

## UMOWA NAJMU NR ...../2024

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy:

**Miastem Słupsk**, z siedzibą w Słupsku przy Placu Zwycięstwa 3, NIP 8391005507, REGON 770979625, w imieniu i na rzecz którego działa **Zarząd Infrastruktury Miejskiej w Słupsku, 76-200 Słupsk ul. Artura Grottgera 13**

zwanym w dalej „Wynajmującym”,  
reprezentowanym przez:

.....  
przy kontrasygnacie

.....

a

.....,

zwanym dalej „Najemcą”.

### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 892/ZN/2023 Prezydenta Miasta Słupska z dnia 30 listopada 2023 r., administruje lokalem użytkowym o powierzchni 43,1 m<sup>2</sup> położonym przy ul. Towarowej 10 w Słupsku, budynek oznaczony w ewidencji gruntów i budynków numerem 3632 posadowionym na działce gruntu nr 335/71, położonej w obrębie nr 0006 Miasta Słupska, zwanym w dalej Lokalem.
2. Lokal został przeznaczony do najmu na podstawie Zarządzenia nr 41/ZIM/2024 Dyrektora Zarządu Infrastruktury Miejskiej w Słupska z dnia 03.07.2024 r.
3. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu będzie wykorzystywany z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu nieuciążliwej działalności gastronomicznej.

### § 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy określony w § 1 ust. 1 zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej umowy, tj. rzutem lokalu określającym rozmieszczenie pomieszczeń.
2. Wydanie lokalu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Umowa zostaje zawarta od dnia ..... na czas nieokreślony.

### § 3.

1. Najemca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz Wynajmującemu w wysokości ..... zł (słownie:.....złoty 00/100) plus należny podatek VAT w wysokości określonej przepisami Ustawy o podatku od towarów i usług w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca z doliczeniem odsetek ustawowych w przypadku zwłoki.
2. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat za dostawę wody oraz odbiór ścieków zgodnie z odczytami wskazań podlicznika zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokalu, rozliczanych na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT, w okresach miesięcznych rozliczanych do 10 dnia miesiąca następującego. Płatność zgodnie z terminem wskazanym na fakturze na rachunek Wynajmującego. Stawki opłat za użytą wodę i odprowadzane ścieki ustala się na podstawie umów i faktur VAT wystawionych przez dostawców, powiększone o aktualną stawkę VAT.
3. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat za dostarczoną energię elektryczną zgodnie z odczytami wskazań podlicznika energii elektrycznej dla lokalu, rozliczanych na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT, w okresach miesięcznych rozliczanych do 10 dnia miesiąca następującego. Płatność zgodnie z terminem wskazanym na fakturze na rachunek Wynajmującego. Stawki opłat za użytą energię elektryczną ustala się na podstawie umów i faktur VAT wystawionych przez dostawców energii elektrycznej, powiększone o aktualną stawkę VAT.

4. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat za dostarczoną energię ciepłą. Wysokość opłaty ustala się na pod stawie: iloczynu aktualnych stawek wskazanych w bieżącej fakturze gestora sieci i ilości zużytej energii ciepłej określonej jako procentowy udział kubatury Lokalu do kubatury ogólnej budynku, tj. 2,67 %. Opłata rozliczana na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT, w okresach miesięcznych rozliczanych do 10. dnia miesiąca następującego. Płatność zgodnie z terminem wskazanym na fakturze na rachunek Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest również do wpłaty jednorazowej kaucji w wysokości 300% czynszu netto tj. .... zł (słownie:..... złotych 00/100) z doliczeniem obowiązującego podatku VAT w terminie do ..... na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w ..... o nr .....
6. Wpłaty opłat określonych w ust. 1, 2, 3 i 4 niniejszego paragrafu należy dokonywać na rachunek bankowy Zarządu Infrastruktury Miejskiej w Słupsku wskazany na fakturze.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia stosownych umów niezbędnych do prowadzenia działalności oraz umowy na wywóz odpadów komunalnych.
8. Czynsz o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu podlegać będzie corocznej waloryzacji do 15 lutego każdego roku kalendarzowego, z mocą obowiązywania od 1 stycznia danego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych za poprzedni rok publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku zaprzestania ogłaszania wskaźnika lub przyjęcia ujemnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, czynsz najmu pozostaje w dotychczasowej wysokości. Powyższa zmiana nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej umowy.

