

**UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO
projekt**

W dniu 2024 r. w Nowej Wsi pomiędzy :
Gminą Trzebowniko - Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Trzebowniku z/s w Nowej Wsi,
reprezentowanym przez Pana **Andrzeja Gutkowskiego** Dyrektora OSiR, zwanym w dalszej
części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a zwanym w dalszej części umowy dalej **NAJEMCĄ**
zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiot niniejszej umowy stanowi tj. lokal użytkowy o łącznej powierzchni 80 m², położony na parterze w budynku Krytej Pływalni „Fala” w Nowej Wsi, zlokalizowanego na działce 1012, opisanego w księdze wieczystej nr RZ1Z/00232988/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie.

Przedmiotem najmu jest powierzchnia w skład której wchodzi:

- bufet i strefa konsumpcji dla klientów- pow. 34,50 m²,
- zaplecze gastronomiczne tj.: kuchnia – pow. 17, 50 m²,
 - pomieszczenie pomocnicze – pow. 8,60 m²,
 - pomieszczenie pomocnicze – pow. 9,05 m²,
 - WC – pow. 1,83 m²
 - komunikacja – 8,52 m²

2. **NAJEMCA** potwierdza otrzymanie wraz z niniejszą umową najmu protokołu przekazania lokalu oraz oświadcza, że nie wnosi do tego protokołu żadnych zastrzeżeń. Protokół stanowi integralną część umowy najmu.

§ 2

1. **WYNAJMUJĄCY** wynajmuje i oddaje w używanie **NAJEMCY** cały wyżej opisany lokal wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi znajdującymi się na jego terenie. Powierzchnia lokalu wynosi **80 m²**.
2. W skład instalacji i urządzeń technicznych, o których mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu wchodzi w szczególności instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna i elektryczna.

3. **NAJEMCA** wynajmuje lokal wyłącznie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
4. Najem lokalu następuje na czas oznaczony, tj. od do z możliwością przedłużenia na dalszy czas oznaczony na wniosek **NAJEMCY**, złożony nie później niż na trzy miesiące przed upływem okresu najmu.

§ 3

1. Bez zgody **WYNAJMUJĄCEGO NAJEMCA** nie może oddać przedmiotu niniejszej umowy do bezpłatnego używania ani też nie może go podnajmować lub poddzierżawiać innemu podmiotowi (osobie trzeciej).
2. **NAJEMCA** nie może czynić w najmowanym lokalu zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem lokalu. W toku najmu **NAJEMCA** zobowiązany jest przestrzegać przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych oraz bhp.
3. Jeżeli **NAJEMCA** używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób lub gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, **WYNAJMUJĄCY** może rozwiązać najem w trybie natychmiastowym.
4. **WYNAJMUJĄCY** nie gwarantuje **NAJEMCY** miejsc parkingowych.
5. **NAJEMCA** może zamieścić na wejściu do wynajmowanego mu lokalu użytkowego tablicę informacyjną dotyczącą prowadzonej w tym lokalu działalności gospodarczej.
6. Godziny otwarcia **Najemca** ustala z Dyrektorem Ośrodka Sportu i Rekreacji.
7. Zgodnie z Regulaminem Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzebowniku z/s w Nowej Wsi na terenie obiektu istnieje zakaz sprzedaży alkoholu.

§ 4

1. Stawka netto czynszu najmu 1 m² powierzchni wynosi netto (*słownie:*) powiększona o należny podatek od towarów i usług według aktualnie obowiązującej stawki (VAT). Miesięczny czynsz netto wynosić będzie (tj. 80 m² x). Stawka czynszu obejmuje opłaty za media z tyt. c.o., zużycia wody i kanalizacji. Czynsz jest płatny przelewem wskazany przez **WYNAJMUJĄCEGO** rachunek bankowy. Płatność nastąpi na podstawie Faktury VAT wystawionej przez **WYNAJMUJĄCEGO**, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Czynsz naliczany będzie z góry tj. za m-c bieżący, w terminie do 5 dnia danego miesiąca. Czynsz za pierwszy miesiąc najmu pokryty zostanie z wpłaconego wadium.

2. **Opłata za zużytą energię elektryczną** nastąpi wg wskazań podlicznika, należność za prąd elektryczny stanowi iloczyn zużytej w danym miesiącu energii elektrycznej w kWh oraz aktualnej ceny netto za 1 kWh (zgodnie z cenami dostawcy energii), powiększonej o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT).
3. Opłaty wskazane w **§ 4 pkt 2** naliczane będą za miesiąc poprzedni w terminie do 10 dni od daty otrzymania faktury VAT.
4. Jeżeli **NAJEMCA** lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne miesiące, **WYNAJMUJĄCY** może rozwiązać najem w trybie natychmiastowym.
5. W razie opóźnienia w płatności czynszu **WYNAJMUJĄCEMU** należą się odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
6. **NAJEMCY** nie przysługuje roszczenie o obniżenie czynszu z powodu nieosiągnięcia zakładanych przychodów z tytułu prowadzonej działalności.

§ 5

1. **NAJEMCA** zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami. **NAJEMCA** zobowiązany jest do zapłaty podatku wg aktualnie obowiązujących stawek tego podatku bezpośrednio do Urzędu Gminy Trzebowniko.
2. Opłata za zużycie energii elektrycznej realizowane będą w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę. Zmiana stawki ceny energii elektrycznej i opłat nie wymaga zmiany umowy najmu.
3. **NAJEMCA** we własnym zakresie zapewni sobie wywóz odpadów z przedmiotu najmu i zawrze stosowną umowę, której kopię przedstawi **WYNAJMUJĄCEMU**.
4. W każdym nowym roku kalendarzowym czynsz najmu podlega waloryzacji w górę zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z mocą obowiązującą od dnia 1 marca każdego roku. Wyliczoną miesięczną stawkę czynszu zaokrągla się w górę do pełnych dziesiątek groszy. Zmiana stawki w wyniku waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga aneksu.
5. Faktury sprzedaży pomiędzy Stronami będą wystawiane z następującymi danymi :

Sprzedawca:

Gmina Trzebowniko
Trzebowniko 976
36-001 Trzebowniko
NIP 5170037677

Wystawca faktury:

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Trzebowniku z/s w Nowej Wsi
Nowa Wieś 387
36-001 Trzebowniko

§ 6

1. **NAJEMCA** we własnym zakresie zawrze umowę ubezpieczenia lokalu od ryzyk związanych z pożarem oraz odpowiedzialnością cywilną z tytułu prowadzonej działalności.
2. **WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkód powstałych po stronie osób trzecich w związku z działalnością prowadzoną przez **NAJEMCĘ**.
3. **WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu **NAJEMCY** wniesionym do przedmiotu najmu, powstałych na skutek kradzieży i innych zdarzeń losowych.

§ 7

1. Każda ze Stron może za pisemnym wypowiedzeniem dokonać rozwiązania niniejszego stosunku prawnego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenia dokonuje się ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Strony mogą za porozumieniem rozwiązać niniejszy stosunek prawny w każdym czasie. Porozumienie zawiera się na piśmie.
3. W przypadku objęcia budynku, o którym mowa w §1 ust.1 pracami remontowymi lub modernizacyjnymi, które utrudnią lub uniemożliwią dalszy wynajem lub używanie przedmiotowego lokalu przez **NAJEMCĘ** w całości lub części tego lokalu, strony zawieszają lub rozwiążą niniejszy stosunek prawny na podstawie porozumienia stron, bez prawa **NAJEMCY** do dochodzenia od **WYNAJMUJĄCEGO** jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych z tytułu zawieszenia/wcześniejszego rozwiązania umowy najmu. Porozumienie zostanie zawarte na piśmie, a w przypadku rozwiązania umowy z zachowaniem 2 tygodniowego okresu potrzebnego najemcy na opróżnienie lokalu i jego zwrot **WYNAJMUJĄCEMU**.
4. W czasie przerw technologicznych zaplanowanych przez **WYNAJMUJĄCEGO**, w związku z którymi niemożliwe będzie prowadzenie działalności w wynajmowanym lokalu, czynsz zostanie pomniejszony proporcjonalnie za ilość dni przerwy.

§ 8

1. **WYNAJMUJĄCY** zapewnia, że przedmiot najmu oraz znajdujące się w jego obrębie instalacje i urządzenia techniczne znajdują się we właściwym stanie technicznym.

2. **NAJEMCA**, obejmując przedmiot najmu oświadcza, że znany jest mu stan przedmiotu niniejszej umowy i nie wnosi do jego stanu technicznego żadnych zastrzeżeń.
3. Wszelkie drobne nakłady na przedmiot umowy oraz na instalacje i urządzenia techniczne w toku najmu obciążają **NAJEMCĘ**.
4. Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu wymagają pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**.
5. W uzgodnionych pomiędzy Stronami terminach **NAJEMCA** obowiązany jest udostępnić **WYNAJMUJĄCEMU** przedmiot umowy celem dokonania okresowego przeglądu stanu lokalu oraz jego wyposażenia względnie dokonania prac obciążających **WYNAJMUJĄCEGO**.
6. Po zakończeniu najmu **NAJEMCA** zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym tzn. takim jak przed najmu (odnowionym) .
7. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu **NAJEMCA** zapłaci **WYNAJMUJĄCEMU** z tego tytułu karę kwotę stanowiącą 200% kwoty czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc, o której mowa w §4 ust.1 aż do wydania lokalu.

§ 9

[klauzula informacyjna zgodna z RODO]

Zgodnie z art. 13 ust. 1–2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) zwanego dalej „RODO” – informuje się Wynajmującego, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Ośrodek Sportu i Rekreacji w Trzebowniku z/s w Nowej Wsi, Nowa Wieś 387, 36-001 Trzebowniko, kontakt@basentrzebowniko.pl
2. Wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym można się skontaktować w sprawach ochrony Pani/Pana danych osobowych pod adresem e – mail m.domino@apogado.pl lub pisemnie na adres Administratora.
3. Administrator będzie przetwarzać Pani/Pana dane dla celów związanych z realizacją niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO oraz w celu realizacji obowiązków prawnych w związku z przepisami księgowo-rachunkowymi na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w związku z ustawą o finansach publicznych oraz ustawą o rachunkowości.

4. Podanie danych jest konieczne do zawarcia i zrealizowania umowy. Konsekwencją niepodania danych osobowych będzie brak możliwości zawarcia i realizacji umowy.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez czas określony w przepisach prawa, w związku z przepisami archiwalnymi i kancelaryjnymi, tj. przez 10 lat.
6. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich: sprostowania, ograniczenia przetwarzania.
7. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa **Urzędu Ochrony Danych Osobowych**, gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.
8. Pani/Pana dane osobowe mogą zostać ujawnione innym podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa lub podmiotom, z którymi Administrator zawarł umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych.
9. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również profilowane.

§ 10

Zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 11

Wszelkie spory mogące powstać w odniesieniu do niniejszego stosunku prawnego Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla miasta Rzeszowa.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych zastosowanie znajdzie kodeks cywilny.

§ 13

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA