

- Projekt -

## UMOWA NAJMU

Nr ....N.2022

Zawarta dnia ..... r. 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

.....

zwaną dalej **Najemcą**

**Strony zawierają umowę o następującej treści:**

### § 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nieruchomość stanowiącą obiekt typu altana o wymiarach 300x600 cm, składający się z dwóch pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 14,92 m<sup>2</sup>, oznaczony literą A, wraz z miejscem rekreacyjnym składającym się: z obiektów małej architektury tj. ławki, stoły, kosze na śmieci, tablice informacyjne, zestaw zabawowy oraz pola do minigolfa, w skład którego wchodzi 18 pól, powstałe w ramach realizacji inwestycji pn. „Wykonanie miejsca rekreacji oraz punktów sprzedaży pamiątek na działkach ew. nr 254/1, 254/2 w ramach zadania „Rozwój potencjału uzdrawiskowego dzielnicy Zapopradzie oraz Śródmieście” współfinansowanego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020.
2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 zlokalizowana jest na działce ew. nr 254/1, jednostka ewidencyjna 121011\_4, obręb 0001, jednostka rejestrowa G1912, pozostającej w dyspozycji Wynajmującego na podstawie umowy cywilnoprawnej, zgodnie z którą Wynajmujący posiada zgodę na podnajem i poddzierżawę nieruchomości. Miejsce rekreacyjne usytuowane jest na części działki o powierzchni 991,04 m<sup>2</sup>.
3. Nieruchomość wyposażona jest w instalację elektryczną.
4. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez osoby upoważnione przez Wynajmującego i Najemcę.

### § 2.

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie z **przeznaczeniem na prowadzenie działalności polegającej na prowadzeniu miejsca rekreacji oraz sprzedaży pamiątek.**
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 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. Dostosowanie przedmiotu najmu do potrzeb najmu wykonane zostanie przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Najemcy **nie przysługuje prawo** zwrotu, rozliczenia lub zaliczenia na poczet czynszu za najem kosztów związanych z przystosowaniem przedmiotu najmu do prowadzonej przez Najemcę działalności.

## § 5.

1. Wynajmującemu przysługuje prawo dokonania kontroli przedmiotu najmu, bez uprzedniego informowania Najemcy o terminie przeprowadzenia kontroli.
2. Prawo kontroli nieruchomości przysługuje również Instytucji Zarządzającej RPO.

## § 6.

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) uzgodnienia z Wynajmującym cennika i regulaminu korzystania z miejsca rekreacji, przed rozpoczęciem prowadzenia działalności, a także każdych planowanych zmian w cenniku lub regulaminie, decyzja Wynajmującego w niniejszej kwestii jest wiążąca dla Najemcy,
  - b) używania wynajętej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do prowadzenia w niej działalności określonej w § 2 niniejszej umowy,
  - c) utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, sanitarno-epidemiologicznym i estetycznym, w tym uzupełniania i corocznej wymiany nawierzchni, w szczególności nawierzchni bezpiecznej (piasku),
  - d) prowadzenia książki obiektu budowlanego, dokonywania przeglądów i kontroli elementów miejsca rekreacji,
  - e) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję budynku,
  - f) nieoddawania wynajętej nieruchomości w poddzierżawę, podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - g) ubezpieczenia przedmiotu najmu wraz z towarem, które należy do wyłącznej kompetencji Najemcy,
  - h) gromadzenia i wywozu we własnym zakresie odpadów stałych wytwarzanych w ramach prowadzonej działalności,
  - i) uzgodnienia z Wynajmującym wyglądu i wykonania wszelkich szyldów o znaków reklamowych montowanych na nieruchomości.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy, znajdującego się w obrębie nieruchomości.

