować ani oddawać w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, ani też zmieniać przeznaczenia lokalu określonego w pkt. 1 umowy.

2.5. NAJEMCA nie może dokonywać przeróbek, modernizacji ani innych zmian naruszających substancję budynku lub lokalu bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO. W razie wyrażenia zgody na adaptację lokalu, strony ustalają w zawartym porozumieniu zasady przywracania lokalu do stanu poprzedniego lub też zasady wzajemnych rozliczeń   
z tytułu adaptacji /ulepszenia/ lokalu z tym, że niedopuszczalna jest kompensata wzajemnych rozliczeń.

2.6. Przy nawiązywaniu stosunku najmu oraz opróżnianiu lokalu przez NAJEMCE, strony sporządzają pisemny protokół zawierający stopień i ocenę stanu technicznego lokalu i znajdującego się w nim wyposażenia.

2.7. NAJEMCA odpowiada w pełnej wysokości za straty powstałe w czasie trwania użytkowania lokalu. Powyższa zasady odnosi się także do zużytych elementów wyposażenia technicznego.

2.8. NAJEMCA w czasie trwania stosunku najmu zobowiązany jest utrzymać lokal  
w należytym stanie technicznym i sanitarnym, w razie powstałych zniszczeń na skutek najmu, ma dokonać wszelkich napraw we własnym zakresie.

2.9. NAJEMCA zobowiązany jest przestrzegać przepisów przeciwpożarowych obowiązujących u WYNAJMUJĄCEGO.

3.0. Strony potwierdzają, iż WYNAJMUJĄCY jedynie udostępnia lokal. Odpowiedzialność za działania organizacyjne, opiekuńcze i dydaktyczne, itp. oraz zdrowie i życie uczestników, gości Najemcy, itp. spoczywa na NAJEMCY.

3.1. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku:

a) zalegania przez NAJEMCĘ z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności lub nie przestrzegania innych postanowień umowy.

b) gdy działalność NAJEMCY w placówce tworzy zagrożenie dla bezpieczeństwa, łamie przepisy powszechnie obowiązującego prawa lub jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

3.2. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot umowy stanie się WYNAJMUJĄCEMU niezbędny na cele statutowe.

3.3. W razie niezaprzestania przez NAJEMCĘ po rozwiązaniu niniejszej umowy prowadzenia w wynajętym lokalu działalności lub nie opuszczenia lokalu, WYNAJMUJĄCY obciąży NAJEMCĘ za każdy miesiąc opóźnienia w opuszczeniu lokalu karą umowną w kwocie naliczonej jako 5-cio krotna wysokość czynszu najmu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy. Karę umowną za 1 dzień opóźnienia WYNAJMUJĄCY naliczać będzie w wysokości 1/30 kwoty kary umownej ustalonej zgodnie niniejszym ustępem.

4.1. Z zastrzeżeniem pozostałych zapisów Umowy, wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.

4.2. Strony ustalają, że zmiany wysokości czynszu lub odpowiednio opłat eksploatacyjnych, o których mowa w pkt. 1 umowy, spowodowana zmianą stawki podatku VAT, nie wymagają dla swej ważności formy pisemnego aneksu zawartego przez Strony, a jedynie pisemnego powiadomienia NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO.

4.3. Strony potwierdzają, iż w sytuacji sprzeczności zapisów z pkt. 1 Umowy z zapisami z pkt. 2,3,4 Umowy, zastosowanie znajduje odpowiedni zapis z pkt. 1 Umowy.

4.4. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie stosowne przepisy Kodeksu Cywilnego.

4.5. Faktury będą wystawiane przez WYNAJMUJĄCEGO według następującego opisu: Sprzedawca: Gmina Miejska Kraków, Pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, NIP: 676 101 37 17 ze wskazaniem Wystawcy – placówki opisanej w komparycji Umowy.

5.0. NAJEMCA oraz osoby świadczące na jego rzecz pracę lub usługi, nie mogą dopuszczać się działań ani zaniechań noszących znamiona dyskryminacji (w tym zarówno pośredniej jak i bezpośredniej), w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną (nakaz równego traktowania, zakaz dyskryminacji).

