

UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA (projekt)

zwana dalej „Umową”, a zawarta w dniu r. w Ustrzykach Dolnych pomiędzy Stronami:

/-/ Gminą Ustrzyki Dolne, ul. Mikołaja Kopernika 1, 38-700 Ustrzyki Dolne, NIP 689 119 03 00, zwaną w dalszej części „Wynajmującym”, a reprezentowaną przez Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji w Ustrzykach Dolnych na podstawie pełnomocnictwa o nr O.2240.142.20 z dnia 21.12.2020 roku – **Pan Kazimierz Matwiej**,

a

/-/ Spółką, adres:, tel./fax:, NIP:, KRS:, REGON:, zwaną w dalszej części „Najemcą”, a reprezentowanym/-ą przez: **Pana/ią**

LUB:

/-/ Panem/-ią, prowadzącym/-ą działalność gospodarczą pod firmą:, adres:, tel./fax:, NIP:, REGON:, zwaną/-ym w dalszej części „Najemcą”,

PREAMBUŁA

Niniejsza Umowa została zawarta w wyniku postępowania przeprowadzonego w trybie zgodnym z regulaminem wewnętrznym jednostki ”Zapytanie ofertowe”.

Wynajmujący dokonał wyboru oferty Najemcy w toku postępowania: „**Najem lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku Ośrodka Sportu i Rekreacji w Ustrzykach Dolnych przy ulicy 29-go Listopada 19a**”, wobec czego Strony zawierają umowę o następującej treści:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni 120,00 m², znajdujący się w budynku zlokalizowanym na dz. nr 1204/11, będącym własnością Gminy Ustrzyki Dolne, a mieszczącym się w budynku Hali Sportowej w Ustrzykach Dolnych, przy ulicy 29-go Listopada 19a, 38-700 Ustrzyki Dolne.
2. Lokal kawiarni mieszczący się w budynku Hali Sportowej w Ustrzykach Dolnych, przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej/małej gastronomii w postaci kawiarni i/lub /małej gastronomii. Stąd też Strony ustalają, iż ten przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę tylko i wyłącznie w celu opisanym w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.
3. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną i kanalizację lokalną.
4. Wynajmujący oświadcza, że w/w lokal pozostaje w jego wyłącznej i swobodnej dyspozycji i jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemców wynikających z niniejszej Umowy.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, że lokal ten zdalny jest do użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego, w tym jego wyposażenia.
6. Na mocy niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje w najem Lokal użytkowy opisany w ust. 1 /powyżej/, a Najemca ten lokal przyjmuje w najem, w tym do używania, w celu opisanym w ust. 2 /powyżej/, a to wszystko na zasadach i warunkach opisanych w niniejszej Umowie.
7. Czas trwania działalności kawiarni:
 - Otwarcie (najwcześniej): od poniedziałku do niedzieli – od godziny 7:00.
 - Zamknięcie (najpóźniej): od poniedziałku do niedzieli – do godziny 21:00.
 - Zakres prowadzenia działalności: mała gastronomia.

CZYNSZ NAJMU

§ 2.

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości zł (słownie: 00/100), płatny miesięcznie, do dnia 10 (dziesiątego)

- każdego miesiąca, za ten miesiąc (z góry), na konto Wynajmującej w banku
o numerze rachunku lub inny opisany w stosownym rachunku.
2. Najemca będzie uiszczal koszty, o których mowa w ust.10 /poniżej/, w terminie do 14 dni od dnia daty wystawienia faktury VAT, na konto Wynajmującej w banku o numerze rachunku lub inny opisany w stosownym rachunku.
 3. Faktury wystawiane przez Wynajmującego będą zawierały następujące dane:
Nabywca:
GMINA USTRZYKI DOLNE,
ul. Mikołaja Kopernika 1,
38-700 Ustrzyki Dolne
NIP:6891190300
Odbiorca:
Ośrodek Sportu i Rekreacji w Ustrzykach Dolnych,
Ul. Witolda Gombrowicza 49,
38-700 Ustrzyki Dolne.
 4. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
 5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 6. W kwocie czynszu miesięcznego nie uwzględnia się kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu tj.: koszty centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych według zasad segregacji śmieci i obowiązującego cennika, a także internetu.
 7. Oprócz czynszu Najemca będzie pokrywał koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu tj. regulowanie należności na podstawie wskazań podlicznika wg obowiązujących stawek, za pobraną energię elektryczną, wodę, ścieki, nieczystości stałe - ryczałt, zaliczkowo do ostatniego dnia każdego miesiąca oraz w rozliczeniu końcowym po zakończeniu umowy.
 8. Czynsz najmu będzie waloryzowany w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany Prezesa GUS, i taka waloryzacja nie wymaga zmiany Umowy, a dla jej skuteczności wymagane jest wysłanie powiadomienia przez Wynajmującego do Najemcy.
 9. W czynszu nie uwzględnia się kosztów ewentualnych napraw przedmiotu najmu, których konieczność wyniknie w skutek działań najmu, które najemca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt.
 10. Najemca będzie pokrywał koszty:
 - a) Za dostawę ciepła w okresie grzewczym,
 - b) Za dostawę ciepłej wody według wskazań wodomierzy,
 - c) Za odbiór nieczystości płynnych według wskazań wodomierzy.
 - d) Wywozu nieczystości stałych według zasad segregacji śmieci i obowiązującego cennika.

