

Umowa najmu nr RBiM/4120/.../23

Zawarta dnia pomiędzy Gminą Pawłowice ul. Zjednoczenia 60, 43-250
Pawłowice /NIP 6381642418, Regon 276258316/ reprezentowaną przez:
Wojciecha Wiatroka – Dyrektora Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach
zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....

zwaną dalej „Najemcą”

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem budynku - hali targowej położonego w Pawłowicach przy ul. Zjednoczenia 77A, na nieruchomości oznaczonej numerem działki 2250/241, obręb Pawłowice, arkusz 3, którego właścicielem jest Gmina Pawłowice.
2. W wyniku przeprowadzonego dnia 31.05.2023 r. przetargu ustnego nieograniczonego w formie licytacji, Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem, na warunkach określonych niniejszą umową lokal użytkowy o łącznej powierzchni 94,15m² składający się z bufetu o powierzchni 33,28m², toalet ogólnodostępnych o powierzchni 29,94m², przylegającego tarasu zewnętrznego o powierzchni 30,93m² - zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot najmu Najemca będzie wykorzystywał na działalność gastronomiczną zgodnie z przeznaczeniem opisanym w §1.
4. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od 01.06.2023 r. do 31.05.2028 r.

§2

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) sprawowania należytej pieczy z zachowaniem zasad dobrego gospodarza nad przedmiotem umowy oraz używania go do celów określonych w §1,
 - b) korzystania z przedmiotu najmu w sposób zgodny z postanowieniami niniejszej umowy, przepisami prawa oraz dobrymi obyczajami,
 - c) dokonywania bieżących napraw i remontów pomieszczenia na własny koszt:
 - naprawy i konserwacji posadzek, drzwi, okien,
 - konserwacji i naprawy urządzeń wodno-kanalizacyjnych i innych, w które wyposażony jest przedmiot najmu,
 - okresowego odnawiania pomieszczenia przez malowanie ścian, okien, drzwi i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - d) zabezpieczenia lokalu zgodnie z przepisami bhp i p.poż.,
 - e) umożliwienia korzystania z miejsc siedzących w bufecie przez osoby przebywające na zajezdni autobusowej,
 - f) umożliwienia bezpłatnego korzystania z toalet ogólnodostępnych przez osoby korzystające z targowiska oraz zajezdni autobusowej przez siedem dni w tygodniu co najmniej w następujących godzinach:
 - od poniedziałku do soboty 8⁰⁰-20⁰⁰,
 - w niedzielę 8⁰⁰-20⁰⁰
 - g) szczególnej dbałości o codzienne utrzymanie toalet ogólnodostępnych w zakresie:
 - czystości,

- sprawności wszystkich urządzeń sanitarnych,
 - zaopatrzenia w środki czystości: mydło, ręczniki papierowe, papier toaletowy,
- h) dbania i ochrony przed uszkodzeniem przedmiot najmu oraz pozostałą część hali targowej oraz urządzenia tam się znajdujące, a stanowiące własność Wynajmującego. W szczególności Najemcy nie wolno korzystać z nich w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem lub wykraczający poza normalne sposoby używania,
- i) zachowania czystości powierzchni terenu przyległego do przedmiotu najmu
- j) uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych prawem koncesji i zezwoleń niezbędnych do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gospodarczej,
- k) najemcy nie wolno doprowadzić lub przyczynić się do jakiegokolwiek przerwania ani do jakichkolwiek zakłóceń działalności w hali targowej.
2. Wszelkich zmian i adaptacji lokalu oraz urządzeń dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, może Najemca dokonać na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego wg uzgodnionych projektów.
3. Najemca może oddawać przedmiot najmu osobie trzeciej za zgodą Wynajmującego.
4. W przypadku zakończenia najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów, o których mowa w § 2 pkt 1 i 2.

§3

1. Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania w okresie trwania stosunku najmu kontroli stanu przedmiotu najmu i jego używania zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy w sposób i terminach niekolidujących z działalnością Najemcy.
2. Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Najemcy będzie Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Wynajmującego będzie

§4

1. Niezależnie od czynszu najmu Najemca ponosi:
- a) Koszty opłat za zużyte media (energię elektryczną, wodę i kanalizację) z wyłączeniem toalet ogólnodostępnych o powierzchni 29,94 m².
- b) Koszty związane z przeglądami technicznymi przewidzianymi w Prawie Budowlanym.
- c) Inne koszty związane z eksploatacją lokalu i prowadzoną działalnością np: wywóz nieczystości.
2. Należności z tytułu świadczeń, o których mowa w pkt 1 Najemca jest zobowiązany regulować dostawcom w ramach odrębnie zawartych umów lub porozumień.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu według stawki zł netto za m².
2. Łączna kwota czynszu, do uiszczenia której zobowiązany jest Najemca wynosi:
 94,15m² (powierzchnia: bufetu, toalet ogólnodostępnych, tarasu zewnętrznego) x zł/m²
 = zł netto/miesięcznie
 zł netto/miesiąc + zł (23% VAT) = zł brutto miesięcznie (słownie:).
3. Czynsz z podaniem numeru umowy, płatny jest przelewem na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach nr 18 8447 0005 0001 7226 2000 0002 w Banku Spółdzielczym w Pawłowicach w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca. W przypadku, gdy 10 dzień miesiąca kalendarzowego przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub na sobotę, wówczas termin ten ulega przesunięciu na następujący po nim pierwszy dzień roboczy.

§ 6

1. Za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
3. Gmina Pawłowice jest podatnikiem podatku VAT (NIP 6381642418, Regon 276258316).
4. Strony umowy postanawiają, że niniejsza umowa jest związana z działalnością gospodarczą Najemcy i stosuje się do niej przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
5. W razie uchybienia terminom zapłaty określonym w umowie, Wynajmującemu przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości określonej właściwymi przepisami w tym zakresie. Zmiana wysokości odsetek nie wymaga wprowadzenia aneksu do umowy.
6. Niezależnie od uprawnienia z pkt 5 Wynajmującemu za opóźnienie w zapłacie przysługuje, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności obliczana oddzielnie od każdej niezapłaconej w terminie faktury.
7. Szczegółowy mechanizm obliczenia odsetek oraz rekompensaty reguluje art. 7 i art. 10 ustawy powołanej w pkt 4.

§ 7

Kwota czynszu będzie waloryzowana corocznie począwszy od 2024 r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS począwszy od miesiąca ogłoszenia niniejszego wskaźnika przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagała spisania aneksu do umowy.

§ 8

Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana urzędowa stawki podatku VAT Wynajmujący określi wysokość czynszu brutto stosownie do okoliczności uzasadniających zmianę, bez konieczności zmiany umowy.

§ 9

Najemca jest zobowiązany do płacenia wszelkich innych należności wynikających z najmu, w tym podatku od nieruchomości.

§ 10

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, za znajdujące się mienie w wynajmowanym lokalu stanowiące własność Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przepisów bhp i ppoż.
2. Najemca zawrze umowę ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

§ 11

1. W przypadku konieczności zmiany sposobu użytkowania przedmiotu najmu, przeprowadzenia remontu lub zamiaru sprzedaży Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zastosowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z przedmiotu najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 1 niniejszej umowy stanie się dla Najemcy nieuzasadnione lub zbędne.
3. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy a w szczególności, gdy Najemca:
 - a) używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1,
 - b) zaprzestanie prowadzenia działalności określonej w § 1,
 - c) zalega z zapłatą czynszu, co najmniej za jeden okres płatności,
 - d) zalega z zapłatą za zużyte media, co najmniej jeden miesiąc od terminu wymagalności,
 - e) podnajmuje lokal osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - f) dokona zmian w strukturze lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - g) nie wywiązuje się z zobowiązań określonych w § 2 niniejszej umowy,

- h) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi na terenie budynku hali targowej albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych powierzchni na terenie budynku hali targowej uciążliwym dla osób trzecich.
4. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu umowy na skutek okoliczności określonych w § 11 wymaga dla swej ważności formy pisemnej. Strony postanawiają, że w razie zaniedbania przez Najemcę obowiązku zawiadomienia Wynajmującego o zmianie adresu w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany, oświadczenie uważa się za skutecznie doręczone, jeżeli zostanie wysłane na adres podany w niniejszej umowie.

