

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu pomiędzy:

Gminą Stary Sącz; 33-340 Stary Sącz; ul. Stefana Batorego 25; NIP 734-100-96-55 -Miejskim Zakładem Gospodarki Komunalnej w Starym Sączu; 33-340 Stary Sącz ul. Krakowska 26, działającym w zakresie niniejszej umowy jako jednostka organizacyjna Gminy Stary Sącz, reprezentowana przez Ryszarda Niejadlika – Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Starym Sączu, działającego z upoważnienia Burmistrza Starego Sącza na podstawie Zarządzenia Nr 307/2019 Burmistrza Starego Sącza z dnia 31.10.2019 r. w sprawie pełnomocnictwa dla Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Starym Sączu, przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – mgr Moniki Gabryś, zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

A, zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w oparciu o Uchwałę nr LXVIII/1201/2023 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 5 grudnia 2023 r. w sprawie oddania w najem budynku przy ul. Daszyńskiego w Starym Sączu.

Przedmiot umowy

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy budynek o łącznej powierzchni użytkowej 109 m², położony w Starym Sączu, przy ul. Daszyńskiego 22 wraz z niewydzieloną częścią dz. ew. nr 1854 o pow. 260 m² (pow. całkowita dz. 782 m²) objętą Księgą Wieczystą KW 63269 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oraz dojściem do budynku zlokalizowanym na niewydzielonej części dz. ew. nr 1855 o pow. 30 m² (całkowita pow. dz. 0,0292 ha), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do umowy.
2. Rzut parteru budynku przedstawiony jest na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej umowy.
3. Wynajmowane zabudowania wyposażone są w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania (bez kotła i grzejników), wodno-kanalizacyjną, gazową.
4. Wynajmowana nieruchomość przeznaczona jest na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie świadczenia usług gastronomicznych.
5. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

§ 3

Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego.

Obowiązki stron

§ 4

1. Przeprowadzenie na nieruchomości jakichkolwiek prac remontowych, a nie stanowiących konserwacji lub napraw zabudowań i ich wyposażenia umożliwiających prawidłową eksploatację nieruchomości, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
2. Strony zgodnie ustalają, że za nakład konieczny lub użyteczny w żadnym przypadku nie zostanie uznany jakikolwiek nakład na przystosowanie nieruchomości dla potrzeb działalności Najemcy, albo wymiana lub remont elementów substancji zabudowań niezakwalifikowanych przez Wynajmującego do wymiany na podstawie uprzednio sporządzonego pisemnego protokołu, jak również jakikolwiek nakład dokonany bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Po wykonaniu prac określonych w ust. 1 i odebraniu ich przez Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu inwentaryzację nieruchomości z uwzględnieniem wykonanych prac i kosztów poszczególnych prac, w terminie dwóch tygodni od daty odbioru prac, pod rygorem obciążenia Najemcy kosztem wykonania takiej inwentaryzacji przez Wynajmującego.
4. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Straży Pożarnej, Sanepidu itp.) przedmiotowe zabudowania musiały zostać poddane adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zmian dokonanych

- w budynkach przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania będą obciążać Najemcę.
5. Najemca winien uzyskać wymagane Prawem Budowlanym pozwolenia na ewentualne prowadzenie robót budowlanych.
 6. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania wynajmowanej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do prowadzenia w jej obrębie działalności określonej w § 2 niniejszej umowy;
 - 2) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję budynków w szczególności trwałej przebudowy układu wnętrza lub otworów np. okien, drzwi;
 - 3) utrzymywania przedmiotu najmu w należytych stanie technicznym i sanitarnym tj. ;
 - a) zabezpieczenie i niezwłoczne usunięcie lub zawiadomienie Wynajmującego o awariach mogących stanowić zagrożenie dla osób znajdujących się na terenie obiektu jak również dla samych budynków;
 - b) dokonywanie prostych czynności powodujących podniesienie sprawności technicznej i estetyki budynków;
 - 4) opłacania umownych świadczeń w terminach ustalonych pomiędzy stronami;
 - 5) prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przepisami Ustawy Prawo Budowlane;
 - 6) zlecenia kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane;
 - 7) zapewnienia dla obiektu przeglądów przewodów kominowych i innych instalacji zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane;
 - 8) nieoddawania wynajmowanej nieruchomości w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 9) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 7 dni od jej dokonania;
 - 10) niewnoszenia bez pisemnej zgody Wynajmującego prawa najmu przedmiotowej nieruchomości jako aportu lub wkładu do spółki albo innego jego obciążania, jak również nie przenoszenia bez pisemnej zgody Wynajmującego pod jakimkolwiek tytułem tego prawa najmu jako wchodzącego w skład części lub całości jego przedsiębiorstwa;
 - 11) wyposażenia budynku w gaśnice przenośne, spełniające wymagania Polskich Norm, do zapewnienia odpowiednich warunków ewakuacji, stwarzających możliwość sprawnego i bezpiecznego opuszczenia strefy zagrożenia lub strefy objętej pożarem;
 - 12) zapewnienia odbioru odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa;
 - 13) złożenia deklaracji podatkowej w Urzędzie Miejskim w Starym Sączu i opłacenia podatku od nieruchomości: pow. działki nr 1855: 0,0260 ha, pow. działki nr 1854: 0,0030 ha, powierzchnia budynku: 109,00 m².
 7. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia małej uciążliwości działalności lokalu gastronomicznego, między innymi puszczenia głośnej muzyki w okresie trwania festiwalu muzyki dawnej Omnia Beneficia, Peryferiady Beskidzkiej Kanikuły Filmowej oraz innych wydarzeń kulturalnych o których zostanie powiadomiony przez Centrum Kultury i Sztuki w Starym Sączu z 21 dniowym wyprzedzeniem wraz z szczegółowym planem imprez.
 8. Najemca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo wszelkich osób na terenie nieruchomości będącej przedmiotem najmu, a także za rzeczy znajdujące się w jej obrębie.
 9. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - 1) współpracy z Najemcą w zakresie utrzymania obiektu w stanie umożliwiającym wykorzystywanie przedmiotu najmu na cele określone w umowie;
 - 2) pokrycia kosztów ubezpieczenia budynków w których znajduje się przedmiot najmu od ognia i innych żywiołów. Ubezpieczenie w swoim zakresie nie obejmuje mienia ruchomego Najemcy zlokalizowanego w wynajętych pomieszczeniach. Pozostały zakres ubezpieczenia leży po stronie Najemcy, w tym odpowiedzialność cywilna za szkody, które są związane z prowadzeniem działalności.

