

WZÓR
UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu 2024 r. pomiędzy Gminą Grodziczno z siedzibą w Grodzicznie 17 A, 13 – 324 Grodziczno, NIP 877-142-02-53, Regon 871118900, reprezentowaną przez Wójta Gminy – Pana Tomasza Szczepańskiego, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

.....
zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”.

§ 1

Użyczający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Mroczeniu na działce o powierzchni 0,1706 ha, oznaczonej numerem 100/6, zabudowanej budynkiem Domu Ludowego, w którym znajduje się lokal użytkowy o powierzchni 32,26 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Nowym Mieście Lubawskim prowadzone jest księga wieczysta nr EL1N/00008347/2.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania, a Najemca przyjmuje lokal użytkowy, składający się z trzech pomieszczeń użytkowych oraz pomieszczenia sanitarnego o łącznej powierzchni użytkowej 32,26 m².
2. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, instalację centralnego ogrzewania, przyłącze wodociągowe.
3. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej – punktu aptecznego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
4. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w § 2 ust. 3, w terminie do trzech miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy.
5. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do przedmiotu najmu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3

1. Najemca nie może dokonać żadnych zmian w przedmiocie użyczenia bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego przedmiotu najmu wynająć, wdzierżawić, ani oddać osobom trzecim do nieodpłatnego korzystania, pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
4. Najemca zobowiązany jest bezzwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 3.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu umowy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
2. Najemca jest zobowiązany zachować przedmiot najmu przez cały czas trwania umowy w stanie nie pogorszonym nie wynikającym z normalnego zużycia.

3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w przedmiocie umowy i wokół lokalu.
4. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu oraz bieżące remonty i konserwacje obciążają Najemcę. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wykonywać remontów i zmian budowlanych w przedmiocie umowy.
5. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 2 ust. 3 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
 - 2) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali,
 - 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
 - 4) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - 5) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
 - 6) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń.

§ 5

1. Najemca tytułem korzystania z lokalu użytkowego będzie płacił Wynajmującemu następujące należności:
 - 1) czynsz: $32,26 \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2 \text{ netto} = \dots \text{ zł netto} + \text{ podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką};$
 - 2) opłata za centralne ogrzewanie: $32,26 \text{ m}^2 \times 2,92 \text{ zł/m}^2 \text{ netto} = 94,20 \text{ zł netto} + \text{ podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką};$
 - 3) opłaty z tytułu zużytej wody, wywozu odpadów komunalnych, odpadów medycznych – na podstawie umów zawartych przez Najemcę z właściwymi podmiotami;
 - 4) za wywóz ścieków komunalnych w wysokości $17,50 \text{ zł/1 m}^3 \text{ netto}$ – na podstawie ilości m^3 zużytej wody ustalonej na podstawie odczytu z wodomierza, co miesiąc;
 - 5) za energię elektryczną – na podstawie odczytu z podlicznika, w przeliczeniu zużytych kWh – po otrzymaniu przez Wynajmującego rozliczenia zużytej energii elektrycznej dokonywanego przez dostawcę energii elektrycznej;
2. Odpady stałe i odpady medyczne będą usuwane przez Najemcę we własnym zakresie i na jego koszt, na podstawie umów zawartych przez Najemcę z właściwymi podmiotami.
3. Opłaty z tytułu zużytej wody ponosi Najemca na podstawie umowy zawartej z właściwym podmiotem odpowiedzialnym za dostarczanie wody na terenie gminy Grodziczno.
4. Z tytułu prowadzenia działalności Najemca będzie zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości, w wysokości zgodnej z uchwałą Rady Gminy Grodziczno na dany rok podatkowy.
5. Koszty związane z badaniem skuteczności zerowania, stanem BHP oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego ponosi Najemca.
6. Strony ustalają, że w każdym roku kalendarzowym począwszy od 1 lutego czynsz będzie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS, w roku poprzednim w stosunku do wcześniejszego, w przypadku gdy ogłoszony wskaźnik będzie dawał podstawy do podwyższenia obowiązującego czynszu.

7. Waloryzacja czynszu następuje poprzez złożenie przez Wynajmującego oświadczenia i nie wymaga podpisania przez Strony aneksu do umowy. Po dokonaniu waloryzacji i złożeniu oświadczenia czynsz w nowej wysokości obowiązuje od dnia 1 lutego roku kalendarzowego, w którym Wynajmującemu przysługiwało prawo do dokonania waloryzacji.
8. Waloryzacja opłaty za centralne ogrzewanie naliczana będzie raz w roku na postawie rozliczenia kosztów utrzymania kotłowni za rok poprzedni, poprzez złożenie przez Wynajmującego oświadczenia i nie wymaga podpisania przez Strony aneksu do umowy. Po dokonaniu waloryzacji i złożeniu oświadczenia opłata za centralne ogrzewanie w nowej wysokości obowiązuje od dnia 1 lutego roku kalendarzowego.
9. Najemca zobowiązany jest uiszczać należności wymienione w ust. 1 pkt 1), 2) niniejszego paragrafu miesięcznie z dołu, bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy w Łławie Oddział Grodziczno 94 8831 1038 2001 0000 0101 0001.

§ 6

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, od dnia 2024 r. , do dnia 2027 r.

