

Wzór - umowy najmu

zawarta dnia pomiędzy Gminą Pawłowice z siedzibą: 43-250 Pawłowice
ul. Zjednoczenia 60, (NIP 6381642418, Regon 276258316), którą reprezentuje:

Wojciech Wiatrok – Dyrektor Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach,
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....
zwaną/ym dalej „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem budynku położonego na działce nr 485/15, obręb Golasowice, KW nr GL1J/00000435/8 przy ul. Kraszewskiego 2. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Pawłowice.
2. Budynek, oraz znajdujące się w nim lokale, nie są objęte świadectwem energetycznym.
3. W wyniku przeprowadzonego w dniu 01.03.2023 r. drugiego przetargu nieograniczonego ustnego w formie licytacji na najem lokalu użytkowego, Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem, na warunkach określonych niniejszą umową, lokal o łącznej powierzchni **523,18 m²** wraz z wyposażeniem znajdującym się w budynku wymienionym w pkt 1 niniejszej umowy.
4. Na łączną powierzchnię ww. lokalu składają się następujące powierzchnie:
 - a) poziom przyziemia, na który składają się: piwnica 22,24 m² i kotłownia 41,71 m²;
 - b) poziom parteru, na który składają się: sala bankietowa wraz z zapleczem 260,30 m², pomieszczenia higieniczno - sanitarne 12,82 m², zaplecze kuchenne 51,80 m², pomieszczenia pomocnicze 3,17 m², komunikacja 30,42 m²;
 - c) poziom I piętra, na który składają się: pomieszczenia użytkowe 61,15 m², pomieszczenia higieniczno – sanitarne 13,68 m², komunikacja 25,89 m²,
zgodnie z załącznikami nr 1, 2 i 3 do niniejszej umowy.
5. Przedmiot najmu Najemca będzie wykorzystywał na działalność związaną z usługami gastronomicznymi.
6. Na wyposażenie lokalu, o którym mowa w pkt 3 składają się środki trwałe wymienione w załączniku nr 4 do niniejszej umowy.
7. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony, tj. od 01.04.2023 r. do 31.03.2028 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 pkt 5,
 - b) dokonywania bieżących napraw i remontów pomieszczenia na własny koszt:
 - naprawy i konserwacji posadzek, drzwi i okien;
 - konserwacji i naprawy urządzeń wodno - kanalizacyjnych i innych, w które wyposażony jest przedmiot najmu;
 - naprawy i konserwacji osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej pomieszczenia,
 - okresowego odnawiania pomieszczenia poprzez malowanie ścian, drzwi i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją;
 - zabezpieczenia lokalu, zgodnie z przepisami bhp i ppoż.;
 - dbania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku; klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze;

- zachowania czystości powierzchni terenu przyległego do przedmiotu najmu (działka nr 485/15), na korzystanie z której Wynajmujący wyraża zgodę, a także wykonywania na własny koszt czynności związanych z zapewnieniem porządku i bezpieczeństwa na tym terenie.
2. Wszelkich zmian i adaptacji lokalu oraz urządzeń dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, Najemca może 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 pkt 1 i 2.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest nieodpłatnie udostępnić, tzn. bez kosztów za media i najem, pomieszczenia dużej sali wraz z zapleczem kuchennym na zebrania wiejskie i dożynki gminne.
2. Najemca zobowiązany jest udostępnić, na zasadzie wyłącznej odpłatności za media, pomieszczenia dużej sali wraz z zapleczem kuchennym celem zorganizowania imprezy kulturalno – rozrywkowej dla Koła Gospodyń Wiejskich, Koła Emerytów i Rencistów, Zespołu Viola, Zespołu Szkolno - Przedszkolnego w Golasowicach, Radzie Sołectkiej Golasowic. Pozostałe warunki wynikać będą z zawartych umów.
3. Wynajmujący, w terminie do 31 stycznia każdego roku obowiązywania umowy, zobowiązuje się przekazywać Najemcy, na wskazany do korespondencji adres e-mail:, terminy udostępnienia przedmiotu najmu ww. organizacjom społecznym.
4. Najemca jest zobowiązany do wspierania, w miarę możliwości, wszelkich działań organizacji społecznych związanych z wykorzystywaniem przedmiotu najmu oraz czynić starania odnośnie rozwiązywania wszelkich ewentualnych sporów.

