

UMOWA NR ..... /2018/BOU

najmu lokalu użytkowego

W dniu ..... 2018 r. w Warszawie, pomiędzy:

**Skarbem Państwa - Mazowieckim Urzędem Wojewódzkim w Warszawie** z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 00-950), pl. Bankowym 3/5, NIP: 525 10 08 875, zwanym w dalszej części „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

**pana Jarosława Szajnera** - Dyrektora Generalnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, z upoważnienia, którego działa:

**pan Tomasz Kałduś** - Dyrektor Biura Obsługi Urzędu w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie, na podstawie upoważnienia Nr 32/5/2018 z dnia 20 czerwca 2018 r., którego kserokopia wraz z kserokopią powołania Dyrektora Generalnego nr BKO III.2111.1.279.2017 z dnia 31 lipca 2017 r. stanowi odpowiednio załącznik nr 1 i 2 do niniejszej umowy,

a

.....  
.....

zwanym w dalszej części „**Najemcą**”

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego usytuowanego na parterze w nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 3/5, z przeznaczeniem na prowadzenie punktu usługowego obsługi finansowej i usług kserograficznych, zwany w dalszej części umowy „Przedmiotem najmu”.
2. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu najmu przez **Najemcę** może nastąpić wyłącznie za zgodą **Wynajmującego**.
3. **Wynajmujący** oświadcza, że pomieszczenie będące przedmiotem umowy najmu należy do nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 3/5. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa, pozostającą w trwałym zarządzie Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie na podstawie Decyzji nr 59/12 Ministra Skarbu Państwa z dnia 4 września 2012 r., a **Wynajmujący** posiada prawo do zawierania umów najmu powierzchni w zakresie określonym Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

§ 2

**Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem pomieszczenie, o którym mowa w § 1 umowy, o łącznej powierzchni użytkowej **10,73 m<sup>2</sup>**, z przeznaczeniem na prowadzenie punktu usługowego obsługi finansowej i usług kserograficznych.

### § 3

1. Korzystanie przez **Najemcę** z pomieszczeń przekazanych w najem będzie odbywać się na następujących zasadach:
  - 1) **Najemca** zobowiązuje się użytkować pomieszczenia będące przedmiotem najmu wraz z ich wyposażeniem technicznym, w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie;
  - 2) **Najemca** bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części pomieszczeń w podnajem lub do korzystania osobom trzecim;
  - 3) **Najemca** zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów porządkowych, sanitarnych, bezpieczeństwa i ochrony pomieszczeń i obiektu, zawartych w obowiązujących przepisach prawnych, a także w regulacjach wewnętrznych wprowadzonych przez **Wynajmującego**;
  - 4) **Najemca** ponosi odpowiedzialność z tytułu nienależytego korzystania z pomieszczeń i wyposażenia budynku;
  - 5) Wszelkie przebudowy, adaptacje, przeróbki lub ulepszenia mogą być dokonywane przez **Najemcę** wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**;
  - 6) **Najemca** przy prowadzeniu swej działalności nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności innych użytkowników pomieszczeń w budynku;
  - 7) **Najemca** zobowiązuje się prowadzić działalność w zakresie realizacji usług na rzecz klienta Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, o których mowa w § 2, w dniach i godzinach pracy Wydziału Spraw Cudzoziemców Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.
2. **Najemca** zobowiązany jest do utrzymania oraz ponoszenia kosztów utrzymania pomieszczeń w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania ich w stanie nie pogorszonym, w szczególności zobowiązany jest do wykonywania bieżących napraw i konserwacji oraz usuwania uszkodzeń obejmujących m.in. drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz ścieków.
3. **Najemca** zobowiązany jest do zapewnienia i utrzymania na własny koszt porządku oraz czystości w wynajmowanych pomieszczeniach.
4. **Najemca** ponosi koszty związane z założeniem, wykorzystaniem i eksploatacją urządzeń technicznych wyłącznie jemu służących, w tym linii telefonicznych, urządzeń TV, kas fiskalnych i innych.
5. **Najemca** zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia **Wynajmującego** o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków **Wynajmującego**.
6. **Wynajmujący** ma prawo obciążyć **Najemcę** kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile **Najemca** sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez **Wynajmującego**. W takim przypadku **Najemca** zwróci **Wynajmującemu** poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia **Wynajmującego** fakturą za wykonane prace, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
7. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu wystąpi potrzeba wykonania napraw lub remontów, do których zobowiązany jest **Wynajmujący**, **Najemca** zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczenia w celu wykonania koniecznych prac, na czas niezbędny do ich wykonania.

8. **Wynajmującemu** przysługuje prawo dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku znajdujących się w pomieszczeniu objętym umową najmu.
9. **Wynajmującemu** przysługuje prawo dostępu do pomieszczenia objętego umową najmu w celu oceny utrzymania przez **Najemcę** pomieszczenia i jego infrastruktury w należyтым stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

#### § 4

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz zapewni właściwą eksploatację urządzeń technicznych nieruchomości, wpływających na zapewnienie ciągłości dostaw energii elektrycznej, wody, ciepła (zw, co i cw), odprowadzenie ścieków oraz dba o stałą sprawność instalacji alarmowych i przeciwpożarowych.
2. Zabezpieczenie składników majątku **Najemcy**, znajdujących się w pomieszczeniach objętych umową najmu lub poza tymi pomieszczeniami a pozostających w jego dyspozycji, należy do **Najemcy**.
3. **Wynajmujący** ubezpieczy nieruchomość od ognia i innych zdarzeń losowych według zasad i w zakresie ogólnie przyjętym w przepisach ubezpieczeniowych. Ubezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji **Najemcy** na podstawie innych tytułów prawnych należy do **Najemcy**.
4. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez **Najemcę** jego składników majątkowych, wymienionych w niniejszym paragrafie, w ust. 2 i 3, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia przez **Najemcę** lub zdarzeń losowych.

#### § 5

1. **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty **Wynajmującemu** czynszu w wysokości .....zł netto miesięcznie (słownie:.....00/100 zł netto) powiększonego o należyty podatek VAT 23%. Ogółem czynsz najmu wynosi: ..... zł brutto miesięcznie, (słownie ..... 00/100 złotych brutto).
2. **Najemca** będzie zwracać **Wynajmującemu** koszty eksploatacyjne ponoszone na utrzymanie najmowanych pomieszczeń, tj. za:
  - 1) energię elektryczną wg ustalonego w umowie ryczału na 100 KWh i stawek aktualnie obowiązujących w rozliczeniach z dostawcą usługi z tytułu dystrybucji i sprzedaży,
  - 2) energię cieplną do celów grzewczych i podgrzania wody, konserwację węzła c.o. według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,4%, wyliczonego jako stosunek powierzchni użytkowanej przez **Najemcę** do całkowitej powierzchni budynku naliczaną według stawek aktualnie obowiązujących w rozliczeniach z dostawcą,
  - 3) zużycie wody i odprowadzanie ścieków - według ustalonego zużycia za 1 m<sup>3</sup> / osobę, naliczane według stawek aktualnie obowiązujących w rozliczeniach z dostawcą,
  - 4) wywóz nieczystości stałych według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,4%,
  - 5) usługę dozoru fizycznego w budynku według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,4%,
  - 6) usługę sprzątania w budynku według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,4%,
  - 7) ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
  - 8) inne, o ile dotyczą całej nieruchomości lub służą wszystkim jej użytkownikom.

3. **Najemca** w stosunku do zajmowanej powierzchni będzie zwracał **Wynajmującemu** opłatę z tytułu rozliczenia podatku lokalnego od nieruchomości według stawek określonych Uchwałą Rady Miasta st. Warszawy na dany rok podatkowy, od prowadzenia działalności gospodarczej.
  4. Oprócz opłaty czynszu i kosztów eksploatacyjnych wymienionych w ust. 2-3 **Wynajmujący** będzie obciążał **Najemcę** wydatkami w udziale proporcjonalnym do zajmowanej powierzchni w budynku w kosztach ponoszonych na utrzymanie obiektu budowlanego, wynikających z realizacji przepisów art. 62 ustawy Prawo budowlane.
  5. Wysokość stawki czynszu może ulec zmianie w razie wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości na skutek zwiększenia wysokości stawek przez dostawców mediów i usług, wskazanych w ust. 2-4, lub na skutek wprowadzenia opłat obciążających **Wynajmującego** nie uwzględnionych dotychczas w kalkulacji kosztów utrzymania nieruchomości.
  6. Stawka czynszu będzie waloryzowana co roku, od 1 stycznia o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2019 r.
  7. Zmiana wysokości kosztów utrzymania nieruchomości upoważnia **Wynajmującego** do zmiany z tą datą wysokości naliczonej stawki czynszu, co nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy najmu.
  8. Kwotę czynszu, o której mowa w ust. 1 i 5 niniejszego paragrafu ustala **Wynajmujący** w formie pisemnego zawiadomienia.
  9. **Wynajmujący** z tytułu czynszu i opłat, o których mowa w ust. 2-4 niniejszego paragrafu będzie wystawiał **Najemcy**:
    - 1) faktury VAT – za czynsz, które **Najemca** będzie opłacał z góry, do 14- tego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu użytkowego.
    - 2) faktury VAT – obejmujące zwrot kosztów eksploatacyjnych z terminem płatności 21 dni od daty wystawienia faktury.
- Należności z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych **Najemca** wpłacał będzie na konto bankowe wskazane na fakturach VAT wystawianych przez **Wynajmującego**.
10. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i kosztów eksploatacyjnych, **Wynajmującemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, a wpłaty należności dokonywane przez **Najemcę** w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet odsetek.
  11. **Najemca** zobowiązuje się przez cały okres najmu utrzymać wysokość opłat pobieranych od interesantów na niezmiennym poziomie, określonym w ofercie **Najemcy**.

## § 6

1. Rozwiązanie umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje **Najemcę** do opuszczenia pomieszczeń najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy i przekazania pomieszczeń i ich wyposażenia w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu w jakim otrzymał je w najem.
2. Za zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania z przedmiotu umowy, **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez **Najemcę** bez zgody **Wynajmującego**, **Wynajmujący** może zatrzymać albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez **Najemcę** za zgodą **Wynajmującego**, nieodpłatnie przechodzą na rzecz **Wynajmującego**.

## § 7

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas oznaczony od dnia **15.10.2018 r.** do dnia **14.10.2021 r.**, jednak nie dłuższy niż okres trwania trwałego zarządu Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.
2. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron oraz za wypowiedzeniem przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Rozwiązanie umowy przez **Wynajmującego** w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, może nastąpić w razie:
  - 1) zalegania z opłatami czynszu lub wydatkami eksploatacyjnymi, o których mowa w § 5 ust. 1-4, przez co najmniej za dwa miesiące oraz nie uregulowania należnych opłat wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu udzielonego **Najemcy** na zapłacenie zaległości;
  - 2) naruszenia przez **Najemcę** warunków umowy, jej niewykonania lub niewłaściwego wykonania, pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez **Wynajmującego** na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy.
  - 3) naruszenia przez **Najemcę** przepisów 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 (Dz. Urz. UE L 119 z 4.05.2016).
4. Po ustaniu umowy najmu **Najemca** zobowiązany jest opuścić pomieszczenia najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy. W przypadku nie opuszczenia przez **Najemcę** pomieszczeń we wskazanym terminie, **Wynajmujący** może bez wcześniejszego pisemnego zawiadomienia opróżnić pomieszczenia dotychczas wynajmowane przez **Najemcę**, nie ponosząc żadnych skutków prawnych i nie zapewniając lokalu zastępczego. Za bezumowne korzystanie z pomieszczeń po ustaniu umowy najmu, **Wynajmujący** ma prawo pobierać czynsz w trzykrotnej jego wysokości.
5. Z chwilą ustania umowy najmu, **Najemca** przekazuje pomieszczenia **Wynajmującemu** protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
6. W przypadku nieobecności **Najemcy** lub jego przedstawiciela przy przekazaniu lokalu, mimo wcześniejszego powiadomienia przez **Wynajmującego**, **Wynajmujący** sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze skutkiem dla **Najemcy**.

## § 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego. Wszelkie spory wynikłe w trakcie wykonywania niniejszej umowy strony będą załatwiać w pierwszej kolejności w drodze negocjacji. W przypadku zaistnienia sporu i nie osiągnięcia przez strony porozumienia w drodze negocjacji, rozstrzygającym będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby **Wynajmującego**.

## § 9

Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 10

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla **Najemcy** i dwa dla **Wynajmującego**.

## § 11

Administratorem danych osobowych **Najemcy** jest Wojewoda Mazowiecki, zgodnie z klauzulą informacyjną dotyczącą przechowywania i przetwarzania danych osobowych w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

**Wynajmujący**

**Najemca**

Załączniki:

1. Kserokopia upoważnienia Nr 32/5/2018 z dnia 20 czerwca 2018 roku.
2. Kserokopia powołania Dyrektora Generalnego nr BKO III.2111.1.279.2017 z dnia 31 lipca 2017 roku.
3. Klauzula Informacyjna dotycząca przechowywania i przetwarzania danych osobowych w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy

**Protokół zdawczo-odbiorczy**

Protokół sporządzono w dniu ..... 2018 roku w sprawie przekazania - przejęcia lokalu użytkowego znajdującego się w budynku przy ul. Marszałkowskiej 3/5 w Warszawie w obecności przedstawicieli:

Wynajmującego - Skarbu Państwa – Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie:

.....  
a

.....  
(uprawniony przedstawiciel Najemcy )  
.....

Spisany protokół zdawczo-odbiorczy dotyczy przekazania lokalu użytkowego znajdującego się w budynku w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 3/5, na prowadzenie działalności gospodarczej w formie punktu usługowego obsługi finansowej i usług kserograficznych.

Uwagi ogólne:

- Podłoga.....
- Ściany.....
- Oświetlenie w lokalu.....
- Urządzenia (wentylacja).....
- Stan ogólny lokalu.....

Wraz z przekazywanym lokalem przekazuje się wszystkie posiadane klucze do ww. lokalu użytkowego. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Uwagi:

.....  
.....  
.....

**Przedstawiciel Wynajmującego**

**Przedstawiciel Najemcy**