

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 23 listopada 2022r.

w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce

pomiędzy:

Skarbem Państwa, reprezentowanym przez:

Starostę Kieleckiego – Mirosława Gębskiego, wybranego Uchwałą Nr I/3/18 Rady Powiatu w Kielcach z dnia 23 listopada 2018r. w sprawie wyboru Starosty Kieleckiego, zwanym w dalszej części umowy „**WYNAJMUJĄCYM**”,

a

Domem Zakonnym Misjonarzy Oblatów Maryi Niepokalanej na Świętym Krzyżu, z siedzibą na Świętym Krzyżu 1, 26-006 Nowa Słupia, reprezentowanym na podstawie zaświadczenia Wojewody Świętokrzyskiego znak: SO.I.6140.69.2018 z dnia 11.07.2018r., przez Superiora o. Mariana Puchałę, legitymującego się dowodem osobistym nr wydanym przez zwanym w dalszej części umowy „**NAJEMCĄ**”, Łącznie zwanymi „**Stronami**”.

§1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem niniejszej umowy najmu są pomieszczenia znajdujące się w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa posadowionym na działce nr 2039/2, obręb 0001 Nowa Słupia, gmina Nowa Słupia, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KIIO/00045301/7, umiejscowione na pierwszym piętrze – w jego północnej części, tj. dziewięć pomieszczeń oraz korytarz:

- 1) 7 pokoi i kuchnia – o łącznej powierzchni 137,73 m²,
- 2) 1 toaleta – o powierzchni 9,60 m²,
- 3) korytarz – o powierzchni 129,20 m²,

zwanych w dalszej części „pomieszczeniami”.

Łączna powierzchnia pomieszczeń wynosi: 276,53 m².

2. Pomieszczenia będące przedmiotem niniejszej umowy przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym zał. nr 1 do umowy.
3. Pomieszczenia wykorzystywane będą przez Najemcę na cele związane z funkcjonowaniem Domu Zakonnego Misjonarzy Oblatów Maryi Niepokalanej na Świętym Krzyżu.
4. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu i używać pomieszczeń niezgodnie z przeznaczeniem opisanym w ust. 3.

§2

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 6 miesięcy począwszy od dnia 1 grudnia 2022r. do dnia 31 maja 2023r., z zastrzeżeniem § 5 niniejszej umowy.
2. Umowa najmu nie może być przedłużona milcząco.

§3

Czynsze i inne obciążenia

1. Miesięczny czynsz najmu pomieszczeń wynosi 2 767,91 zł netto (słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt siedem złotych 91/100), płatny z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Miesięczne raty czynszu netto powiększone będą o kwotę podatku VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
2. Podstawą zapłaty czynszu jest faktura VAT wystawiona przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się wpłacać przelewem czynsz na rachunek Wynajmującego numer **25 1560 0013 2037 3600 2000 0002**. Zmiana rachunku Wynajmującego, o którym mowa w niniejszym ustępie nie wymaga podpisania przez strony Aneksu do niniejszej umowy, a jedynie złożenia pisemnego oświadczenia przez Wynajmującego.
4. Za datę zapłaty raty czynszu uznaje się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego. W przypadku zwłoki w zapłacie raty czynszu Wynajmujący naliczać będzie odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.
5. Wysokość czynszu netto będzie podlegać corocznemu zwiększeniu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony komunikatem Prezesa Głównego

Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. 2022r., poz. 504).

6. Zmiana wysokości czynszu w oparciu o w/w wskaźnik nie będzie wymagać zawarcia aneksu do umowy. Wynajmujący informować będzie Najemcę o nowej wysokości czynszu na piśmie. Nowa, wyższa stawka czynszu obowiązywać będzie od następnego miesiąca po ogłoszeniu w/w wskaźnika.
7. Poza czynszem najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty następujących świadczeń:
 - a. opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków wg wskazań wodomierzy i wg stawek (cen) obowiązujących za dostawę wody i odbiór ścieków;
 - b. opłaty za dostawę energii elektrycznej wg wskazań licznika i wg stawek (cen) obowiązujących za dostawę energii elektrycznej;
 - c. równowartości podatku od nieruchomości należnego za część nieruchomości będącej przedmiotem najmu.
8. Zapłata należności, o których mowa w ust. 7 pkt. a i 7 pkt. b niniejszego paragrafu nastąpi w terminie i na zasadach ustalonych odrębnie z podmiotem posiadającym podpisane umowy z dostawcami usług, wskazanym przez Wynajmującego.
9. Najemca jest zobowiązany samodzielnie zgłosić właściwemu organowi powstanie obowiązku podatkowego podatku od nieruchomości za Przedmiot najmu oraz opłacać należny podatek bezpośrednio na rzecz organu podatkowego.
10. Wynajmującego obciążają z chwilą podpisania umowy koszty oraz inne opłaty związane z utrzymaniem Przedmiotu najmu w szczególności koszty ubezpieczenia Przedmiotu najmu od zdarzeń losowych.
11. Najemca ponosi opłaty niezależne od Wynajmującego tj. opłaty za wywóz śmieci na podstawie odrębnej umowy zawartej z podmiotem świadczącym tę usługę.

§4

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny pomieszczeń, które przyjmuje w najem i nie wnosi w tej kwestii uwag i zastrzeżeń.
2. Wynajmujący ma prawo do oględzin przedmiotu najmu przy udziale Najemcy, w celu kontroli jego stanu technicznego i sposobu użytkowania. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązuje się do używania pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem wskazanym w umowie, Najemca zobowiązuje się, że nie zmieni przeznaczenia przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązuje się, że nie odda przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go nie podnajmie.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, prawa budowlanego, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, bhp i innych mających zastosowanie.
6. Najemca zobowiązuje się na własny koszt przez cały czas trwania umowy utrzymywać ubezpieczenie mienia wniesionego do przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk, w tym zdarzeń takich jak pożar, kradzież, zniszczenia.
7. Najemca, na żądanie Wynajmującego, zobowiązany jest do okazania dowodów utrzymywania ubezpieczenia, o którym mowa powyżej w ust. 6.
8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu i na osobie wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z użytkowaniem pomieszczeń będących przedmiotem najmu.
9. Najemca będzie dokonywał na swój koszt wszelkich napraw i konserwacji związanych z prawidłowym gospodarowaniem przedmiotem najmu i zapewniających utrzymanie pomieszczeń na dobrym poziomie stanu technicznego i estetycznego oraz ich otoczenia.
10. Wszelkie prace remontowe, ulepszenia, nakłady na przedmiot najmu oraz zmiany w przedmiocie najmu wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
11. Najemca nie będzie rościł i żądał od Wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów, o których mowa w punkcie 10 na Przedmiocie najmu.
12. Najemca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym oraz wykonywać na swój koszt drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji. Jeśli przy przejściu przedmiotu najmu lub w czasie trwania stosunku najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego (naprawy główne, o ile nie są efektem działalności Najemcy), Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego. W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z braku powiadomienia lub z powodu nieuzasadnionego opóźnienia w powiadomieniu. W przypadku braku możliwości powiadomienia o konieczności napraw lub gdy Wynajmujący, mimo otrzymanego zawiadomienia, nie wykonał ich w odpowiednim czasie, Najemca ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac, o ile nieprzeprowadzenie takich prac prowadzić może

które obciążają Wynajmującego (naprawy główne, o ile nie są efektem działalności Najemcy), Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego. W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z braku powiadomienia lub z powodu nieuzasadnionego opóźnienia w powiadomieniu. W przypadku braku możliwości powiadomienia o konieczności napraw lub gdy Wynajmujący, mimo otrzymanego zawiadomienia, nie wykonał ich w odpowiednim czasie, Najemca ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac, o ile nieprzeprowadzenie takich prac prowadzić może do znacznych strat i/lub zniszczeń lub też czyni korzystanie z przedmiotu najmu utrudnionym lub niemożliwym.

13. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w/na przedmiocie najmu z jego, a także z winy osób trzecich przebywających na/w przedmiocie najmu oraz zobowiązany jest usunąć wszelkie powstałe szkody na swój koszt.
14. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia wszystkich prac remontowych i ewentualnych innych modernizacyjnych w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, prawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i innych mających zastosowanie oraz do uzyskania wszelkich decyzji/zgód odpowiednich organów administracyjnych jeśli przepisy prawa tego wymagają.
15. Najemcy, niezależnie od sposobu oraz terminu ustania niniejszej umowy, nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów na przedmiot najmu ani o zapłatę ich równowartości.