## § 7.

1. Najemca jest zobowiązany do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie między innymi następujących bieżących napraw przedmiotu najmu:
  - a) bieżącej konserwacji, naprawy, wymiany urządzeń, w które przedmiot najmu jest wyposażony,
  - b) uzupełniania oświetlenia w przedmiocie najmu,
  - c) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w przedmiocie najmu,
  - d) utrzymania w należyтым stanie urządzeń wentylacyjnych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przedmiotu najmu,
  - e) odnawiania w okresach zapewniających utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją Wynajmującego.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania trwałości nasadzeń dokonanych w ramach funkcjonowania miejsca rekreacji.

## § 8.

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 przedmiotem najmu.
2. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, a nadto wykonywać wszelkie obowiązki związane z utrzymaniem przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.

3. Przez okres obowiązywania gwarancji udzielonej przez Wykonawcę inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 1 tj. 60 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego tj. ...., Najemca zobowiązany jest zgłaszać Wynajmującemu niezwłocznie wszystkie stwierdzone ewentualnie wady i usterki przed podjęciem jakichkolwiek czynności naprawczych.
4. W związku z okresem obowiązywania gwarancji, o której mowa w ust. 3, Najemca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych zmian, które mogłyby naruszać gwarancję.

#### § 9.

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim w związku z prowadzeniem działalności i robót, o których mowa w ust. 1.

#### §10.

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.

#### § 11.

1. Czynsz z tytułu najmu nieruchomości wynosi:
  - a) ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100) netto miesięcznie, w okresie prowadzenia pełnej działalności polegającej na prowadzeniu miejsca rekreacji przy sprzedaży pamiątek (zakłada się okres prowadzenia pełnej działalności od m-ca kwietnia do m-ca października każdego roku),
  - b) ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100) netto miesięcznie, w pozostałym okresie.
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:
  - a) ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100) brutto miesięcznie, w okresie prowadzenia pełnej działalności polegającej na prowadzeniu miejsca rekreacji przy sprzedaży pamiątek,
  - b) ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100) brutto miesięcznie, w pozostałym okresie.
4. Czynsz za najem nieruchomości ustalony został w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego, który przeprowadzony został w dniu .....
5. Za niepełny okres najmu wysokość czynszu określonego w ust. 1 obliczana jest proporcjonalnie do liczby dni najmu.
6. Wpłacone w dniu ..... wadium w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) zaliczone zostaje na poczet czynszu za najem.
7. Najemca, oprócz czynszu będzie pokrywał należności wynikające z użytkowania nieruchomości, w tym ze zużycia energii elektrycznej, w tym jej dystrybucji na podstawie wskazań podlicznika, wg stawek dostawcy i dystrybutora. Najemca zobowiązany jest do dokonywania odczytów podlicznika na koniec miesiąca kalendarzowego i przekazywania go Wynajmującemu na adres mailowy: [nbanach@muszyna.pl](mailto:nbanach@muszyna.pl). Opłata za energię elektryczną płatna będzie w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

8. Czynsz z tytułu najmu określony w ust. 1 Najemca uiszcza na konto Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna nr 86 8809 0005 2001 0001 3749 0001 otwarte w Banku Spółdzielczym Ziem Górskich KARPATIA z siedzibą ul. Kościuszki 56, 34-530 Bukowina Tatrzańska II Oddział Operacyjny w Muszynie z siedzibą w Muszynie przy ul. Piłsudskiego 8 lub w kasie tut. Urzędu, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca płatne z góry.
9. W razie nieuregulowania należności w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.
10. 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 wyraża zgodę na dostarczanie faktur wynikających z niniejszej umowy drogą elektroniczną na adres e-mail: .....

#### § 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 wniósł kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... zł, która podlega oprocentowaniu.
2. 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.
3. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona na poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.
4. W przypadku, o którym mowa ust. 2 i 3 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.
5. Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 1 miesiąca od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zatrzymania wpłaconej przez Najemcę kaucji zabezpieczającej w przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy, zgodnie z § 15 ust. 1.

