

„OGÓLNE WARUNKI UMÓW NAJMU / DZIERŻAWY

Postanowienia ogólne

§ 1

Użyte w niniejszym Załączniku pojęcia oznaczają:

1. Umowa – umowa najmu / dzierżawy, której niniejszy Załącznik jest integralną częścią.
2. Nieruchomość - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy, Skarbu Państwa lub będące w ich użytkowaniu wieczystym bądź w ich posiadaniu, położone na terenie miasta Dąbrowa Górnicza - będące przedmiotem umowy.
3. Wynajmujący - Gmina Dąbrowa Górnicza lub Skarb Państwa jako Wynajmujący / Wydierżawiający.
4. Najemca – podmiot zawierający umowę najmu / dzierżawy.
5. Strony – strony umowy, tj. Wynajmujący i Najemca zgodnie z pkt 3 i 4.

§ 2

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować, poddzierżawiać lub w jakikolwiek inny sposób zezwalać osobom trzecim na odpłatne lub nieodpłatne korzystanie z nieruchomości, pod rygorem:
 - a) natychmiastowego rozwiązania umowy, z jednoczesnym obciążeniem w wysokości dwukrotnego dotychczasowego czynszu do czasu wydania nieruchomości Wynajmującemu,
 - b) lub zwiększenia dotychczasowego czynszu o 100%.
2. Najemca nie może przełać w całości lub części uprawnień wynikających z umowy na rzecz osób trzecich, bez pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.

§ 3

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszowej w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, bez konieczności wprowadzenia jej aneksem, za pisemnym powiadomieniem Najemcy, z co najmniej 30 - dniowym wyprzedzeniem.
2. Stawki czynszu najmu i dzierżawy są ustalane w wysokości netto. Do ustalonych stawek czynszowych dolicza się podatek VAT według obowiązujących stawek i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
3. Strony postanawiają, że jakakolwiek zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących nie będzie wymagać aneksu do umowy.
4. Najemca nie ma prawa potrącić z czynszu wierzytelności przysługującej mu z tytułu jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do regulowania płatności w terminach wynikających z zawartej umowy w całym okresie jej obowiązywania.
6. Osobom prowadzącym działalność gospodarczą i przedsiębiorcom - w razie opóźnienia w uiszczeniu należności, o jakich mowa w umowie, Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienia w transakcjach handlowych na podstawie obowiązujących przepisów. W przypadku nieuiszczenia należności w terminie, o którym mowa w § 8 niniejszej umowy, Wynajmującemu przysługuje od Najemcy równowartość rekompensaty za koszty odzyskania należności zgodnie z art. 10 ustawy z 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
7. Osobom fizycznym nie prowadzącym działalności gospodarczej, w razie opóźnienia w uiszczeniu należności, o jakich mowa w umowie, Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie obowiązujących przepisów.

§ 4

1. **Najemcy na nieruchomości zakazuje się:**
 - a) stawiania obiektów budowlanych niezgodnych z celem umowy,
 - b) sadzenia drzew i krzewów, których żywotność przekracza okres obowiązywania zawartej umowy,
 - c) umieszczania jakichkolwiek reklam, oprócz reklam promujących Najemcę, na nieruchomości oraz wokół niej.
2. **Umowa nie stanowi prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.**
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania w należytym stanie technicznym istniejących na nieruchomości obiektów budowlanych.
4. Dopuszcza się montaż ogrodzenia wyłącznie z elementów szybkiego montażu, bez fundamentów i podmurówki.
5. Wszelkie prace związane z przygotowaniem, zagospodarowaniem i zabezpieczeniem przedmiotu najmu oraz uzyskanie i posiadanie wszelkich zgód, pozwoleń, zezwoleń, a także innych wymaganych prawem dokumentów niezbędnych do realizacji celu najmu, jak również koszty z tym związane, leżą wyłącznie po stronie Najemcy, który ponosi z tego tytułu pełną odpowiedzialność.
6. Najemca ma prawo dokonać nakładów oraz nakładów zwiększających wartość nieruchomości wyłącznie za pisemną zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym. Wszelkie nakłady Najemca dokonuje na własny koszt bez prawa do ich zwrotu oraz bez prawa do zwrotu kosztów.
7. Najemca prowadzący jakiekolwiek prace inwestycyjne na nieruchomości, kolidujące z istniejącym zadrzewieniem, zobowiązany jest do stosowania zapisów Zarządzenia Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza nr 1686.2021 z dnia 07.04.2021 r. w sprawie: ochrony zadrzewień na placu budowy.
8. W razie awarii Najemca zobowiązany jest nieodpłatnie udostępnić w każdym czasie nieruchomość odpowiednim służbom.

9. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli wynajmowanej nieruchomości przez upoważnionych pracowników.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest zgłosić do opodatkowania nieruchomości w wydziale właściwym do spraw podatków Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej, regulować należności podatkowe oraz ponosić wszelkie opłaty związane z nieruchomością na podstawie odrębnych rachunków lub wezwań do zapłaty wystawionych przez uprawnione podmioty.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania na bieżąco czystości i porządku na nieruchomości oraz w jej otoczeniu, tj. do 3 metrów wokół niej, przy czym Wynajmujący rozumie przez to usuwanie wszelkich nieczystości i zalegających odpadów niezależnie od ich rodzaju.

§ 6

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w mieniu i zdrowiu osób trzecich, które powstały na nieruchomości opisanej w umowie.
2. Najemca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na nieruchomości.
3. W przypadku wystąpienia przez osobę trzecią przeciwko Wynajmującemu z roszczeniem pozostającym w związku z zawartą umową, Najemca zobowiązany jest wstąpić do sprawy w miejsce Wynajmującego.

§ 7

1. Wszystkie zawiadomienia, wezwania, oświadczenia woli dotyczące umowy (w szczególności o wypowiedzeniu umowy) oraz inne informacje przekazywane między Stronami w związku z umową, wymagają formy pisemnej – pod rygorem nieważności.
2. Strony podają wskazane w umowie adresy korespondencyjne:
 - a) ul. Graniczna 21, 41-300 Dąbrowa Górnicza „(z dopiskiem Wydział Gospodarki Nieruchomościami)” - w przypadku, gdy adresatem jest Wynajmujący,
 - b) wskazany przez Najemcę w umowie - w przypadku, gdy adresatem jest Najemca.
3. W przypadku zmiany adresu, danych osobowych, w tym danych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego, w terminie 14 dni od jej wystąpienia. W razie nie powiadomienia przyjmie się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres podany w umowie.

Rozwiązanie i wygaśnięcie umowy

§ 8

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę z 1 - miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, a w szczególności w przypadku ustania faktycznej potrzeby korzystania z nieruchomości.

§ 9

Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z 1 - miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, a w szczególności w przypadkach:

- a) zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- b) podjęcia przez Wynajmującego decyzji o przygotowaniu nieruchomości do obrotu zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- c) gdy nieruchomość jest niezbędna do realizacji zadań własnych w tym realizacji celu publicznego, wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

§ 10

Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, w przypadku gdy Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z zapisami wynikającymi z umowy, sprzeczny z jego przeznaczeniem lub niezgodny z prawem, w szczególności gdy:

- a) wznosił lub rozpoczął wznoszenie obiektu budowlanego albo dokonał przebudowy lub rozbudowy obiektu budowlanego istniejącego na nieruchomości lub ogrodził ją ogrodzeniem trwale związanym z podłożem,
- b) prowadzi działalność gospodarczą niezgodnie z prawem,
- c) umożliwia lub prowadzi działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach i gier hazardowych na nieruchomości,
- d) nie utrzymuje istniejącego na wynajmowanej nieruchomości obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym,
- e) Najemca zalega z zapłatą czynszu ponad 3 miesiące – jeżeli czynsz jest płatny rocznie i upłynął dodatkowy, wyznaczony przez Wynajmującego 3- miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu,
- f) Najemca zalega z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności – jeżeli czynsz jest płatny miesięcznie,
- g) Najemca nie realizuje celu umowy.