5.1. NAJEMCA oświadcza, iż:

- zna zasady równego traktowania, ma świadomość odpowiedzialności prawnej za łamanie przepisów zakazujących dyskryminacji i prowadzi działalność wolną od dyskryminacji, w szczególności ze względu na cechy wskazane w pkt. 5.0., mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia z punktu widzenia prowadzonej działalności;

- dokona przeszkolenia i zapozna osoby świadczące na jego rzecz pracę lub usługi w zakresie niniejszej klauzuli zawartej w pkt. 5.0.-5.6. oraz zasad równego traktowania i zakazu dyskryminacji ze względu na cechy wskazane w pkt. 5.0. oraz zasad ich stosowania.

5.2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że:

- niniejsza klauzula antydyskryminacyjna zawarta w pkt. 5.0.-5.6. ma na celu kształtowanie odpowiedzialności społecznej w ramach realizacji Uchwały nr LII/964/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016r. w sprawie przyjęcia Programu „Otwarty Kraków”;

- przy wyborze NAJEMCY stosuje zasady równego traktowania i nie dopuszcza się dyskryminacji, w szczególności ze względu na cechy wskazane w pkt. 5.0., mogące stanowić podstawę nierównego traktowania, a niemające racjonalnego uzasadnienia.

5.3. Nie stanowi dyskryminacji różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione i prawnie dopuszczalne przyczyny.

5.4. Niniejsza klauzula antydyskryminacyjna zawarta w pkt. 5.0.-5.6. jest istotnym postanowieniem umownym i niezależnie od pozostałych zapisów umowy jej naruszenie stanowi samoistną przesłankę do wypowiedzenia umowy najmu.

5.5. W razie stwierdzenia rażącego, uporczywego lub niedbałego naruszenia postanowień klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w pkt. 5.0.-5.6., w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu, WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

5.6. W przypadku otrzymania przez WYNAJMUJĄCEGO skargi lub wniosku dotyczącego występowania u NAJEMCY przypadków dyskryminacji, WYNAJMUJĄCY podejmie czynności wyjaśniające w tym zakresie.

6.0. Umowę sporządzono w ..…. jednobrzmiących egzemplarzach.

............................................................... ……………………………………

/Podpis WYNAJMUJĄCEGO/ /Podpis NAJEMCY/

**Określenie Najemcy – przed podpisaniem Umowy, należy pozyskać od Najemcy precyzyjną informację, jak należy go prawidłowo oznaczyć w Umowie – WAŻNE! na tej podstawie będą wystawiane faktury VAT; poniżej wskazówki co do uzupełnienia:**

***Osoba fizyczna:*** *(imię i nazwisko)* zamieszkałym *(adres)* o numerze PESEL: *(nr PESEL)*

***Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą:*** *(imię i nazwisko)* prowadzącym/ą działalność pod firmą *(wpisać firmę z CEDIG)* zamieszkałym/ą *(adres)* o numerze PESEL: *(nr PESEL)* oznaczony/ą numerem NIP: *(wpisać nr NIP),*

***Spółka cywilna:*** *(imię i nazwisko wspólnika 1), PESEL* i *(imię i nazwisko wspólnika 2), PESEL, itd wszyscy wspólnicy wymienieni.,* działających wspólnie w ramach spółki cywilnej pod nazwą *( nazwa)* z siedzibą *(adres)* oznaczoną numerem NIP: *(nr NIP)*

***Osoba prawna:*** *(Nazwa osoby prawnej zgodnie z KRS)* z siedzibą *(adres)* wpisanym do KRS pod numerem *(numer wpisu)* reprezentowana przez *(imię i nazwisko stosowanie do zapisów Statutu)*

***UKS:*** Uczniowskim Klubem Sportowym z siedzibą *(adres)*  wpisanym do ewidencji pod numerem *(numer wpisu)* reprezentowana przez *(imię i nazwisko stosowanie do zapisów Statutu)*

1. Data sugerowana można zmienić [↑](#footnote-ref-1)
2. Proszę dostosować wysokość odsetek. W przypadku gdy umowa zawierana jest z osobą fizyczną w umowie powinny być przewidziane odsetki ustawowe za opóźnienie, z kolei odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych mogą być naliczane jedynie w umowach z przedsiębiorcami. [↑](#footnote-ref-2)
3. Zapis obowiązuje jedynie w przypadku umowy zawieranej z przedsiębiorcą. Jeżeli umowa zawierana jest z osobą fizyczną zapis do wykreślenia. [↑](#footnote-ref-3)