#### § 14.

1. Umowa zostaje zawarta **na okres siedmiu lat tj. od dnia ..... do dnia .....**
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 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, w szczególności naruszenia § 9 ust. 1,
  - d) oddania przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego,
  - e) używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w §2. ust. 1,
  - f) nieprzestrzegania porządku i czystości w przedmiocie najmu oraz wokół niego, zgodnie z wymogami Inspekcji Sanitarnej,
  - g) nieprzestrzegania obowiązujących przepisów,
  - h) wyrzucania odpadów stałych wytwarzanych w ramach prowadzonej działalności do koszy ulicznych,
  - i) dokonania zmian w cenniku lub regulaminie korzystania z miejsca rekreacji bez uzgodnienia z Wynajmującym,
  - j) 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. Umowa najmu rozwiązuje się następnego dnia roboczego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

#### **§ 16.**

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia przedmiotu najmu i wydania go Wynajmującemu wraz z niezbędną dokumentacją w terminie 7 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.
3. Po upływie 30 dni, od dnia objęcia obiektu we władanie przez Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo do utylizacji pozostawionych przez Najemcę rzeczy.

#### **§ 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 przedmiotu najmu.

#### **§ 18.**

Po zakończeniu najmu (bez względu na sposób jego zakończenia):

- a) Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie po zagospodarowaniu,
- b) w razie stwierdzenia w przedmiocie umowy uszkodzeń, koszty napraw poniesie Najemca.

#### **§ 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 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. Wynajmujący 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 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.
6. Powyższego zobowiązania nie narusza ujawnienie informacji:
  - 1) dostępnych publicznie,
  - 2) uzyskanych niezależnie z innych źródeł,
  - 3) co do których uzyskał pisemną zgodę na ich ujawnienie,
  - 4) których ujawnienie może być wymagane na podstawie odrębnych przepisów.
7. 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. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

#### Załączniki:

1. Klauzula obowiązku informacyjnego dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

Załącznik Nr 1 do Umowy najmu nr ....N.2022 z dnia .....

## Klauzula obowiązku informacyjnego dla Najemcy

W związku z obowiązkiem stosowania się do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO oraz zgodnie z Polityką Ochrony Danych Osobowych obowiązującą informujemy:

1. **Administrator:** Administratorem danych osobowych jest **Burmistrz Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna**, ul. Rynek 31, 33-370 Muszyna.
2. **Kontakt z Administratorem:** W sprawach ochrony swoich danych osobowych możesz skontaktować się pod e-mailem [rodo@muszyna.pl](mailto:rodo@muszyna.pl) lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany w pkt 1.
3. **Cele i podstawy przetwarzania:** Jako Administrator będziemy przetwarzać Twoje dane w związku z zawartą umową, zgromadzone dane osobowe nie są wykorzystywane do celów marketingowych przez Administratora oraz nie są przekazywane firmom powiązanym, partnerom czy innym podmiotom gospodarczym.
4. **Okres przechowywania danych:** Dane osobowe będą przetwarzane przez okres realizacji umowy oraz przez okres, w którym mogą ujawnić się roszczenia związane z niniejszą umową.
5. **Odbiorcy danych:** Dane osobowe nie będą podlegały udostępnieniu podmiotom trzecim. Odbiorcami danych będą tylko instytucje upoważnione z mocy prawa.
6. **Prawa osób, których dane dotyczą:** Zgodnie z RODO, przysługuje:
  - a. prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
  - b. prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych;
  - c. prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych;
  - d. prawo do przenoszenia danych;
  - e. prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.
7. **Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych:** Przetwarzanie danych jest konieczne w celu realizacji umowy zawartej pomiędzy Wykonawcą a Administratorem.
8. **Zautomatyzowane podejmowanie decyzji:** W procesie archiwizacji niniejszego wniosku nie podejmuje się decyzji w sposób zautomatyzowany. Dane osobowe nie są profilowane.