§ 11

1. Umowa wygasa wraz z nadejściem terminu końcowego.
2. Najemca zobowiązuje się w terminie **nie później niż na 4 miesiące** przed datą wygaśnięcia umowy powiadomić pisemnie Wynajmującego o zamiarze jej przedłużenia względnie rezygnacji. Brak powiadomienia w wyznaczonym terminie traktowany będzie jako wola zawarcia kolejnej umowy.
3. Przedłużenie umowy może nastąpić tylko w formie pisemnej.

4. Jeżeli umowa ze stawką roczną trwa niepełny rok, czynsz nalicza się proporcjonalnie za okres obowiązywania w stosunku miesięcznym za każdy rozpoczęty miesiąc.
5. Jeżeli umowa ze stawką miesięczną trwa niepełny miesiąc, czynsz nalicza się za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 12

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie do 30 dni wydać Wynajmującemu nieruchomości.
2. Wydanie polegać ma na oddaniu nieruchomości po usunięciu wszelkich nakładów Najemcy na niej posadowionych, zarówno przed zawarciem umowy, w trakcie jej trwania, jak i po jej ustaniu oraz w stanie nie gorszym niż to wynika z jej naturalnego zużycia i eksploatacji, zgodnym z zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki.
3. Do czasu wydania nieruchomości Wynajmujący będzie obciążał Najemcę za bezumowne korzystanie z nieruchomości zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej w sprawie: ustalenia wysokości stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy oraz zasad wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonych na terenie miasta Dąbrowy Górniczej stanowiących własność Gminy, Skarbu Państwa lub będących w ich użytkowaniu wieczystym. Czynsz za bezumowne korzystanie z nieruchomości naliczany będzie za każdy rozpoczęty miesiąc, płatny w terminie do dnia 25 danego miesiąca.
4. Na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na pozostawienie nakładów stanowiących własność Najemcy.
5. Poczynione i pozostawione nakłady na nieruchomości opisanej w umowie w żadnym przypadku nie będą podlegać wzajemnemu rozliczeniu.
6. Wynajmującemu przysługuje od Najemcy prawo żądania zwrotu kosztów poniesionych w celu usunięcia pozostawionych przez Najemcę nakładów oraz w celu doprowadzenia nieruchomości do stanu, o którym mowa w ust. 2.
7. Za skrócenie okresu najmu zgodnie z warunkami umowy nie przysługuje Najemcy odszkodowanie.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
9. Strony zgodnie oświadczają, iż postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie regulują obowiązki oraz prawa Stron po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy i pozostają wiążące do dnia wydania Wynajmującemu przedmiotu umowy.

§ 13

1. Wynajmujący może naliczyć karę w wysokości 300 % czynszu za zajęcie powierzchni większej niż wskazana w umowie.
2. Wynajmujący może naliczyć karę w wysokości 300 % czynszu zgodnego z faktycznym celem za korzystanie z powierzchni w inny sposób niż wskazany w umowie.
3. Wynajmujący ma prawo do obciążenia Najemcy karą umowną w wysokości 300% czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w usunięciu pozostawionych przez Najemcę nakładów, odpadów, doprowadzenia nieruchomości do stanu umożliwiającego racjonalne korzystanie z niej oraz zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego i/lub zwrot poniesionych kosztów z tego tytułu.

Postanowienia końcowe

§ 14

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 i ust. 2.
2. W zakresie nieuregulowanym umową wraz z załącznikiem „Ogólne warunki umów najmu/dzierżawy” mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.
3. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej, określono zasady oraz stawki czynszu dotyczące wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości, które dostępne jest w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Dąbrowy Górniczej.
4. Spory wynikłe w związku z zawarciem lub wykonaniem umowy, a także dotyczące ustalenia ważności tej umowy oraz interpretacji zapisów Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądowni właściwemu ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 15

Przetwarzanie danych osobowych Najemcy odbywa się w oparciu o rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 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 - Dz.U.U.E.L. z 2016 Nr 119 poz. 1) oraz przepisy prawa krajowego - ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1781).

Najemca

Wynajmujący

.....

.....

.....