§5

Rozwiązanie umowy

1. Umowa ustanie w przypadku wypowiedzenia przez jedną ze stron, w przypadku jej wygaśnięcia z uwagi na upływ terminu, na jaki została zawarta lub na mocy porozumienia stron.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu oraz opłat wyszczególnionych w §3 ust. 7 za dwa kolejne okresy płatności,
 - b) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

3. Prawo wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn przysługiwać będzie także Najemcy.
4. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie, pod rygorem nieważności z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest protokolarnie zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

§6

Obowiązek informacyjny

W związku z faktem, że realizacja umowy związana jest z dostępem do danych osobowych na podstawie niniejszej umowy, w celu wywiązania się Administratora w ramach realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy, z obowiązku udzielenia informacji o przetwarzaniu danych osobowych wynikającego z realizacji wymogów art. 13 ust. 1 i ust. 2 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 „RODO”), wprowadzono następujące zapisy:

1. Administratorem danych osobowych jest Starosta Kielecki, z siedzibą przy ul. Wrzosowej 44, 25-211 Kielce.
2. W przypadku pytań o swoje dane osobowe, można skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych (IOD), do którego kontakt znajduje się na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kielcach oraz na Biurach Obsługi Interesanta w Starostwie. Należy pamiętać, że IOD nie posiada i nie udziela informacji dotyczących realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy.
3. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez Administratora do celów realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy, a tym samym zrealizowaniu przedmiotowej Umowy jest Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1740 ze zm.) jak i zawarta umowa cywilno-prawna między Stronami przedmiotowej Umowy.
4. Podanie danych osobowych w zakresie wynikającym z w/w podstawy prawnej jest niezbędne, aby Dzierżawca mógł uczestniczyć w realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy, a tym samym zawarciem i zrealizowaniem przedmiotowej Umowy.
5. Dane osobowe będą przetwarzane w celu właściwej realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy, a tym samym zrealizowaniem przedmiotowej Umowy.

6. Osobom, których dane dotyczą, przysługuje prawo do dostępu do swoich danych, ich sprostowania, kopii danych oraz ich usunięcia po okresie nie krótszym niż przewidują przepisy prawa.
7. Dane osobowe będą przetwarzane nie dłużej niż do końca zakończenia realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy, a tym samym zrealizowaniu przedmiotowej Umowy, z zastrzeżeniem iż okres przechowywania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przewidziany przez przepisy prawa.
8. Dane osobowe zgromadzone w celu realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy, a tym samym zrealizowaniu przedmiotowej Umowy będą przechowywane przez okres wymagany przepisami prawa wynikającymi z Jednolitego Rzeczonego Wykazu Akt.
9. W przypadku powzięcia informacji o niewłaściwym przetwarzaniu danych osobowych przez Administratora przysługuje osobom, których dane dotyczą prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych oraz wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania do Administratora.
10. Odbiorcami danych osobowych mogą być instytucje uprawnione na podstawie przepisów prawa lub podmioty upoważnione na podstawie wyrażonej przez osoby, których dane dotyczą zgody bądź podpisanej umowy pomiędzy Administratorem a podmiotem.

§7

Postanowienia końcowe

1. Strony zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o wszelkich zmianach danych mających wpływ na treść niniejszej umowy, w tym zmiany adresu.
2. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie umowy. Osoba do kontaktu ze strony najemcy *o Mariou Puchata* tel.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności, w postaci Aneksu, za wyjątkiem zmiany, o której mowa w §3 ust. 3 i 6 niniejszej umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie ma kodeks cywilny oraz inne odpowiednie przepisy w szczególności: ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawa budowlanego.
5. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

STABO STA

Mirastaw Gębski

NAJEMCA

SUPERIOR

o. dr Mariam Puchala OMI

Dom Zakonny Misjonarzy Oblatów
Maryi Niepokalanej na Świętym Krzyżu
ul. Święty Krzyż 1, 26-006 Nowa Słupia
NIP 6611658890, REGON 040002752

