

**UMOWA NAJMU LOKALU Nr ...../2022**

W dniu ..... roku pomiędzy:

**Gminą Kozienice**, ul. Parkowa 5, 26 – 900 Kozienice, NIP 812 – 182 – 82 – 16, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez:

**Marcina Zmitrowicza – Dyrektora Kozienickim Centrum Rekreacji**

**i Sportu** działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Gminy Kozienice (*Zarządzenie Nr 211/2016 Burmistrza Gminy Kozienice z dnia 08 lipca 2016 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Kozienickiego Centrum Rekreacji i Sportu w Kozienicach*)

a

....., zwanym dalej Najemcą, reprezentowanym przez:

.....

zawarto umowę o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania lokalem, będącym własnością Gminy Kozienice.

**§ 2**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego w Kozienicach przy ul. Głowaczowskiej 48 w budynku hali sportowej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do użytkowania lokal użytkowy, zwany w dalszej części umowy „lokałem”, o powierzchni ogólnej ..... m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) powierzchnia lokalu użytkowego **194,90 m<sup>2</sup>**
  - b) powierzchnia gruntu przed lokalem .....m<sup>2</sup>

**§ 3**

1. Z tytułu najmu **Najemca** będzie płacił **Wynajmującemu** miesięczny czynsz:
  - a) za lokal użytkowy w wysokości ..... zł **netto za 1 m<sup>2</sup> (słownie:.....) plus obowiązujący podatek VAT.**
  - b) za teren przed lokalem wykorzystywany jako ogródek piwny w wysokości ..... zł **netto z 1 m<sup>2</sup> (słownie: ..... gr.) plus obowiązujący podatek VAT – w okresie od 01 maja do 30 września każdego roku obowiązywania umowy.**
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w punkcie 1 Najemca zobowiązuje się do regulowania podatku od nieruchomości oraz innych opłat publiczno – prawnych za wynajmowany lokal.
3. Kwota czynszu nie obejmuje opłat za media, za które Najemca będzie płacił dodatkowo stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu. Stawki opłat za media wynikają z cenników dostawców.
  - a) opłaty za energię elektryczną – wg wskazań podlicznika po cenach określonych przez dostawców mediów,

- b) opłaty za c.o. – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni po cenach określonych przez dostawcę mediów,
  - c) opłaty za wodę i ścieki – wg ustalonego ryczału po cenach określonych przez dostawcę mediów lub wskazań wodomierza – jeżeli po rozpoznaniu warunków technicznych istnieje możliwość jego zainstalowania,
  - d) opłaty za wywóz nieczystości stałych – wg umowy zawartej indywidualnie z odbiorcą odpadów,
  - e) opłaty za gaz – gaz z butli – dostawa wg umowy zawartej indywidualnie z dostawcą gazu,
4. W przypadku zmiany stawek opłat za media, wynikających z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek wynikających z faktur lub umów dostawców mediów. Zmiana wysokości opłat za media dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.
  5. Najemca jest zobowiązany do zawarcia we własnym zakresie umowy na wywóz nieczystości stałych oraz na dostawę gazu butlowego. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, dodatkowe opłaty określone w punkcie 3 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
  6. Kwota miesięcznego czynszu każdego roku będzie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z okresu pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego ogłaszany przez Prezesa GUS, **nie więcej niż 1,5%**. Zmiana stawek czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji następuje bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, w formie pisemnego powiadomienia Najemcy.

#### **§ 4**

1. Należności wynikające z § 3 punkt 1 niniejszej umowy będą rozliczane fakturami wystawianymi na początku każdego miesiąca i **płatne z góry przelewem w terminie do 20 dnia każdego miesiąca.**
2. Należności wynikające z § 3 punkt 3 niniejszej umowy będą rozliczane fakturami wystawianymi na koniec każdego miesiąca i **płatne przelewem w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.**
3. Opóźnienia w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności mogą stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. W przypadku nie uiszczenia czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w punkcie 1 i 2 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za opóźnienie, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.

#### **§ 5**

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności gastronomicznej.
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w punkcie 1 niniejszego paragrafu, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca będzie używać lokal zgodnie z przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki oraz nie zmieni przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

4. Najemca nie może podnajmować lokalu ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 6

1. Najemca jest zobowiązany do dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich konserwacji i przeglądów urządzeń znajdujących się w wynajmowanym lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz napraw bieżących niezbędnych do utrzymania zajmowanego lokalu w należytym stanie technicznym bez prawa zwrotu przez Wynajmującego poniesionych kosztów.
2. W celu dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności, za zgodą Wynajmującego, Najemca na własny koszt i we własnym zakresie zobowiązuje się do wykonania wszelkich remontów i adaptacji.
3. Jeżeli Najemca, w czasie dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności, za pisemną zgodą Wynajmującego, poniósł nakłady trwale podwyższające wartość lokalu, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lokalu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w lokalu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie SECOCENBUD dla danego okresu z uwzględnieniem stopnia zużycia.
4. Jeżeli Najemca, w czasie dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności, poniósł nakłady trwale podwyższające wartość lokalu, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie ma prawa żądać od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów.
5. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu wystąpi konieczność dokonania w lokalu lub w budynku, w którym znajduje się lokal, napraw obciążających Wynajmującego tj. napraw instalacji: elektrycznych (z wyłączeniem żarówek, świetlówek, kontaktów itp.), hydraulicznych (z wyłączeniem armatury sanitarnej, typu baterie prysznicowe, umywalkowe, muszle sedesowe itp.), wentylacyjnych, napraw dachu, stolarki okiennej czy elewacji, Najemca obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego i umożliwienia mu swobodnego dostępu do lokalu.
6. Za czas wyłączenia lokalu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje proporcjonalne obniżenie czynszu najmu za czas wyłączenia lokalu z używania.