§ 12

1. Najemca oświadcza, że tytułem zabezpieczenia wymagalnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej umowy, w szczególności zapłaty czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług, zapłaty ewentualnych kar umownych, odsetek ustawowych za opóźnienie, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności jak również ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie części lub całości przedmiotu najmu lub pozostałej części hali targowej, Najemca wpłaci kaucję w wysokości 1 000,00 zł (słownie złotych: jeden tysiąc 00/100), na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach nr 88 8447 0005 0001 7226 2000 0003 w Banku Spółdzielczym w Pawłowicach.
2. W przypadku podstaw do potrąceń Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet należności.
3. W przypadku braku podstaw do potrąceń Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić kaucję (wraz z odsetkami) najpóźniej w ciągu jednego miesiąca po zakończeniu umowy najmu.
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego stosunku najmu bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, o którym mowa w § 11 Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 4 000,00 zł (słownie złotych: cztery tysiące 00/100).
5. W przypadku niewydania lokalu przez Najemcę Wynajmującemu w terminie przewidzianym w niniejszej umowie lub w terminie określonym w trybie rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie złotych: sto 00/100) za każdy dzień zwłoki związany z niewydaniem lokalu.
6. Zastrzeżenie powyższych kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych, w kwocie przewyższającej kwotę kar umownych określonych powyżej.

§ 13

Po zakończeniu najmu lub też rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym poza granice normalnego zużycia eksploatacyjnego.

§ 14

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 16

W sprawach spornych niniejszej umowy rozstrzyga Sąd Powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 17

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gminny Zespół Komunalny adres: ul. Mickiewicza 28A, 43-250 Pawłowice tel. (32) 449 34 34 e-mail: gzk@pawlowice.pl

2. Inspektorem ds. Ochrony Danych (osobą odpowiedzialną za prawidłowość przetwarzania danych) jest Elżbieta Borgosz (kontakt do inspektora: tel. 881 720 700 lub e-mail iod.gzk@pawlowice.pl).
3. Celem przetwarzania danych osobowych jest zawarcie i wykonanie przedmiotu umowy oraz prowadzenie spraw związanych z realizacją tej umowy.
4. Przetwarzanie, podanych danych osobowych, odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit b) i c) RODO oraz art. 9 ust. 2 lit. b) RODO.
5. Odbiorcami danych są upoważnieni pracownicy Administratora, podmioty, którym należy udostępnić dane osobowe w celu wykonania obowiązku prawnego, Urząd Gminy w Pawłowicach – jako organ nadrzędny, a także podmioty przetwarzające na zlecenie i w imieniu Administratora, na podstawie zawartej umowy powierzenia, w celu świadczenia określonych w umowie usług np. serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.
6. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania umowy lub do czasu wygaśnięcia wzajemnych roszczeń wynikających z zawartej umowy, lecz nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
7. Podanie danych osobowych przez Państwa jest dobrowolne, ale konieczne do zawarcia i realizacji umowy. Odmowa podania danych może skutkować niemożliwością zawarcia i realizacji umowy.
8. W związku z przetwarzaniem danych osobowych, art. 15-19 RODO przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych, do ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania i przenoszenia, a także prawo do wniesienia sprzeciwu, oraz inne uprawnienia w tym zakresie wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
9. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, oraz nie będą podlegały profilowaniu.
10. Strony udostępniają sobie wzajemnie dane osobowe (dane służbowe) stron/ reprezentantów stron oraz osób uczestniczących w wykonywaniu umowy (do kontaktu), w oparciu o zawarte umowy o pracę bądź umowy cywilnoprawne, których przetwarzanie jest konieczne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów administratora, tj. zawarcia i wykonania umowy, zgodnie z art. 6 ust. 1, lit. b i f RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

INSPEKTOR

mgr Robert Stojan

Kierownik Referatu Gospodarki
Przestrzennej, Geodezji i Mienia

Tybetulski Zdzisław

Id: 3D940AA6-7C2F-4394-B4AB-452612A74841 Podpisany

Piotr Koszyła

radca prawny
Kt - 2292