#### **§ 4.**

1. Kaucja o której mowa w § 3 ust. 5 nie podlega oprocentowaniu i stanowi zabezpieczenie dla Wynajmującego w przypadku nie uiszczenia należności wynikających z realizacji umowy. Kaucja zostanie zaliczona na poczet powstałych zaległości.
2. Z chwilą zwrotu lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego kaucja zostanie pomniejszona:
  - a) o kwotę ewentualnego zadłużenia (w tym rocznego rozliczenia kosztów niezależnych od Wynajmującego),
  - b) o kwotę niezbędną do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu co najmniej nie pogorszonego, przywracającego lokal do użytku.
3. Po rozliczeniu kaucji o kwoty, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, kaucja zostanie zwrócona Najemcy.

#### **§ 5.**

1. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest znany, a wszelkie zmiany oraz prace remontowe i adaptacyjne związane z przystosowaniem lokalu do potrzeb prowadzonej działalności określonej w § 1 ust. 3, wykona Najemca, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, na własny koszt, bez prawa domagania się od Wynajmującego zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów.
2. W czasie trwania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, do dokonywania na własny koszt bieżących remontów i napraw lokalu niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności:
  - 1) malowania pomieszczeń;
  - 2) naprawy tynków ścian i sufitów;
  - 3) wykonania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany;
  - 4) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych;
  - 5) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane;
  - 6) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 7) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej;
  - 8) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznych z wyłączeniem wymiany przewodów;

- 9) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów (umywalk) wraz z syfonem, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych;
  - 10) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych;
  - 11) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy;
  - 12) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyłym stanie sanitarno-porządkowym.
3. Do lokalu użytkowego są doprowadzone przyłącza: wodne, kanalizacyjne, elektryczne, centralnego ogrzewania/gazowe oraz wentylacyjne.
  4. Najemca jest zobowiązany do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt w wynajmowanym lokalu następujących czynności:
    - 1) montażu podlicznika wodociągowego;
    - 2) wykonanie pełnego wyposażenia obiektu w sprzęty, meble i inne niezbędne do prowadzenia działalności;
    - 3) uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie.
  5. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia działalności w zajmowanym lokalu, dotyczących ochrony przed zagrożeniem życia i zdrowia ludzkiego, a także innych warunków określonych w przepisach sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz ochrony środowiska, a także innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
  6. Najemca jest zobowiązany uzgodnić wygląd ewentualnej reklamy zamieszczonej w witrynie okiennej z Wydziałem Polityki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Słupsku.
  7. Najemca zobowiązany jest utrzymywać zajmowane pomieszczenia we właściwym stanie technicznym poprzez wykonanie bieżących napraw i konserwacji.
  8. Obowiązki określone w ust. 2 winny być wykonane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie pomieszczeń w należytej czystości, we właściwym stanie technicznym, zgodnie z przepisami bhp i p. poż.
  9. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu w szczególności w zakresie kradzieży, dewastacji, pożaru, zalania i innych zdarzeń losowych w ciągu miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy i niezwłocznie przekazania Wynajmującemu kopii zawartej umowy ubezpieczeniowej.

#### **§ 6.**

1. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddać lokalu osobie trzeciej do używania.
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli lokalu w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Kontrolę przeprowadza się w obecności Najemcy.
3. W przypadku potrzeby montażu reklamy lub szyldu na elewacji budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy, Najemca zobowiązany jest bezwzględnie uzyskać pozytywną opinię Wydziału Polityki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Słupsku.

#### **§ 7.**

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonany na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:
  - 1) będzie używać przedmiotu użyczenia niezgodnie z jego przeznaczeniem;
  - 2) spowoduje znaczne pogorszenie jego stanu technicznego;
  - 3) zalega z opłatami określonymi w § 3 ust. 1 oraz ust. 2,3 i 4 za okres 2 miesięcy;
  - 4) prowadzi działalność w sposób uciążliwy dla sąsiadów;
  - 5) w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uiścił kaucji o której mowa w § 3 ust. 5 niniejszej umowy;
  - 6) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanego czynszu netto lub nowych stawek czynszowych netto albo opłat eksploatacyjnych;
  - 7) nie uzyskał zgód stosownych instytucji i organów publicznych wymaganych przepisami prawa niezbędnych do prowadzenia tego typu działalności;

- 8) nie uzyskał zgody lub akceptacji Wydziału Polityki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Słupsku dla zamontowania szyldu lub reklamy działalności prowadzonej w lokalu lub na zmianę wyglądu wspomnianego szyldu lub reklamy a mimo to szyldy lub reklamy zostały zamontowane;
- 9) nie przedłożył Wynajmującemu kopii zawartej umowy ubezpieczenia;

#### **§ 8.**

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome znajdujące się w pomieszczeniach Najemcy.