#### § 7

1. Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w **wysokości** ..... (słownie: .....) w terminie do dnia ..... na rachunek bankowy Wynajmującego nr **80 1240 5862 1111 0010 3704 5738**.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w punkcie 2 niniejszego paragrafu, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w punkcie 2 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązuje się uzupełnić

kaucję do wysokości określonej w punkcie 1 w terminie 21 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego.

5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak oprocentowanie środków na wyodrębnionych rachunkach bankowych Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz ze zgromadzonymi odsetkami podlega zwrotowi w terminie do 7 dni roboczych od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

#### **§ 8**

1. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci, protokołem zdawczo – odbiorczym, Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie protokół zdawczo – odbiorczy, podpisany przez obie strony, na dzień zwrotu lokalu.
2. Zwracany lokal, w ciągu jednego miesiąca od daty wygaśnięcia umowy, winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

#### **§ 9**

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

1. Używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności, o której mowa w § 2 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
2. Dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
3. Pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innych czynności, których skutkiem prawnym będzie zmiana Najemcy – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania
4. Dbania o ład i porządek publiczny.
5. Najemca odpowiada za bezpieczeństwo w lokalu użytkowym oraz w jego najbliższym otoczeniu.

#### **§ 10**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z dostaw mediów do lokalu, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, t.j. urządzenia te zostały zainstalowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem

oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

#### **§ 11**

1. Niniejszą umowę zawiera się na czas oznaczony **od dnia 01 marca 2022 do dnia 31.12.2024r.**
2. Kolejna umowa może zostać zawarta w drodze negocjacji pod warunkiem, że co najmniej na 1 miesiąc przed upływem terminu, na który została zawarta niniejsza umowa, Najemca wyrazi pisemną wolę jej przedłużenia.

#### **§ 12**

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za 3 - miesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania umówionego okresu wypowiedzenia, jeżeli:
  - a) Najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe za dwa okresy płatności,
  - b) Najemca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, albo gdy przedmiot umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
  - c) Najemca podnajmie lub odda przedmiot umowy do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.
3. W przypadku zaistnienia któregokolwiek ze zdarzeń, których mowa w punkcie 2 niniejszego paragrafu, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowy co najmniej 7 – dniowy termin zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.  
W takim przypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot umowy Wynajmującemu w terminie 14 dni roboczych od umówionego terminu usunięcia naruszeń.

#### **§ 13**

1. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu lub wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

#### **§ 14**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Wszystkie kwestie sporne wynikłe pomiędzy stronami na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Informacja dotycząca ochrony danych osobowych stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

#### **§ 15**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 16**

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załącznik nr 1 do umowy Nr ...../2022 z dnia ..... r.

**Obowiązek informacyjny – na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. tzw. ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych -RODO)**

1. Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Kozienickie Centrum Rekreacji i Sportu, ul. Legionów 4, 26 – 900 Kozienice, dalej KCRiS.
2. Pana/Pani dane osobowe są przetwarzane w celu realizacji oraz rozliczenia usługi bądź umowy (art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. tzw. ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych -RODO)
3. Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji usługi lub umowy. Konsekwencją niepodania danych osobowych jest odmowa realizacji usługi lub umowy.
4. Administrator może ujawnić Pana/Pani dane osobowe podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Administrator może również powierzyć przetwarzanie Pana/Pani danych osobowych dostawcom usług lub produktów działającym na jego rzecz, w szczególności podmiotom świadczącym Administratorowi usługi IT, usługi serwisowe. Administrator wymaga od dostawców tych usług zgodnego z przepisami prawa, wysokiego stopnia ochrony prywatności i bezpieczeństwa Pana/Pani danych osobowych przetwarzanych przez nich w imieniu Administratora.
5. Okres przetwarzania danych osobowych Pana/Pani jest uzależniony od celu, w jakim dane są przetwarzane i jest obliczany w oparciu o przepisy prawa.
6. Pan/Pani ma prawo do: żądania dostępu danych osobowych w celu sprostowania danych, żądania uzupełnienia niekompletnych danych osobowych, w tym poprzez przedstawienie dodatkowego oświadczenia, usunięcia danych lub ograniczenia przetwarzania tylko w przypadku, gdy jest to dopuszczone prawem, wniesienia sprzeciwu wobec dalszego przetwarzania danych osobowych tylko w przypadku, gdy jest to dopuszczone prawem.
7. W przypadku wątpliwości co do prawidłowości przetwarzania Pan/Pani danych osobowych przez Administratora ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować na adres inspektora Ochrony Danych Osobowych: [iod@kozienice.pl](mailto:iod@kozienice.pl)

.....  
(data, czytelny podpis)