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 3.

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - 1) udostępniania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku i utrzymywania go w takim stanie przez cały okres obowiązywania umowy, poprzez zapewnienie m.in. sprawnego działania istniejących instalacji w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania,
 - 2) zapewnienia dla Najemcy oraz osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z jego działalnością – dostępu do pomieszczeń sanitarnych oraz wody i prądu. Pomieszczenie sanitarne wyposażone tak samo jak inne sanitariaty w budynku Wynajmującego.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania, łączności i innych mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za pozostawione mienie Najemcy lub osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z jego działalnością, ani za nieszczęśliwe zdarzenia, szkody osobowe czy materialne dotyczące ww. osób, które wystąpiły w trakcie korzystania przez nie z przedmiotu najmu.
5. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) używania przedmiotu najmu w sposób zgodny z celem określonym w niniejszej umowie (tj. w § 1 ust. 2 Umowy /powyżej/),
 - 2) utrzymania w należyтым porządku i czystości używanych pomieszczeń i urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu najmu,
 - 3) przestrzegania przepisów dotyczących bhp i p. poż., sanitarnych, porządkowych i innych związanych z korzystaniem z wynajmowanych pomieszczeń i prowadzoną działalnością,
 - 4) przestrzegania regulaminów korzystania z obiektu obowiązujących u Wynajmującego oraz zaznajomienia z nim osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z działalnością Najemcy.
6. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, chyba że Strony postanowią wspólnie inaczej w drodze porozumienia sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Najemca nie może wykonywać żadnych prac remontowych bez pisemnej zgody Wynajmującego szczególnie takich, które mają wpływ na wzrost kosztów eksploatacyjnych wynajmowanego pomieszczenia.
8. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 4.

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony do 3 (trzech) lat i obowiązuje od dnia 1.01.2022 r. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu r., po sporządzeniu i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, jako podstawy do ewentualnych wzajemnych rozliczeń.
2. Sprzęt i wyposażenie zostanie przekazane protokolarnie w dniu podpisania umowy na podstawie **załącznika nr 1- protokół zdawczo-odbiorczy** do niniejszej umowy.
3. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność materialną za powierzony przedmiot najmu.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 5.

1. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym upływa okres wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) naruszenia przez Najemcę jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy,
 - 2) decyzji Wynajmującego o zmianie przeznaczenia przedmiotu najmu,
 - 3) zalegania przez Najemców z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności,
 - 4) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującej,
 - 5) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą Umową lub przeznaczeniem,
 - 6) wystąpią istotne zmiany w okolicznościach powodujące, że realizowanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy;
 - 7)

- 8)
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, m.in. w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemców z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującej,
 - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą Umową lub przeznaczeniem,
 3. Wypowiedzenie niniejszej Umowy, o którym jest mowa w ust. 1-2 niniejszego paragrafu, wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
 4. W okresie od dnia dostarczenia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron do dnia, w którym nastąpi zwrot przedmiotu najmu, Najemcy są zobowiązani umożliwić Wynajmującej pokazanie lokalu potencjalnym nowym najemcom, po uprzednim ustaleniu terminu.
 5. Najemcy zobowiązują się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującej, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
 6. Jeżeli Najemcy nie wyda lokalu w terminie określonym w ust. 5 niniejszego paragrafu, /powyżej/, obowiązany będzie uiszczać na rzecz Wynajmującej odszkodowanie odpowiadające wysokości podwójnej wartości miesięcznego czynszu najmu obowiązującego przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmująca może żądać odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
 7. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy Najemcy dobrowolnie nie opróżnią lokalu, Wynajmująca doręczy Najemcom żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie. Żądanie to wysłane zostanie na adres pobytu Najemców listem poleconym.

KONTAKT POMIĘDZY STRONAMI

§ 6.