§ 4

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

§ 5

1. Niezależnie od czynszu najmu, Najemca ponosi koszty opłat za:
 - a) wodę i kanalizację – wg wskazań licznika, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego refaktury z podanym na dokumencie terminem płatności,
 - b) energię elektryczną – wg wskazań licznika, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego refaktury z podanym na dokumencie terminem płatności,
 - c) gaz - wg wskazań licznika, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego refaktury z podanym na dokumencie terminem płatności,
 - d) wywóz nieczystości - na podstawie odrębnie zawartej umowy,
 - e) koszty związane z przeglądami technicznymi przewidzianymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – na podstawie odrębnie zawartej umowy.
2. Najemca zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów za ogrzewanie całego budynku w sezonie grzewczym, obejmującym okres od 1 października do 30 kwietnia, polegających na zakupie węgla i obsłudze kotła. Celem ogrzewania powierzchni budynku, niebędącej przedmiotem najmu, Gminny Zespół Komunalny w Pawłowicach zakupi i przekaze Najemcy 12 t węgla przed każdym sezonem grzewczym.
3. W sezonie grzewczym 2022/2023 ilość dostarczonego węgla będzie proporcjonalna do okresu obsługi kotła.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu. Łączna kwota czynszu, do uiszczenia której zobowiązany jest Najemca, wynosi:
..... (słownie:)..
2. Czynsz, wraz z podaniem numeru umowy, płatny jest przelewem na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach nr 18 8447 0005 0001 7226 2000 0002 Bank Spółdzielczy

Pawłowice, w terminie do 10 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.

§ 7

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 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
5. W razie uchybienia terminom zapłaty, określonym w umowie, Wynajmującemu przysługują, bez wezwania, odsetki ustawowe za opóźnienia 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 odzyskania należności obliczana oddzielnie do każdej niezapłaconej faktury w terminie.
7. Szczegółowy mechanizm obliczenia odsetek oraz rekompensaty reguluje art. 7 i art. 10 ustawy powołanej w pkt 4.

§ 8

Kwota czynszu będzie waloryzowana corocznie, począwszy od 01.01.2024 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.

§ 9

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.

§ 10

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

§ 11

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wstępu na teren nieruchomości w celu kontrolowania jej wykorzystania.
2. Wynajmujący ma prawo ograniczyć korzystanie z nieruchomości przez Najemcę poprzez zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości: ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przysyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji.
3. 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.
4. Najemca zawrze umowę ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

§ 12

1. W przypadku konieczności zmiany sposobu użytkowania przedmiotu najmu lub zamiaru sprzedaży Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zastosowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia z zastrzeżeniem, że Najemcy przysługuje zwrot poniesionych kosztów, o których mowa w § 2 pkt 2.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z przedmiotu najmu, w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 1 pkt 5 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 pkt 5,
 - b) zaprzestanie prowadzenia działalności określonej w § 1 pkt 5,
 - 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.
4. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu umowy na skutek ww. okoliczności 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.

§ 13

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, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności jak również ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie części lub całości przedmiotu najmu, Najemca wpłaci kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto tj. (słownie:) na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach nr 88 8447 0005 0001 7226 2000 0003 Bank Spółdzielczy Pawłowice.
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 § 12, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100). 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: sto złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki związany z niewydaniem lokalu.
5. Zastrzeżenie powyższych kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych, w kwocie przewyższającej kwotę kar umownych określonych powyżej.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują postanowienia Kodeksu cywilnego.