Czynsz

§ 5

1. Ustala się czynsz miesięczny za dzierżawę nieruchomości w wysokości: **zł netto** (**słownie:** **złotych/100 netto**. Do kwoty czynszu Wynajmujący doliczy podatek VAT według obowiązującej w dniu wystawienia faktury stawki. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga formy pisemnej (sporządzania „aneksu”).
2. Czynsz miesięczny wraz z podatkiem VAT należy wpłacać w kasie Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Starym Sączu ul. Krakowska 26 lub na konto Wynajmującego podane na fakturze do 15 dnia każdego miesiąca. W przypadku zwłoki w opłatach czynszu naliczane będą ustawowe odsetki.
3. Czynsz będzie waloryzowany corocznie, bez konieczności zmiany Umowy (podpisania aneksu), w pierwszym kwartale każdego roku zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni publikowanym przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego kolejnego roku trwania okresu dzierżawy. W przypadku, gdy komunikat Prezesa GUS wskazywał będzie na spadek cen lub na utrzymanie cen na takim samym poziomie, Strony postanawiają, że czynsz dzierżawy pozostanie na dotychczasowej wysokości. Wynajmujący poinformuje Najemcę o zmianach czynszu najmu wywołanych jego waloryzacją najpóźniej do dnia 31 marca danego roku kalendarzowego zamieszczając stosowną informację w treści faktury, a w uzasadnionych przypadkach wystawi korekty do odpowiednich faktur VAT z tytułu czynszu najmu.
4. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za dostawy energii, wody, gazu, odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów komunalnych, opłat telefonicznych i internetowych a także innych bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę. W tym celu Najemca zobowiązuje się zawrzeć umowy bezpośrednio z dostawcami ww. usług, do zawarcia których upoważnia go Wynajmujący.
5. Wszystkie faktury wystawiane przez Wynajmującego na podstawie niniejszej umowy, będą zawierały następujące dane:

Dane Nabywcy/Odbiorcy:

.....
.....
.....
.....

Dane Sprzedawcy:

Gmina Stary Sącz

*ul. Stefana Batorego 25 Komunalnej w Starym Sączu
33-340 Stary Sącz
NIP 734-100-96-55*

Dane Wystawcy:

Miejski Zakład Gospodarki

*ul. Krakowska 26
33-340 Stary Sącz*

Czas trwania umowy

§ 6

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres od do
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem wystąpienia z wnioskiem o przedłużenie najmu.

Rozwiązanie umowy

§ 7

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
 - a) Zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu przez okres dłuższy niż 2 miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem 2-tygodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
 - b) Rażącego naruszenia obowiązków wynikających z § 6, za wcześniejszym pisemnym uprzedzeniem i udzieleniem dodatkowego, co najmniej jednomiesięcznego terminu do zaniechania naruszeń.

2. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Gminy Stary Sącz, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Przez istotną zmianę okoliczności rozumie się konieczność przeznaczenia wynajmowanej nieruchomości na cele publiczne związane z realizacją zadań Gminy wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Wypowiedzenie umowy, pod rygorem nieważności, następuje na piśmie i wymaga podania przyczyny i ich uzasadnienia.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu nieruchomości, o której mowa w § 2 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, w terminie do 14 dni od ustania stosunku najmu. W przypadku opuszczenia nieruchomości przez Najemcę bez protokolarnego przekazania Wynajmującemu, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.
2. Strony ustalają, że Najemca za korzystanie z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego od daty ustania najmu płacić będzie Wynajmujący wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości kwoty ostatniego czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania posesji. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
3. Jeżeli po opuszczeniu budynków przez Najemcę pozostaną w nich rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 9

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu nieruchomości w stanie niepopożyczonym.
2. Strony ustalają, że po zakończeniu umowy najmu, Najemca przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego, chyba że uzyska od Wynajmującego pisemną zgodę na pozostawienie jakichkolwiek nakładów i nie przywracanie nieruchomości do stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 1 i ust. 3. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy jakichkolwiek poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie posesji do jego indywidualnych potrzeb, jak również poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie zostały uprzednio zakwalifikowane przez Wynajmującego do wymiany na podstawie odpowiednich protokołów sporządzonych w formie pisemnej przez Wynajmującego.
3. Najemca w szczególnie uzasadnionych przypadkach może przysługiwać w okresie najmu zwrot poniesionych przez niego nakładów podwyższających trwale wartość nieruchomości bądź poniesionych na przystosowanie jej do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyłącznie w zakresie i na zasadach uzgodnionych uprzednio z Wynajmującym w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zgoda na takie rozliczenie zastrzeżona jest wyłącznie dla Wynajmującego, a Najemca nie jest uprawniony do wywodzenia z niniejszego zapisu umowy jakichkolwiek roszczeń.
4. Wynajmujący zastrzega sobie każdorazowo prawo wyboru pomiędzy żądaniem przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego lub zatrzymania części albo całości nakładów, które Najemca dokonał w jej on za zgodą Wynajmującego.
5. Strony ustalają, że podstawą obliczenia wartości nakładów podlegających zatrzymaniu i rozliczeniu przez Wynajmującego będzie faktyczna ich wartość z daty wydania nieruchomości.

§ 10

Wynajmującemu służy prawo przeprowadzania kontroli wykonania umowy najmu.

Doręczenia

§ 11

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
- **Wynajmujący** – Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Starym Sącz; ul. Krakowska 26; 33 - 340 Stary Sącz;
- **Najemca** –
2. Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebrane przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.
3. 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.
4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za prawidłowo doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają zachowania formy pisemnej.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy oraz wysokość czynszu i opłat dodatkowych, stanowią informację publiczną w rozumieniu art.1 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 r., o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. Po odczytaniu umowa została przyjęta i podpisana.

.....
(Podpis Najemcy)

.....
(Podpis Wynajmującego)

Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 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 (Dz.U.UE.L. z 2016r. Nr 119, ze zm.) - dalej: „RODO” informujemy o zasadach przetwarzania danych osobowych oraz o przysługujących Państwu prawach z tym związanych:

1. Administratorem pozyskiwanych danych osobowych jest Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Starym Sączu reprezentowany przez Dyrektora MZGK w Starym Sączu, adres siedziby: ul. Krakowska 26, 33-340 Stary Sącz.
2. Z administratorem – Dyrektorem Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Starym Sączu można się skontaktować za pomocą: elektronicznie email: biuro@mzgk.starysacz.org.pl, telefonicznie: +48 18 446 00 64, pisemnie na adres siedziby administratora.
3. W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych możliwy jest kontakt z inspektorem ochrony danych, elektronicznie email: iod@starysacz.um.gov.pl; pisemnie na podany w pkt 1 adres, telefonicznie: 786 917 353.
4. Państwa dane osobowe przetwarzane są w celu: zawarcia oraz realizacji umowy – zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. b) RODO.

5. Państwa dane mogą zostać przekazane podmiotom zewnętrznym na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, a także podmiotom lub organom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
6. Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach szczególnych, w tym przepisów archiwalnych tj. 5 lat, 10 lub 50 lat .
7. W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych przysługują Państwu następujące prawa:
 - a) prawo dostępu do danych osobowych;
 - b) prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych;
 - c) prawo do żądania usunięcia danych osobowych (tzw. prawo do bycia zapomnianym)
Nie ma zastosowania zgodnie z art. 17 ust. 3 pkt b RODO w przypadkach, gdy przetwarzanie jest niezbędne do wywiązania się z prawnego obowiązku przetwarzania na mocy prawa krajowego lub prawa UE któremu podlega administrator, lub do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi;
 - d) prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
 - e) prawo do przenoszenia danych;
 - f) prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. Podanie przez Państwa danych osobowych w związku z ciążącym na Administratorze obowiązkiem prawnym jest obowiązkowe, a ich nieprzekazanie skutkować będzie brakiem realizacji celu, o którym mowa w punkcie 4.
9. Państwa dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, oraz nie będą tworzone żadne profile.
10. Jeśli stwierdzą Państwo, że przetwarzanie Państwa danych osobowych narusza RODO, mają Państwo prawo wnieść skargę do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych (adres siedziby: ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).

Oświadczam, że zapoznałam/łem się z treścią ww. klauzuli

.....
(data)

.....
(czytelny podpis)

Załącznik graficzny nr 1 do umowy z dnia.....



.....
(Podpis Najemcy)

.....
(Podpis Wynajmującego)

Załącznik graficzny nr 2 do umowy z dnia

