

-PROJEKT-
UMOWA NAJMU
NrN.2023

Zawarta dnia r. w Muszynie pomiędzy:

Miastem i Gminą Uzdrowską 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 Uzdrowskiej Muszyna**, zwaną dalej **Wynajmującym**

a

.....

zwaną dalej **Najemcą**

Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nieruchomość stanowiącą obiekt handlowy typu altana o wymiarach 300x300 cm i powierzchni użytkowej 7,18 m², zlokalizowany na działce ew. nr 254/1 obr. Muszyna, oznaczony literą B powstały 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 uzdrowskiego 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.
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 sprzedaż 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.

Wynajmującemu przysługuje prawo dokonania kontroli przedmiotu najmu, bez uprzedniego informowania Najemcy o terminie przeprowadzenia kontroli.

§ 6.

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,
 - d) nieoddawania wynajętej nieruchomości w poddzierżawę, podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- e) ubezpieczenia przedmiotu najmu wraz z towarem, które należy do wyłącznej kompetencji Najemcy,
 - f) gromadzenia i wywozu we własnym zakresie odpadów stałych wytwarzanych w ramach prowadzonej działalności,
 - g) uzgodnienia z Wynajmującym wyglądu i wykonania wszelkich szyldów 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.

§ 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 obiektu tj. 60 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego tj. od dnia 15 kwietnia 2022 r., 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: zł (słownie:złotych 00/100) 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
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 obiektu, 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: nbanch@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 niuregulowania 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 2 000,00 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 sześciu 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) 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. Zarówno Wynajmujący jak i Najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Rozwiązanie umowy następuje wówczas z ostatnim dniem miesiąca, w którym upływa okres wypowiedzenia.
 3. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2 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 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 wyniknąć 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

.....

(podpis Wynajmującego)

.....

(podpis Najemcy)

Załącznik Nr 1 do Umowy najmu nrN.2023 z dniar.

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.