§ 17

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

§ 18

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych

1. Administratorem Pani/Pana 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 zatrudnienie osoby w ramach umowy cywilnoprawnej

- (umowa o dzieło, umowa zlecenie) i 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 jest konieczne w celu zatrudnienia w ramach umowy cywilnoprawnej (umowa o dzieło, umowa zlecenie). 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. W przypadku gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a rozporządzenia, czyli zgody na przetwarzanie danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność przetwarzania.
 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.

§ 19

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

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

INSPEKTOR
mgr Robert Stepień

Pracownik Rejonu Gospodarki
Przestrzennej, Geodezji i Mienia

Tytułowy Geodeta

5

Bartosz Ostrowski

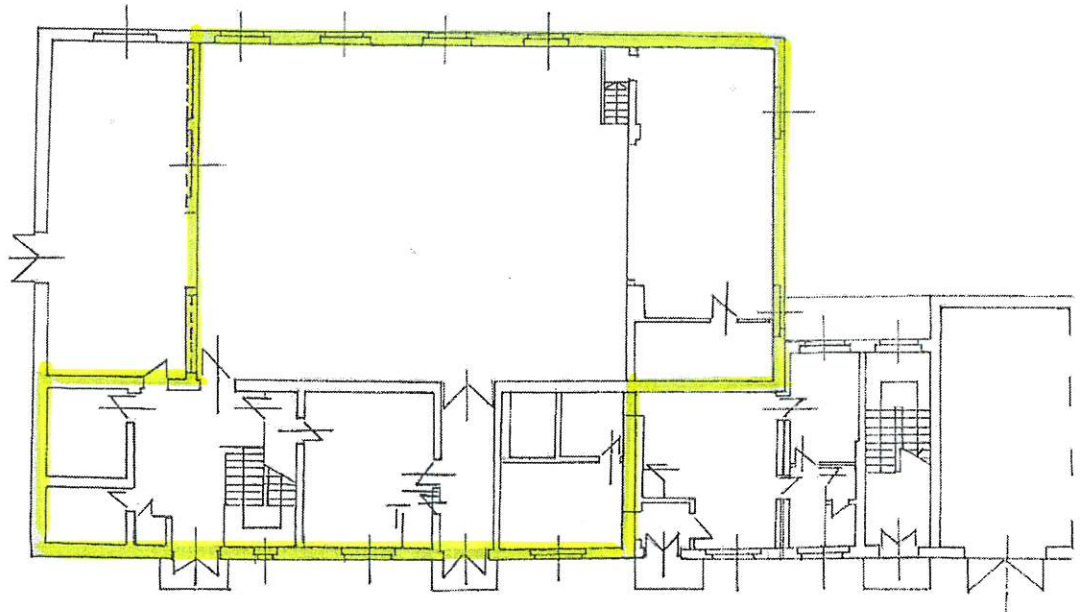
Bartosz Ostrowski

RADCA PRAWNY

Kr. 1/99

[Signature]

Załącznik nr 1
do umowy najmu nr
z dnia



POZIOM PARTERU

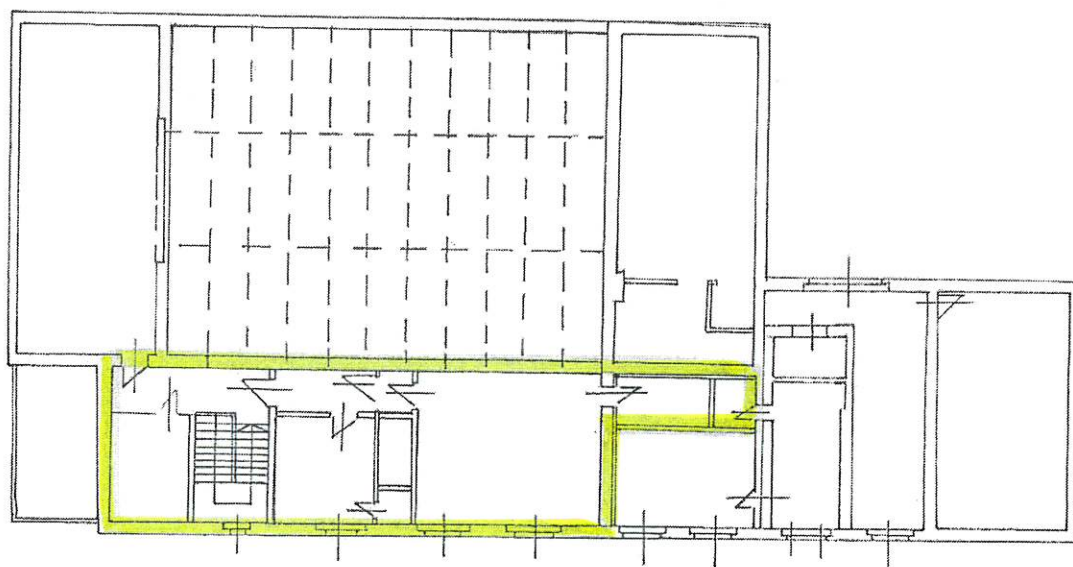
Id: DA6275BC-E5FA-49D1-89C8-85A653A0BA3C. Ogłoszony

