

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2011-03-01 w Krakowie pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków – Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie,
os. Złotej Jesieni 14, reprezentowaną przez:

- Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, zwaną w dalszej części umowy Wynajmującą,

a Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie, z siedzibą w Krakowie przy ul. Rzeźniczej 2 a,
reprezentowanym przez Panią Marię Annę Potocką – Dyrektora Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie, zarejestrowanym w Rejestrze Instytucji Kultury prowadzonym przez Gminę Miejską Kraków pod numerem 36, posługującym się Numerem Identyfikacji podatkowej 675-142-70-73, zwanym w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem budynki użytkowe Nr 4E (nowa stacja trafo), 4H (nowy budynek muzeum), 4g (istniejące budynki użytkowe) stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków położone na działce Nr 262/2 oraz Nr 262/4, obręb 14, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Lipowej 4 w Krakowie, składające się z pomieszczeń o łącznej powierzchni 9 261,53 m², wyposażone w instalacje: wodno – kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania zasilaną z sieci MPEC S.A., klimatyzację, wentylację, monitoring, instalację chłodniczą, oraz zabezpieczenia dostępu wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy. Wynajmujący oddaje ww. pomieszczenia wraz z wyposażeniem opisanym w Załączniku Nr 2, na cele statutowe w szczególności na cel muzealny, wystawienniczy, edukacyjny, upowszechnieniowy oraz biblioteczny.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny na dzień zawarcia umowy i godzi się zawrzeć umowę najmu, oraz potwierdza że przedmiot najmu został mu wydany.
3. W okresie do dnia 30.04.2011 r., tj. do dnia umownego zakończenia inwestycji w obiekcie realizowane będą prace wykończeniowe, pozostałe do zakończenia inwestycji, wykonywane przez Wykonawcę – firmę WARBUD S.A., z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 162 A. W tym samym terminie Wynajmujący przekaze dokumentację powykonawczą inwestycji.
4. Do dnia 30.04.2011 r. budynki użytkowe, o których mowa w ust. 1 będą sukcesywnie wyposażane przez wykonawców wyłonionych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w procedurze udzielenia zamówienia publicznego w sprzęt opisany w Załączniku Nr 2 do niniejszej umowy. Najemca będzie uczestniczył w odbiorze wyposażenia przedmiotowych budynków.
5. W okresie do dnia 30.04.2011 r. Najemca będzie udostępniał pomieszczenia wynajętych budynków firmie WARBUD S.A., celem umożliwienia zakończenia robót wykończeniowych związanych z budową muzeum. Najemca wyda Wykonawcy wejściówki uprawniające przedstawicieli Wykonawcy do przebywania w wynajmowanych pomieszczeniach budynków muzeum. Ponadto Najemca będzie sukcesywnie przejmował pomieszczenia budynków po zakończeniu robót wykończeniowych, od firmy WARBUD S.A. przy uczestnictwie przedstawicieli Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. Pomieszczenia wykończone, przejęte w najem sprzęta Najemca.
6. Najemca zobowiązany jest zapewnić całodobową ochronę budynków będących przedmiotem najmu oraz sprzętu określonego w Załączniku Nr 2.

7. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim: **działalności statutowej w szczególności działalności muzealnej, wystawienniczej, edukacyjnej, upowszechnieniowej oraz bibliotecznej.** Sposób realizacji ww. działalności kontrolowany będzie przez zespół zadaniowy ds. monitorowania trwałości projektu dofinansowanego ze środków europejskich w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego.
8. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami
9. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Muzeum Historycznemu Miasta Krakowa – najemcy budynku użytkowego oznaczonego numerami 4 i 4 f o powierzchni 2.251,45 m² położonego przy ul. Lipowej 4 w Krakowie - miejsca na kontenery w altanie śmietnikowej.
10. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, działalności prowadzonej w lokalu, o której mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy. Zmiana działalności prowadzonej w lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu.
11. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lokalu w całości lub w jego części.

§ 2

Wynajmujący nie zobowiązuje się wobec Najemcy do realizacji świadczeń dodatkowych w zakresie: dostawy energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy gazu, dostawy czynnika grzewczego dla centralnego ogrzewania budynków.

W okresie do dnia 30.04.2011 r. koszty za zużycie mediów j.w. będą pokrywane w części przez Najemcę, w części przez Wykonawcę – firmę WARBUD S.A. Po ww. dacie Najemca zobowiązany będzie do zawarcia indywidualnych umów na dostawę mediów do przedmiotowych budynków.

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz wg indywidualnie ustalonej stawki czynszowej netto za przedmiot umowy określony w § 1 ust. 1, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokości **1,33 zł** za 1m² pow. lokalu (słownie złotych za 1 m² jeden złoty 33/100) Czynsz miesięczny brutto wynosi: **15.150,94 zł** (słownie złotych piętnaście tysięcy sto pięćdziesiąt złotych 94/100) na co składa się czynsz netto w kwocie **12.317,83 zł.** oraz 23 % podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT-em) w kwocie **2.833,10 zł.** Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia zawarcia umowy najmu.
2. Zapłata czynszu następuje z góry, **do 21 dnia każdego miesiąca.**
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.
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; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej(ym) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

6. Najemca lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 19 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
7. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie do dnia 21 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego) Najemca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu:
- 1) ~~zaliczki tytułem wniesienia opłat niezależnych od właściciela, w wysokości określonej każdorazowo w fakturze na podstawie danych uzyskanych od zarządcy budynku, w tym zaliczki za pobór zimnej wody i odprowadzenie ścieków, ustalone zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z dnia 31 stycznia 2002 r.).~~
 - 2) ~~wpłacone zaliczki będą okresowo rozliczane na podstawie danych rzeczywistych posiadanych przez zarządcę,~~
 - 3) ~~opłaty niezależne z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczane będą za poszczególne lata kalendarzowe zgodnie z zasadami wynikającymi z „Regulaminu rozliczania dostawy mediów do lokali zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków, przyjętego zarządzeniem Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie”.~~
 - 4) ~~najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz nieczystości stałych i ciekłych oraz na dostarczanie mediów, z podmiotem koncesjonowanym pod warunkiem istnienia prawnych i technicznych warunków do ich zawarcia i po uzyskaniu zgody zarządcy budynku, jeżeli jest on stroną zawartej umowy z podmiotem świadczącym usługi w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu umów, o których mowa w terminie 14 dni od daty ich zawarcia.~~
8. Czynsz najmu, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w **BPH PBK S.A. Oddział w Krakowie na numer rachunku bankowego podany przez Wynajmującego na fakturze VAT, tj.:.....**
9. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosizł, tj. 300 % miesięcznego czynszu najmu netto (bez podatku VAT).
10. ~~W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.~~
11. ~~Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.~~
12. ~~Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 3 ust.12 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu w trybie określonym w § 7 ust. 4 pkt.11 niniejszej umowy. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego. Z chwilą zdania lokalu użytkowego za protokołem zdawczo-odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy.~~

13. Zgodnie z § 2 zarządzenia Nr 2973/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 listopada 2010 r. w sprawie przeznaczenia budynku użytkowego o powierzchni 9.261,53 m² położonego przy ul. Lipowej 4 w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, do wynajęcia w trybie bezprzetargowym na rzecz Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie, z siedzibą w Krakowie przy ul. Rzeźniczej 2 a, Najemca został zwolniony z obowiązku wpłaty kaucji przed podpisaniem umowy najmu ww. budynku użytkowego.
14. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
15. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy, do dnia 7 każdego danego miesiąca, fakturę VAT.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie robót budowlanych w lokalu użytkowym.
2. W przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, 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 lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. W przypadku wykonania robót budowlanych bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dni od daty powiadomienia o stwierdzeniu przez Wynajmującego wykonywania tych robót bez jego zgody, kary umownej w wysokości 50 % czynszu brutto.
5. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
 - c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - d) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - e) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - f) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych (akumulacyjnych),
 - g) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiany,
 - h) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
 - 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
 - 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego.

§ 5

1. Najemca ma prawo podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie część pomieszczeń budynku.
2. W drodze stosownego aneksu do niniejszej umowy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajęcie przez Najemcę osobie trzeciej, części lokalu, nie większej niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu, pod warunkiem przeznaczania przez Najemcę całości przychodu osiągniętego z podnajmu na działalność statutową Muzeum. Powyższe nie dotyczy przypadków podnajmu na czas określony krótszy niż 3 miesiące.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na:
 - czas nieoznaczony /*/
 - czas oznaczony, tj. na okres od dnia do dnia
2. Umowa na czas nieoznaczony może zostać:
 - a) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podania przyczyny,
 - b) wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.4
 - c) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - b) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.4
 - c) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
4. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 6 ust.1 zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy, z zastrzeżeniem pkt 2, 6, 8, 9, jeżeli Najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób określony w § 3 ust. 3 i 4 umowy, i/lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust. 7, 8 i 9,
 - 2) dopuszcza się zwłoki w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi,
 - 3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - 4) prowadzi w lokalu użytkowym inną działalność niż określona w umowie najmu,
 - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - 6) bez zgody Wynajmującego dokonał robót budowlanych, z wyjątkiem prac określonych w § 4 ust. 5 pkt 1 lit a - l umowy,
 - 7) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w § 4 ust. 1.,
 - 8) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust. 5 pkt. 1 lit. a-l umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw,
 - 9) postanowienia § 6 ust. 4 pkt. 8 umowy najmu stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust. 5 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust. 5 pkt. 3 umowy), oraz nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego,
 - 10) w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust. 12 umowy,

- 11) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego,
- 12) wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym dopalacze i inne tego typu substancje.
5. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę zawartą na czas wymieniony w § 6 ust. 1 bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia o naruszeniu warunków trwałości projektu dofinansowanego ze środków europejskich w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, nie dostosował się do niniejszego upomnienia.
6. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Najemcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty kary umownej w wysokości 3 miesięcznego czynszu.
7. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 6 ust. 4 pkt 1-13, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
8. Nie przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 7 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
9. Jeżeli pomimo podjęcia działań, o których mowa w ust. 8 dotychczasowy najemca – bez zgody Wynajmującego – nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
- a) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200 % czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu, jednak nie mniej niż 200% czynszu netto obliczonego na podstawie stawek czynszowych netto wynikających z załącznika nr 1 do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.), z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i położenia lokalu użytkowego w określonej strefie, na które podzielono teren Gminy Miejskiej Kraków we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa dotyczącym ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków, z zastrzeżeniem że lokale użytkowe, które znajdują się w budynkach wewnątrz strefy ograniczonej ulicami od Ronda Czyżyńskiego, ulicą Bieńczyką do Ronda Kocmyrzowskiego, ulicą Kocmyrzowską do skrzyżowania z ulicą Bulwarową, ulicą Bulwarową do Alei Jana Pawła II i Aleją Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego zostały wyłączone ze strefy A do strefy B. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w określonej wyżej wysokości płatna będzie po otrzymaniu noty księgowej w terminie 7 dni od daty jej wystawienia (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego).
3. Przepisu ust. 8 nie stosuje się do dotychczasowego najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczania w terminie wskazanym w fakturze VAT, wystawionej na koniec danego miesiąca kalendarzowego:
- a) opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu.

§ 7

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 8

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1-4 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca przekaze Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 9

W przypadku konieczności umieszczenia nośnika informacji wizualnej na elewacji lub na innych częściach wspólnych nieruchomości, w której usytuowany jest lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem uzyskać zgodę zarządcy/administradora budynku wraz z ustaleniem warunków montażu nośnika informacji wizualnej oraz podpisać stosowną umowę na zajęcie powierzchni na wyżej wymieniony cel.

§ 10

1. W odrębnym dokumencie Wynajmujący udzieli Najemcy pełnomocnictwa do reprezentowania Wynajmującego w stosunku do dostawców gwarantów w zakresie wszelkich uprawnień i roszczeń Wynajmującego wynikających z rękojmi oraz gwarancji udzielonych dla obiektów, będących przedmiotem umowy najmu oraz wszystkich instalacji i tworzących je urządzeń, jak również dla sprzętu i wyposażania, opisanych w Załączniku Nr 2 do niniejszej umowy.
2. W przypadku gwarancji na okaziciela, w ramach których Wynajmujący otrzymał od gwaranta karty gwarancyjne lub inne dokumenty potwierdzające udzielenie gwarancji, Wynajmujący przekaze Najemcy powyższe dokumenty, w celu umożliwienia wykonywania mu uprawnień i roszczeń wynikających z tych gwarancji.
3. Strony ustalają, że Najemca będzie na piśmie powiadamiał Wynajmującego o każdym przypadku wykonania uprawnień lub skierowania roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, ze szczegółowym wskazaniem ujawnionej wady lub usterki oraz przedmiotu, którego dotyczy.
4. W razie potrzeby Wynajmujący zobowiązany jest współdziałać z Najemcą w dochodzeniu roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego lub miejsca położenia lokalu użytkowego.

§ 14

W okresie trwania stosunku najmu najemca zobowiązany jest informować wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego 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.

§ 15

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJACY:

(data, podpis)

**Z-CJA DYREKTORA
DS. EKSPLOATACJI**

Anita Wójcik

**Zarząd Budynków Komunalnych
w Krakowie**

**31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14
tel. 12 616 61 27, fax 12/616 61 29**

**DYREKTOR
NAJEMCA**
Muzeum Sztuki Współczesnej
w Krakowie

Maria Anna Potocka
(data, podpis)