1. Strony wskazują następujące osoby do kontaktów w ramach realizacji Umowy:
 - 1) ze strony Wynajmującego (w sprawach administracyjnych):
Pani/n.....; tel.:
e-mail:
 - 2) ze strony Najemcy (w sprawach administracyjnych):
Pani/n.....; tel.:
e-mail:
2. Strony zastrzegają następujące adresy dla doręczeń:
 - 1) Wynajmujący: adres
ul.
 - 2) Najemca: adres:
ul.
3. Zmiana osób, danych kontaktowych oraz do doręczeń wskazanych w ust. 1 i 2 /powyżej/ powinna być dokonana w formie pisemnej, a przy tym dla jej dokonania nie jest wymagana zmiana Umowy, a jedynie uprzednie powiadomienie drugiej Strony.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadamianie jest skuteczne pod warunkiem wysłania go listem poleconym lub dostarczenia pocztą kurierską lub doręczenia osobistego.
5. Wszelkie pisma, wezwania i oświadczenia kierowane na ostatni znany adres Stron ustalony zgodnie z postanowieniami ust. 1–2 będą uważane za skutecznie doręczone.
6. Wszelkie oświadczenia, wezwania, zezwolenia, uzgodnienia i powiadomienia kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

RODO
§ 7.

Wynajmujący, działając na 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), które jest dalej zwane: „Rozporządzeniem” lub „RODO”, informuje Najemcę (przez co należy w tym paragrafie rozumieć również jego przedstawicieli, pełnomocników i/lub reprezentantów) o tym, że:

- 1) administratorem danych osobowych Najemcy jest Wynajmujący;
- 2) kontakt z inspektorem ochrony danych u Wynajmującego jest możliwy m.in. za pośrednictwem adresu e-mail: iod@cuw-ustrzyki.pl;
- 3) dane osobowe Najemcy będą przetwarzane w celu związanym z nawiązaniem i przebiegiem procesu wykonania usługi, na podstawie dobrowolnej zgody Najemcy, który tą zgodę potwierdził podpisując Umowę (tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO);
- 4) odbiorcą danych osobowych Najemcy będą:
 - a) kontrahenci i klienci Wynajmującego oraz inne uprawnione organy lub instytucje administracji publicznej, a także podmioty świadczące usługi księgowo-rachunkowe, podatkowe oraz płac, jak również podmioty świadczące pomoc prawną;
- 5) dane osobowe Najemcy będą przechowywane przez okres wymagany przepisami powszechnie obowiązującego prawa, tj. nie dłuższy niż 6 lat licząc od końca roku, w którym umowa została wykonana.
- 6) Najemca posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody wyrażonej przed jej cofnięciem;
- 7) Najemca ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uważa, iż przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy RODO,
- 8) podanie przez Najemcę danych osobowych jest dobrowolne, ale konieczne dla celów związanych z nawiązaniem i przebiegiem wykonania Umowy przez Najemca.
- 9) dane osobowe Najemcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE
§ 8.

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w tym postanowienia Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd w Polsce miejscowo właściwy dla Wynajmującego.
4. Wszelkie koszty zawarcia niniejszej Umowy ponosi Najemca.
5. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia wynikające z niniejszej Umowy, mogą być wysłane listem poleconym. Przesyłkę nadaną pod adresy podane w §6 niniejszej Umowy (a w razie ich zmiany, te adresy, o których powiadomiono na piśmie drugą stroną), uznaje się za doręczoną, jeżeli adresat mógł się zapoznać z jej treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, awizowana, czy też odmówiono jej przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, drugiego awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki.