Strona 6

Id: 77E92B09-09FC-4D45-996C-247C01AA90C1. Podpisany

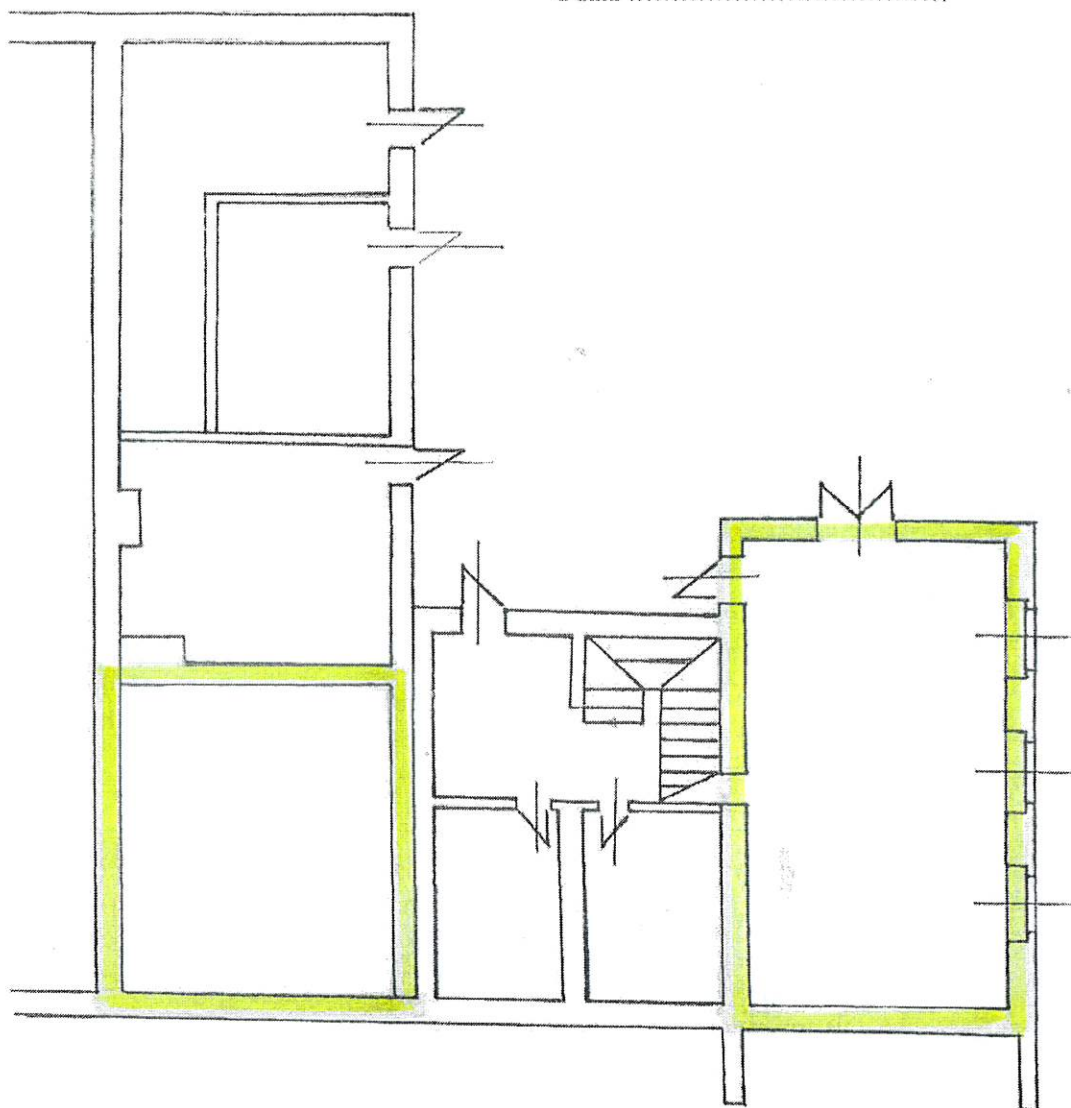
Strona 6

Załącznik nr 2
do umowy najmu nr
z dnia



POZIOM I PIĘTRA

Załącznik nr 3
do umowy najmu nr
z dnia



POZIOM PIWNIC

Id: DA6275BC-E5FA-49D1-89C8-85A553A0BA3C. Ogłoszony
Id: 77E92B09-09FC-4D45-996C-247C01AA90C1. Podpisany

Strona 8
Strona 8

Załącznik nr 4
do umowy najmu nr
z dnia

Wykaz środków trwałych składających się na wyposażenie budynku
przy ul. Kraszowskiego 2 w Golasowicach

l.p.	nr inwentarzowy	nazwa	ilość
1.	013/01000	Bojler elektryczny 10l Junior	1 szt.
2.	013/01410	Przepływowy podgrzewacz wody PERFEKT (ciśnieniowy)	1 szt.
3.	013/01426	Przepływowy podgrzewacz wody PERFEKT	1 szt.
4.	013/01675	Gaśnica GP-4X ABC	1 szt.
5.	013/01676	Gaśnica GP-4X ABC	1 szt.
6.	013/00531	Roleta 160 x 180	1 szt.
7.	013/00532	Roleta 160 x 180	1 szt.
8.	013/00533	Roleta 160 x 180	1 szt.
9.	013/00998	Przedłużacz 40 mb	1 szt.
10.	013/01066	Ławka metalowa z oparciem	1 szt.
11.	013/01067	Ławka metalowa z oparciem	1 szt.
12.	013/01068	Ławka metalowa z oparciem	1 szt.
13.	013/01069	Ławka metalowa z oparciem	1 szt.
14.	013/01070	Ławka metalowa z oparciem	1 szt.
15.	013/01084	Żaluzje pionowe	1 szt.
16.	013/01416	Dozownik	1 szt.
17.	013/01417	Dozownik	1 szt.
18.	013/01425	Dozownik	1 szt.
19.	013/01418	Uchwyt na papier toaletowy	1 szt.
20.	013/01419	Uchwyt na papier toaletowy	1 szt.
21.	013/01420	Uchwyt na papier toaletowy	1 szt.
22.	013/01437	Uchwyt na ręcznik	1 szt.
23.	013/01421	Kosz	1 szt.
24.	013/01422	Kosz	1 szt.
25.	013/01423	Kosz	1 szt.
26.	013/01424	Kosz	1 szt.
27.	013/01635	Wieszak na ubrania	1 szt.
28.	013/01636	Wieszak na ubrania	1 szt.
29.		Okap kuchenny 1900 x 700	1 szt.
30.		Okap kuchenny 240 x 900	1 szt.
31.		Wentylator ścienny	1 szt.