

**UMOWA NAJMU**  
**Nr .../RUM/2021/NN/KRN5**

w dniu ..... 2021 r. w Krakowie  
pomiędzy:

**Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie**, ul. Żelazna 59a, 00-848 Warszawa, działającym na podstawie art. 264 ust.9 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, reprezentowanym przez: Panią **Małgorzatę Sikorę – Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie**, działającą na podstawie pełnomocnictwa znak: KO.012.35.17.2018.JM z dnia 13.04.2018 r., zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....  
.....  
zwanym w treści umowy **Najemcą**,  
została zawarta umowa następującej treści:

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE, PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że reprezentuje Skarb Państwa oraz wykonuje uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości stanowiącej zabytkowy Dwór w Dąbrówce z XVII wieku, zlokalizowany na działkach ewidencyjnych nr 648/93 i nr 648/94, położonych w obrębie 0001 Dąbrówka, jednostka ewidencyjna Stryszów [121807\_2], powiat wadowicki, województwo małopolskie, objętych księgą wieczystą KR1W/000042162/9, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-388 z 9.03.1981.
2. Dwór stanowiący przedmiot niniejszej umowy posiada łączną powierzchnię użytkową **476,29 m<sup>2</sup>** i składa się z dwóch kondygnacji, tj. parteru i piętra. Szczegółowy opis pomieszczeń i rozkładu zawiera załącznik nr 1 do umowy.
3. Przedmiot Najmu na dzień zawarcia niniejszej umowy nie został zagospodarowany, posiada jedynie instalację elektryczną do celów instalacji odgromowej, nie posiada natomiast przyłącza wody, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków, ogrzewania ani innych mediów. Teren jest ogrodzony.

**§ 2**

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania działki ewidencyjne zabudowane dworem (teren ogrodzony) opisane w § 1, zwany dalej Przedmiotem Najmu, a Najemca przejmuje tą nieruchomość do używania na warunkach określonych w niniejszej umowie.

**CZAS OBOWIĄZYWANIA I CEL UMOWY**

**§ 3**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na **czas oznaczony, tj. okres ... lat, z mocą obowiązywania od dnia ..... r. do ..... r.**
2. Każda zmiana terminu obowiązywania umowy wymaga, pod rygorem nieważności, pisemnego oświadczenia woli zarówno Wynajmującego jak i Najemcy.

**§ 4**

Przedmiot Najmu będzie wykorzystany przez Najemcę z przeznaczeniem na .....

**OPŁATA ZA NAJEM**

**§ 5**

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu w wysokości miesięcznej ..... zł (słownie ..... /100).

2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności określonej w ust. 1 w terminie do 21 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego. *Na poczet pierwszej opłaty z tytułu czynszu najmu, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zalicza się wadium wniesione w pieniądzu przez Najemcę w wysokości odpowiadającej tej opłacie.*<sup>1</sup>
3. Opłatę za najem wraz z podatkiem VAT Najemca zobowiązany jest wpłacać na numer rachunku wskazany na fakturze.
4. Za dzień zapłaty strony umowy przyjmują dzień uznania środków na rachunku Wynajmującego.
5. Wysokość czynszu podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu najmu Wynajmujący powiadamia Najemcę na piśmie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Zmiana będzie obowiązywać od następnego okresu rozliczeniowego po przekazaniu informacji w tym zakresie.
6. Niniejsza umowa jest transakcją handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, zawartą z jednym z podmiotów wskazanych w art. 2 wymienionej ustawy. Do umowy stosuje się przepisy dotyczące odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, o których mowa w art. 7, w wysokości zgodnej z art. 4 pkt 3 lit. b) oraz art. 11 c) tej ustawy.
7. Wynajmujący oświadcza, że rachunek bankowy, wskazany na fakturze dla celów rozliczeń zawarty jest w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, („biała lista podatników VAT”) oraz zobowiązuje się dokonywać wszelkich ciężących na nim obowiązków zgodnie z obowiązującą ustawą o podatku od towarów i usług przez cały czas trwania niniejszej umowy, aż do jej całkowitego rozliczenia.
8. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy, w rozumieniu art. 4 pkt 6 tej ustawy.

#### § 6

1. Najemca zobowiązany jest, niezależnie od czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1, do dokonywania opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnych umów z podmiotami świadczącymi dostarczenie mediów niezbędnych do korzystania z przedmiotu najmu, tj. m.in. kosztów energii elektrycznej, kosztów energii cieplnej, kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów za najem pojemników na odpady i ich wywóz.
3. Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych.
4. Najemca odpowiada solidarnie za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.

#### § 7

Wynajmujący oddaje Przedmiot Najmu a Najemca przyjmuje w najem przedmiot umowy określony w § 1 niniejszej umowy, na cele wskazane w jej § 4, z obowiązkiem uiszczania czynszu na zasadach opisanych § 5. Podstawą przekazania przedmiotu umowy w najem, poza niniejszą umową, jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego wzór stanowi załącznik nr 2, który jest jednocześnie dokumentem świadczącym o zapoznaniu się ze stanem przedmiotu umowy.

#### § 8

1. Najemca wnosi kaucję (zabezpieczenie należytego wykonania umowy) w wysokości rocznego czynszu brutto, określonego w § 5 ust. 1 umowy. Wysokość kaucji w roku 2021 wynosi ..... zł (słownie złotych: ..... ../100), płatną

---

<sup>1</sup> Zapis znajdzie zastosowanie w przypadku zawarcia umowy najmu z uczestnikiem przetargu, który wniósł wadium w pieniądzu.

- przelewem w terminie do 7 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego o nr .....
2. Zwolnienie kaucji z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, nastąpi w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 15 ust. 1.
  3. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona na poczet zadłużenia Najemcy, w tym m. in. z tytułu zaległych opłat czynszowych i eksploatacyjnych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu oraz przywrócenia go do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy.

## **OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA NAJEMCY**

### **§ 9**

1. Najemca obowiązany jest do korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z celem określonym w § 4 niniejszej Umowy.
2. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu. Zakres prac o charakterze remontowym, modernizacyjnym i adaptacyjnym Najemca zobowiązany jest każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym i przystąpić do ich realizacji po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu, w zależności od zobowiązania się Najemcy do nie dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) obiektu.
4. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń obiektu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczania się z Najemcą.
5. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
  - 1) dokonywania, na własny koszt, wszelkich remontów niezbędnych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym,
  - 2) dokonywania impregnacji konstrukcji drewnianej budynku oraz pokrycia dachowego, zgodnie z zaleceniami Wynajmującego oraz Małopolskiego Wojewódzkiego Konstruktora Zabytków
  - 3) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy, jak i również z przyczyn niezależnych od niego np. akty wandalizmu, warunki atmosferyczne itp.
  - 4) utrzymania nieruchomości i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno – porządkowym,
  - 5) uzyskania we własnym zakresie wszelkich koniecznych decyzji, zaświadczeń, zezwoleń administracyjnych, jakie są niezbędne do realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektu,
  - 6) przestrzegania wszelkich przepisów administracyjnych, budowlanych, bhp, sanitarnych i innych związanych z wynajmowanym lokalem i prowadzonym przedsięwzięciem,
  - 7) wykonania robót budowlanych, po uzyskaniu zgody o której mowa w ust. 2, zgodnie ze sztuką budowlaną i pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia,
  - 8) ponoszenia kosztów wymaganych prawem aktualizacji (liczniki), przeglądów i badań instalacji i urządzeń zarówno w trakcie eksploatacji jak i po remoncie, modernizacji lub ulepszeniu,
  - 9) doprowadzenia do budynku dworu mediów w terminie dwóch lat od daty zawarcia przedmiotowej umowy,
  - 10) zagospodarowania otoczenia dworu w terminie trzech lat od daty zawarcia przedmiotowej umowy
  - 11) uzyskania stosownych pozwoleń konserwatorskich na prace konserwatorskie oraz roboty budowlane, o których mowa w art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

## **OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO**

### **§ 10**

1. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za majątek Najemcy zgromadzony na terenie

- objętym niniejszą umową.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Najemcy lub osobom trzecim.
  3. Wynajmujący, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu najmu, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Najemcę.
  4. Wynajmującemu przysługuje prawo wstępu na teren nieruchomości w każdym czasie, bez uprzedniego powiadomienia, w celu dokonania kontroli warunków umowy najmu, jak również w celu realizacji zadań statutowych.

## **POZOSTAŁE ZASADY DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU UMOWY**

### **§ 11**

1. O zamiarze dokonywania wszelkich planowych napraw i działań konserwacyjnych obciążających Najemcę na podstawie § 9 niniejszej umowy, Najemca zawiadomi Wynajmującego na piśmie, najpóźniej na 14 dni roboczych przed przystąpieniem do zaplanowanych działań. W przypadku konieczności podjęcia działań zmierzających do usunięcia nagłej awarii zawiadomienie należy złożyć na piśmie lub drogą elektroniczną najpóźniej w dniu przystąpienia do napraw.
2. Wszelkie prace budowlane w obrębie Przedmiotu Najmu, inne niż drobne naprawy i naprawy do których obowiązany jest Najemca na podstawie niniejszej umowy, wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Najemca nie ma prawa żądać zwrotu nakładów związanych z przeprowadzonymi pracami budowlanymi w Przedmiocie Najmu.
3. Najemca obowiązany jest przedstawić Wynajmującemu zakres prac budowlanych w Przedmiocie Najmu po uprzednim uzyskaniu jego zgody na ich wykonanie. W przypadku nieuzyskania zgody Wynajmującego na zakres prac budowlanych lub ich wykonanie przez Najemcę niezgodnie z zaakceptowanym zakresem, Wynajmującemu przysługuje będzie uprawnienie do żądania od Najemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian na koszt Najemcy we wskazanym przez Wynajmującego terminie.

## **SZKODY I STRATY**

### **§ 12**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w Przedmiocie Najmu lub mieniu Najemcy w wyniku działalności siły wyższej, działania osób trzecich lub z innych przyczyn, na które Wynajmujący nie ma wpływu.

## **WYPOWIEDZENIE I/LUB ZAKOŃCZENIE UMOWY**

### **§ 13**

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana za miesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego w sytuacji, w której Najemca:
  - 1) mimo pisemnego upomnienia, używa Przedmiot Najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, bądź też zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód,
  - 2) zalega z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie co najmniej za trzy pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiotu Najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
2. Wypowiedzenie dla swojej skuteczności wymaga formy pisemnej oraz musi określać przyczynę wypowiedzenia.
3. Strony mogą rozwiązać umowę za porozumieniem w każdym czasie.

#### **§ 14**

1. W razie rozwiązania umowy bądź jej wygaśnięcia Najemca obowiązany jest do wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, bez osobnego wezwania, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni od dnia, w którym doszło do rozwiązania/wygaśnięcia umowy.
2. Najemca jest obowiązany zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, opróżniony ze wszystkich przedmiotów i wyposażenia i innych rzeczy wniesionych przez Najemcę.
3. Najemca zwraca Wynajmującemu wydany zestaw kluczy.
4. Najemca obowiązany jest do usunięcia na własny koszt ulepszeń dokonanych bez pisemnej zgody Wynajmującego i przywrócenia do stanu poprzedniego. W przypadku trwałych ulepszeń dokonanych za zgodą Wynajmującego Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na ich wprowadzenie.

#### **§ 15**

1. Najemca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy zwraca Wynajmującemu przedmiot umowy na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie dokumentem świadczącym o zapoznaniu się ze stanem przedmiotu umowy po zakończeniu łączącego strony stosunku. W protokole zdawczo-odbiorczym strony opisują zmiany w przedmiocie umowy względem stanu pierwotnego, co może stanowić podstawę ewentualnych późniejszych roszczeń.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy podpisuje się w dniu ustalonym przez strony, nie później jednak niż w terminie wskazanym zgodnie z § 14 ust. 1
3. W sytuacji nie stawienia się jednej ze stron umowy w wyznaczonym terminie, protokół o którym mowa w niniejszym paragrafie sporządza strona obecna.
4. W sytuacji odmowy podpisania protokołu wzmiankę o tym fakcie oraz o przyczynach odmowy umieszcza się w protokole.
5. Na dowód opisanego w protokole stanu sporządza się dokumentację fotograficzną.

#### **§ 16**

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu, opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w § 5 i 6 umowy i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę.
2. W razie nie uiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.
3. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

#### **KLAUZULA RODO**

#### **§ 17**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 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 osobowych), dalej jako: RODO, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie informuje, iż:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z siedzibą w Warszawie, ul. Żelazna 59a, 00-848 Warszawa (dalej jako: PGW WP).

- 2) Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych w PGW WP możliwy jest pod adresem e-mail: iod@wody.gov.pl lub listownie pod adresem: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z siedzibą w Warszawie, ul. Żelazna 59a, 00-848 Warszawa z dopiskiem „Inspektor Ochrony Danych”.
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonania umowy najmu, której jest Pani/Pan stroną lub do podjęcia działań na Pani/Pana żądanie przed zawarciem umowy – podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit b RODO w zw. z art. 264 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
- 4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
- 5) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich ani do organizacji międzynarodowych, z wyłączeniem sytuacji wynikających z przepisów prawa.
- 6) Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres obowiązywania zawartej umowy oraz po zakończeniu obowiązywania tej umowy przez okres wskazany w przepisach szczególnych, w tym przez okres wymagany do dochodzenia roszczeń oraz okres przechowywania wymagany przez organy kontrolne.
- 7) W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące uprawnienia:
  - a) prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych (podstawa prawna: art. 15 RODO);
  - b) prawo do żądania sprostowania nieprawidłowych lub uzupełnienia niekompletnych danych osobowych Pani/Pana dotyczących (podstawa prawna: art. 16 RODO);
  - c) prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych Pani/Pana dotyczących (podstawa prawna: art. 18 RODO);
- 8) W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO (podstawa prawna: art. 77 RODO).
- 9) Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest niezbędne dla zawarcia i wykonania umowy najmu, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie brak możliwości zawarcia i wykonania tej umowy.
- 10) Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą podlegały profilowaniu.

## INNE

### § 18

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zawiadomienia przewidziane w umowie będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane stronom bądź ich przedstawicielom za pomocą listu poleconego na adresy wskazane w umowie.
3. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
4. Podmioty lub osoby wyznaczone do kontaktu w kwestiach związanych z niniejszą umową:
  - 1) ze strony Wynajmującego: ....., tel. ...., adres e-mail: .....
  - 2) ze strony Najemcy: ....., e-mail: ..... adres do korespondencji: ..... tel.: .....
5. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i innych ustaw.

6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze dla Wynajmującego, a 1 egzemplarz dla Najemcy.

**Wynajmujący**

**Najemca**

Załączniki:

1. Opis i rozkład pomieszczeń zabytkowego Dworu w Dąbrówce z XVII w.
2. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.