#### **§ 9.**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 10.**

Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego o każdorazowej zmianie miejsca swojej siedziby. Skierowanie przez Wynajmującego korespondencji na ostatni podany przez Najemcę adres następuje ze skutkiem doręczenia.

#### **§ 11.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 12.**

Ewentualne spory powstałe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 13**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 RODO Wynajmujący informuje, że:

1. Pani/Pana dane osobowe są przetwarzane zgodnie z przepisami 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 (RODO), jak również zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. oraz przepisów szczególnych.
2. Regulacje RODO związane z ochroną danych osobowych mają zastosowanie do dokumentacji zgromadzonej w związku z postępowaniem i realizacją umowy.
3. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 RODO Zamawiający informuje, że:
  - 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zarząd Infrastruktury Miejskiej w Słupsku, (zwany w dalszej treści Administratorem):
    - a) adres Zamawiającego: 76-200 Słupsk, ul. Artura Grottgera 13,
    - b) numer telefonu: +48 59 841 00 91,
    - c) numer faksu: +48 59 848 37 35,
    - d) adres e-mail: [sekretariat@zimslupsk.pl](mailto:sekretariat@zimslupsk.pl),
    - e) adres strony internetowej: <https://www.zimslupsk.pl>,
  - 2) Kontakt z Inspektorem ochrony danych osobowych w instytucji Zamawiającego: Katarzyna Pierzchalska, adres e-mail: [iod@zimslupsk.pl](mailto:iod@zimslupsk.pl), telefon 59 841 00 91,
  - 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie:
    - a) art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze (w celu realizacji zadań jednostki w zakresie wynikającym z przepisów prawa w szczególności Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych);
    - b) jak również, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu zawarcia umowy oraz jej realizacji, a także udokumentowania postępowania i jego archiwizacji,

- 4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym dane zostaną udostępnione w oparciu o art. 3 ustawy o dostępie do informacji publicznej,
  - 5) Pani/Pana dane osobowe pozyskane w związku z prowadzeniem niniejszego postępowania mogą zostać przekazane podmiotom przetwarzającym dane w imieniu administratora danych osobowych np. podmiotom świadczącym usługi IT, technologiczne oraz doradcze, w tym usługi prawne, jak również uprawnionym organom lub instytucjom publicznym upoważnionym do tego na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
  - 6) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane zgodnie z Jednolitym Rzeczym Wykazem Akt obowiązującym u Administratora,
  - 7) Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym oraz umownym, niepodanie określonych danych będzie skutkowało brakiem możliwości ubiegania się o udzielenie zamówienia oraz zawarcia umowy,
  - 8) Jeśli reprezentuje Pani/Pan oferenta lub inny podmiot, dane kontaktowe przetwarzane są w związku z Pani/Pana funkcją lub relacją z podmiotem, w imieniu którego Pani/Pan występuje. Dane te pozyskaliśmy bezpośrednio od Pani/Pana lub otrzymaliśmy je od tego podmiotu,
  - 9) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO, jak również Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do Państwa trzeciego
  - 10) na podstawie art. 15 RODO posiada Pani/Pan prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących,
  - 11) na podstawie art. 16 RODO posiada Pani/Pan prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
  - 12) na podstawie art. 18 RODO posiada Pani/Pan prawo żądania od Administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO; prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego,
  - 13) posiada Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO,
  - 14) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO nie przysługuje Pani/Panu prawo do usunięcia danych osobowych,
  - 15) w związku z art. 20 RODO nie przysługuje Pani/Panu prawo do przenoszenia danych osobowych,
  - 16) na podstawie art. 21 RODO nie przysługuje Pani/Panu prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
4. Administrator dokłada wszelkich starań, aby zapewnić wszelkie środki fizycznej, technicznej i organizacyjnej ochrony danych osobowych przed ich przypadkowym czy umyślnym zniszczeniem, przypadkową utratą, zmianą, nieuprawnionym ujawnieniem, wykorzystaniem czy dostępem, zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami.

#### § 14.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa dla Wynajmującego, a jeden dla Najemcy.

.....  
Podpis Wynajmującego

.....  
Podpis Najemcy

**RADCA PRAWNY**  
*Agata Jakubowska*

Rzut lokalu