§ 7

1. Każda ze Stron jest uprawniona do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w razie:
 - 1) zwłoki w zapłacie czynszu oraz innych opłat naliczonych zgodnie z § 5 ust. 1, za co najmniej trzy pełne okresy płatności;
 - 2) korzystania z przedmiotu najmu niezgodnie z właściwościami przedmiotu najmu i jego przeznaczeniem albo niezgodnie z umową;
 - 3) podnajmowania lub oddania przedmiotu najmu do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego;
 - 4) dokonywania zmian i ulepszeń przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;
 - 5) niewywiązania się przez Najemcę z obowiązków określonych w § 5 umowy,
 - 6) nierozpoczęcia przez Najemcę działalności gospodarczej, o której mowa w § 2 ust. 3, w terminie określonym w § 2 ust. 4;
 - 7) stałego zaprzestania prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w § 2 ust. 3 lub faktycznego nieświadczenia usług w zakresie prowadzenia punktu aptecznego zgodnie z przeznaczeniem najmowanych lokali określonym w § 2 ust. 3 przez okres dłuższy niż 30 dni;
 - 8) innego rażącego naruszenia niniejszej umowy przez Najemcę.
3. Najemcy służy prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) naruszenia przez Wynajmującego postanowień umowy w zakresie ustalania wysokości czynszu,
 - 2) zaprzestania prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 3 umowy.

§ 8

1. Najemca oświadcza, iż przedmiotu najmu widział, jego stan jest mu znany oraz, że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wszelkie ewentualne adaptacje lokalu w celu dopasowania go do wymogów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 30 września 2002 roku w sprawie szczegółowych wymogów, jakim powinien odpowiadać lokal apteki (Dz. U. z 2022 r. poz. 1737) oraz zapisów ustawy z dnia 06 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne (Dz. U. z 2022 poz. 2301 z późn. zm.) Najemca zrealizuje własnym staraniem i na własny koszt.

3. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
 - 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
 - 6) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
 - 7) urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.
4. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 2, wymagane jest złożenie przez Najemcę szczegółowego zakresu robót, w postaci stosownych dokumentów prawem wymaganych, celem uzyskania zgody Wynajmującego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.
5. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, w przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości (ściany konstrukcyjne, elewacja, instalacje i inne) Najemca zobowiązany jest uzyskać na piśmie zgodę Wynajmującego.
6. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej umowy ujawni się potrzeba wykonania robót, które obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest zawiadomić go o tym niezwłocznie. Uchybienie temu obowiązkowi przez Najemcę zwalnia Wynajmującego od odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy lokalu.
7. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody spowodowane przez niego w przedmiocie umowy i jest zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego własnym kosztem lub zapłaty odpowiedniego odszkodowania.
8. Po zakończeniu najmu, Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw. Po zakończeniu najmu Najemca zwraca Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Wynajmujący jest uprawniony, według swego wyboru, w wypadku nieprzywrócenia przez Najemcę stanu poprzedniego, do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych albo do powierzenia osobie trzeciej przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.

§ 9

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2, art 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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) (zwanego dalej RODO), informujemy:

1. Administrator Danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Grodziczno z siedzibą: Grodziczno 17a , 13-324 Grodziczno; tel: 56 472 97 10; e-mail: ug@grodziczno.pl.

2. Inspektor Ochrony Danych
Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych za pomocą adresu email : iod@grodziczno.pl.
3. Podstawa Prawna Przetwarzania i cel przetwarzania
Dane osobowe przetwarzane są na podstawie art. 6 ust.1 lit. b) RODO – niezbędność do wykonania umowy lub podjęcia działań w celu jej zawarcia, art. 6 ust. 1 lit. c) RODO - w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e) RODO - w celu wykonania zadań realizowanych w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi w szczególności w toku postępowań, wynikających z przepisów prawa.
4. Odbiorcy danych
Dostęp do Pani/Pana danych osobowych mogą mieć:
 - 1) upoważnieni pracownicy Urzędu Gminy w Grodzicznie,
 - 2) usługodawcy, którym w drodze umowy powierzono przetwarzanie danych na potrzeby realizacji usług świadczonych dla Gminy Grodziczno,
 - 3) podmioty i organy uprawnione do otrzymania danych na podstawie przepisów prawa.
 - 4) Od odbiorców danych wymagamy zachowania poufności i bezpieczeństwa informacji oraz wykorzystania ich jedynie do zapewnienia danej usługi.
5. Okres przechowywania
Dane będą przetwarzane do chwili realizacji zadania, do którego zostały zebrana, a następnie, jeśli chodzi o materiały archiwalne przez czas wynikający z Ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
6. Prawa osób, których dane są przetwarzane
 - 1) Osoba, której dane są przetwarzane, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, w zakresie w jakim zgoda została udzielona, bez wpływu na przetwarzanie przed cofnięciem zgody.
 - 2) Osoba, której dane są przetwarzane, ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na adres Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa
 - 3) W ramach postępowań prowadzonych na podstawie : ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego; ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, posiada Pan/pani prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych w ramach prowadzonych
7. Profilowanie i przekazywanie do państw trzecich
Administrator nie planuje przekazywać Pani/Pana danych do krajów trzecich, czy też poddawać ich profilowaniu.
8. Dobrowolność podania danych osobowych
W przypadku zbierania danych niezbędnych do realizacji zadań nałożonych na Gminę podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym. Osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania, w pozostałych przypadkach podanie danych jest dobrowolne, jednak ich niepodanie może skutkować ograniczeniem form komunikacji. O dobrowolności podania danych zostanie Pani/Pan poinformowana/y przez merytorycznego pracownika prowadzącego postępowanie.
9. Forma przetwarzania
Pana/Pani dane osobowe przetwarzane będą w formie papierowej i systemach informatycznych.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy będą dokonywane w formie pisemnej aneksu pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....