

UMOWA NAJMU

Nr

Zawarta dnia w Muszynie pomiędzy:

Miastem i Gminą Uzdrawiskową Muszyna z siedzibą ul. Rynek 31, 33-370 Muszyna NIP 734-347-26-01, REGON: 491893061

reprezentowaną przez **dra Jana Golbę - Burmistrza Miasta i Gminy Uzdrawiskowej Muszyna,**

zwaną dalej **Wynajmującym**

a

.....

zwanym dalej **Najemcą**

Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy (budynek byłego przedszkola wraz z budynkiem gospodarczym) o powierzchni użytkowej 107,70 m² oraz działkę ew. nr 485 o powierzchni 0,24 ha, położoną w Żegiestowie.
2. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną.
3. Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w jej rozporządzaniu.

§ 2.

1. Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy będzie wykorzystywana z przeznaczeniem na prowadzenie działalności kulturalno-usługowej.
2. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie Najemca nie może dokonywać zmiany branży prowadzonej działalności.

§ 3.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki i szkody, powstałe w wyniku naruszenia zasad określonych w niniejszej umowie, oraz za jakiegokolwiek szkody, wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania wynajętej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do prowadzenia w niej działalności określonej w § 2 niniejszej umowy,
 - b) utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, sanitarno-epidemiologicznym i estetycznym,
 - c) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję budynku, a w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - d) nieoddawania wynajętej nieruchomości w poddzierżawę, podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
 - f) ubezpieczenia lokalu oraz wyposażenia lokalu wraz z towarem, które należy do wyłącznej kompetencji Najemcy.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy, znajdującego się w obrębie nieruchomości.

§ 5.

1. Najemca jest zobowiązany do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie remontu i adaptacji nieruchomości opisanej w § 1. w celu prowadzenia działalności kulturalno - usługowej.
2. Remont i adaptację należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.).

§ 6.

1. Najemca jest zobowiązany do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie między innymi następujących bieżących napraw budynku i jego wyposażenia:
 - a) bieżącej konserwacji i naprawy posadzek,
 - b) napraw zamków i zamknięć okien i drzwi,
 - c) bieżącej konserwacji, naprawy, wymiany innych urządzeń, w które budynek jest wyposażony,
 - d) uzupełniania oświetlenia w budynek,
 - e) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - f) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w budynku, poczynając od licznika energii,
 - g) utrzymania w należyтым stanie urządzeń wentylacyjnych,
 - h) odnawiania budynku w okresach gwarantujących utrzymanie budynku w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją Wynajmującego.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe nieruchomości i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt wszelkich koniecznych napraw i remontów bieżących, jeśli wyniknie taka potrzeba, w czasie trwania umowy oraz wykonywania obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością.
2. O potrzebie innych napraw i nakładów Najemca powinien zawiadomić Wynajmującego i uzyskać zgodę na piśmie na dokonanie stosownych robót.
3. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem a nadto wykonywać wszelkie obowiązki związane z utrzymaniem obiektu w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
4. Najemca jest zobowiązany przeprowadzać obowiązkowe przeglądy i badania techniczne oraz prowadzić książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie najmu obiektu budowlanego.

§ 8.

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakiegokolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu.
2. Koszty związane z przystosowaniem nieruchomości do prowadzonej przez Najemcę działalności, a w szczególności przebudowa wnętrza budynku wraz z robotami instalacyjno – montażowymi związanymi z jego wyposażeniem, ponosi Najemca, bez prawa zwrotu poniesionych przez niego nakładów w jakiegokolwiek formie z wyjątkiem, o którym mowa w ust 3.

3. W przypadku, o którym mowa w § 14 ust. 2 rozliczenie poniesionych kosztów związanych z przystosowaniem lokalu, możliwe jest wyłącznie w razie spełnienia łącznie następujących warunków:
 - a) przedstawienie pisemnej zgody Wynajmującego na wykonanie prac, o których mowa w ust.1,
 - b) przedstawienie zaakceptowanego przez Wynajmującego przedmiaru robót i kosztorysu planowanych prac,
4. Wynajmującemu według jego wyboru służy prawo do zatrzymania na własność ulepszeń dokonanych bez jego zgody, jak również innych ulepszeń, które w piśmie udzielającym zgody określił jako, z jego punktu widzenia zbędne lub nieużyteczne, bez konieczności zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, albo żądania przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim w związku z prowadzeniem działalności i robót, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 9.

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca jest obowiązany:
 - a) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
 - b) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do nieruchomości w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w razie awarii niezwłocznie.
2. W razie niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

§ 10.

1. Czynsz z tytułu najmu nieruchomości, wynosi zł (słownie: złotych) netto miesięcznie.
2. Czynsz określony w ust. 1 nie obejmuje podatku od towarów i usług, który zostanie dodany według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz z tytułu najmu nieruchomości, wynosi na dzień zawarcia umowy..... zł (słownie: złotych) brutto miesięcznie.
4. Czynsz za najem nieruchomości ustalony został w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego, który przeprowadzony został w dniu 2019 r.
5. Za niepełny okres najmu wysokość czynszu określonego w ust. 1 obliczana jest proporcjonalnie do liczby dni najmu.
6. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za zużycie mediów, zgodnie z refakturami wystawianymi przez Wynajmującego każdorazowo po otrzymaniu faktury od dostawcy/dystrybutora mediów, do czasu zawarcia bezpośrednich umów na dostawę mediów
7. Czynsz z tytułu najmu określony w ust. 1 Najemca uiszcza na konto Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna otwarte w Banku Spółdzielczym Muszyna - Krynica-Zdrój nr konta 86 8809 0005 2001 0001 3749 0001 lub w kasie tut. Urzędu, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca płatne z góry.
8. W razie nieuregulowania należności w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.
9. Stawka czynszu będzie podlegała corocznej aktualizacji o wskaźnik równy 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych (w przypadku gdy wskaźnik ten będzie dodatni) ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu

obowiązywać będzie od lutego do końca stycznia następnego roku. Zmiana stawki czynszu o ww. wskaźnik następować będzie w formie pisemnego zawiadomienia Najemcy w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od dnia ukazania się komunikatu Prezesa GUS.

§ 11.

Najemca zobowiązany jest do zawarcia bezpośrednich umów na dostawę mediów tj. energii elektrycznej, wody oraz wywóz nieczystości ciekłych i stałych.

§ 12.

1. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich opłat wynikających z dysponowania przedmiotem najmu, należności publicznoprawnych, w tym podatku od nieruchomości.
2. Najemca zobowiązany jest złożyć deklarację na podatek od nieruchomości w Referacie Podatków i Opłat Lokalnych tut. Urzędu, niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy.

§ 13.

1. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości 3 miesięcznego czynszu z zaokrągleniem do pełnych setek w górę, która podlega oprocentowaniu i wynosi zł (słownie:) netto (bez podatku VAT).
2. Wpłacone w dniu 2019 r. wadium w wysokości zł (słownie:) zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej.
3. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Najemca upoważnia Wynajmującego do zaliczenia kaucji na poczet tych należności.
4. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.
5. W przypadku, o którym mowa § 13. ust. 3 i 4 Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do ww. kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wystąpienia przez Wynajmującego na drogę sądową bądź rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie natychmiastowym.

§ 14.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. W razie wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, możliwe jest rozwiązanie niniejszej umowy - na mocy porozumienia stron.

§ 15.

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), z winy Najemcy po uprzednim, jednorazowym pisemnym, wezwaniu Najemcy w razie rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) nie uiszczenia należności za dwa okresy płatności czynszu lub kosztów eksploatacji,
 - b) notorycznego opóźniania się w płatności czynszu lub kosztów eksploatacji przez trzy bezpośrednio następujące po sobie okresy płatności,
 - c) dopuszczenia się samowoli budowlanej,
 - d) oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego,
 - e) używania lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 2.,

- f) nieprzestrzegania porządku i czystości w budynku oraz wokół budynku, zgodnie z wymogami Inspekcji Sanitarnej,
 - g) nieprzestrzegania obowiązujących przepisów,
 - h) złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu, skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 jest dokonywane, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 3. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na ostatni dzień miesiąca, w którym upływa okres wypowiedzenia.

§ 16.

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu wraz z niezbędną dokumentacją w tym z Książką Obiektu Budowlanego w terminie 14 dni od rozwiązania umowy najmu w stanie, w jakim nieruchomość powinna się znajdować według zapisów protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Jeżeli po opuszczeniu nieruchomości przez Najemcę w budynku tym lub na gruncie pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 17.

W razie niewydania i nieopóżnienia nieruchomości w terminie, o którym mowa w § 16 ust. 1, Wynajmujący naliczać będzie należność w wysokości 200 zł za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

§ 18.

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie budynku będące efektem prawidłowej eksploatacji.
2. Po zakończeniu najmu (bez względu na sposób jego zakończenia) Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym od stanu, w jakim znajdował się w dniu podpisania niniejszej umowy.
3. W razie stwierdzenia w budynku uszkodzeń, koszty napraw poniesie Najemca.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia budynku do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 19.

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adres:
 - a) Najemca:
 - b) Wynajmujący: Miasto i Gmina Uzdrowskowa Muszyna, ul. Rynek 31, 33-370 Muszyna.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2, powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

§ 20.

1. Najemca zobowiązuje się do ochrony danych osobowych osób fizycznych reprezentujących Wynajmującego oraz osób fizycznych wskazanych przez ten podmiot jako osoby do kontaktu, koordynatorzy i inne osoby odpowiedzialne za wykonanie niniejszej umowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1000) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) — RODO.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów, o których mowa w ust. 1, w szczególności do zachowania tajemnicy danych osobowych, do których uzyskał dostęp w związku z wykonywaniem przedmiotu niniejszej umowy, również po jej rozwiązaniu.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania w tajemnicy i nieujawniania osobom trzecim wszelkich informacji ani dokumentów uzyskanych w trakcie realizacji umowy.
4. Najemcy nie wolno wykorzystywać jakichkolwiek danych i informacji pozyskanych w toku realizacji umowy w innych celach, niż określone w umowie, jak również ich publikować.
5. Powyższego zobowiązania nie narusza ujawnienie informacji:
 - a) dostępnych publicznie,
 - b) uzyskanych niezależnie z innych źródeł,
 - c) co do których uzyskał pisemną zgodę na ich ujawnienie,
 - d) których ujawnienie może być wymagane na podstawie odrębnych przepisów.
6. Klauzula obowiązku informacyjnego dla Najemcy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 21.

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie opłaty, daniny publiczne i inne należności dotyczące przedmiotu umowy, jakie mogą wynikać w trakcie realizacji niniejszej umowy obciążają Najemcę.
4. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

Załączniki:

1. Klauzula obowiązku informacyjnego dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

.....
(podpis Wynajmującego)

NAJEMCA

.....
(podpis Najemcy)

Klauzula obowiązku informacyjnego dla Najemcy

Działając na podstawie art. 13 i art. 14 ust 5 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), publ. Dz. Urz. UE L Nr 119, s. 1 informuję, iż:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Miasto i Gmina Uzdrowskowa Muszyna, Rynek 31, 33-370 Muszyna, tel. 18 471 40 09
- 2) W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych mogą Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych pod adresem e-mail: rodo@muszyna.pl lub pisemnie na adres wskazany w pkt 1.
- 3) Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji ustawowych zadań urzędu na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. c Rozporządzenia (UE) 2016/679 i zgodnie z jego treścią – podanie danych jest obowiązkiem ustawowym i osoba jest zobowiązana do ich podania.
- 4) Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu określonego w pkt. 3 z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach odrębnych, w tym przepisów archiwalnych.
- 5) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowych;
- 6) Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały udostępnianiu podmiotom trzecim. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa.
- 7) Osoba, której dane dotyczą ma prawo do dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawiania, sprostowania, ograniczenia przetwarzania, a także – w przypadkach przewidzianych prawem - prawo do usunięcia danych i prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Państwa danych.
- 8) Ma Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Danych Osobowych w przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia (UE) 2016/679 wniesienia skargi do organu nadzorczego w przypadku gdy przetwarzanie danych odbywa się z naruszeniem przepisów powyższego rozporządzenia tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.
- 9) W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych nie podlega Pani/Pan decyzjom, które się opierają wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu, o czym stanowi art. 22 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.

Informuję również Panią/Pana, iż stosownie do art. 15 ust. 1 Rozporządzenia (UE) 2016/679 jest Pani/Pan uprawniony do uzyskania od administratora potwierdzenia, czy przetwarzane są dane osobowe jej dotyczące, a jeżeli ma to miejsce, do uzyskania dostępu do nich.