6. Jeśli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy, z jakichkolwiek przyczyn, będzie uznane w świetle polskiego prawa za nieważne lub nieskuteczne, wówczas taka nieważność lub nieskuteczność takiego postanowienia nie wpływa na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień Umowy.
7. Strony zgodnie oświadczają, iż poza niniejszą Umową, w zakresie objętym jej treścią, nie istnieją dokonane między nimi jakiegokolwiek dodatkowe pisemne lub ustne ustalenia, porozumienia, uzgodnienia i Umowy.
8. Strony zgodnie oświadczają, że z chwilą zawarcia niniejszej Umowy tracą moc jakiegokolwiek wcześniejsze ustalenia, Umowy czy też porozumienia, pisemne lub ustne, zawarte przez Strony związane bezpośrednio lub pośrednio z przedmiotem niniejszej Umowy.
9. Na mocy niniejszej Umowy, Najemcy nie mają prawa dokonywać potrącenia jakichkolwiek należności przysługujących im względem Wynajmującej z jakiegokolwiek tytułu z należnościami przysługującymi Wynajmującej względem Najemców.
10. Wynajmującej przysługuje prawo przeniesienia na osoby trzecie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez konieczności uzyskania jakiegokolwiek zgody od Najemców.
11. Niniejsza Umowa wchodzi w życie w dniu podpisania niniejszej Umowy przez obie Strony.
12. W przypadku opatrzenia paragrafów tytułami Strony niniejszej Umowy zgodnie oświadczają, iż zostały one użyte zostały wyłącznie dla przejrzystości Umowy i nie mają wpływu na interpretację treści Umowy.
13. Niniejsza Umowa nie może być interpretowana jako ustanawiająca jakiegokolwiek inny stosunek prawny lub uprawnienia, niż przewidziane wprost niniejszą Umową.
14. Integralną częścią umowy są Załączniki, a mianowicie: załącznik nr 1- protokół zdawczo-odbiorczy do niniejszej umowy, a także Załącznik nr 1 – wypełniony przez Najemcę formularz ofertowy, Załącznik nr 2 – opis przedmiotu zamówienia oraz Załącznik nr 4 – wypełnione przez Najemcę oświadczenie.

LICZBA EGZEMPLARZY DOKUMENTU UMOWY

§ 9.

Niniejsza Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze Stron.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto, parafowano każdą z jej stron (tj. kart formatu A4), za wyjątkiem ostatniej, którą poniżej opieczętowno i podpisano.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Miejsce dokonania odbioru:

Budynek – Hala Sportowa w Ustrzykach Dolnych,
Ul. 29-go Listopada 19a,
38-700 Ustrzyki Dolne.

Data dokonania odbioru: _____

Dane Najemcy:

Nazwa Najemcy:	
Adres (siedziba) Najemcy:	
Województwo:	
KRS:	
NIP:	
REGON:	
Osoba do kontaktu:	
Telefon:	
e-mail:	

Wynajmujący:

Nazwa i adres:
Budynek – Hala Sportowa w Ustrzykach Dolnych,
Ul. 29-go Listopada 19a,
38-700 Ustrzyki Dolne.

Przedmiotem odbioru jest, wyposażenia lokalu:

Lp.	Elementy wyposażenia	Szt./kpl.
1.	Bateria umywalkowa lub zmywakowa ścienna o średnicy nominalnej 15mm	4 szt.
2.	Bateria zmywakowa ścienna o średnicy nominalnej 15mm	1 szt.
3.	Gofrownica	1 szt.
4.	Frytkownica elektryczna FEBn-12 400x700x455x9kW 220/400V	1 szt.
5.	Krzesła	26 szt.
6.	Kuchenka mikrofalowa 2 kW 220V	2 szt.
7.	Kuchenka gazowa KGZ-4M/PG 1 800x700x850 o polaczeniu na dwuzłączkę z piekarnikiem	1 szt.
8.	Lada bufetowa 9000x600x850	1 szt.

9.	Lada przyścienna narożna szerokość 400 i długość 2600+3000	1 szt.
10.	Okap wentylacyjny stalowy, prostokątny z własnym oświetleniem z blachy nierdzewnej 2000x8000x450 0,3kW 200V	1 szt.
11.	Opiekacz	1 szt.
12.	Regał 1000x500x1800	1 szt.
13.	Regał ekspozycyjny 1000x500x1800	3 szt.
14.	Stolik konsumpcyjny 800x800x730-850	7 szt.
15.	Stołki barowe	7 szt.
16.	Stół technologiczny 1500x600x850	2 szt.
17.	Stół ze zlewem 2-komorowym 1000x600x850	1 szt.
18.	Szafa chłodnicza przeszkolona typ WS -501 620x750x1920 0,3kW 220V	1 szt.
19.	Szafa chłodnicza S-500 620x762x1920 0,3kW 200 V	1 szt.
20.	Szafka pod urządzenia S800 800x600x570	1 szt.
21.	Umywalka pojedyncza porcelanowa z syfonem gruszkowym	3 szt.
22.	Zlewozmywak z blachy nierdzewnej 1-komorowy na ścianie	3 szt.
23.	Zmywarka do naczyń szklanych typ ZK-06.2u wymiar 480x540x720 3,5kW 220V	1 szt.
24.	Inne:	1 szt.

Czas trwania działalności kawiarni:

- Otwarcie (najwcześniej): od poniedziałku do niedzieli – od godziny 7:00.
- Zamknięcie (najpóźniej): od poniedziałku do niedzieli – do godziny 21:00.
- Zakres prowadzenia działalności: mała gastronomia.

Uwagi:

Podpisy:

Przedstawiciel Wynajmującego:

Przedstawiciel Najemcy:
