

UMOWA NR ..... /2019/BOU

najmu lokalu użytkowego

W dniu ..... 2019 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 20/5/2019 z dnia 18 stycznia 2019 r., którego kserokopia wraz z kserokopią aktu 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 nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kruczej 5/11 wejście „B” 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 jest częścią składową nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kruczej 5/11, która to nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w trwałym zarządzie Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie na podstawie Decyzji nr 16/07 Ministra Skarbu Państwa z dnia 18 kwietnia 2007r., a **Wynajmujący** ma prawo do zawierania umów najmu powierzchni w zakresie określonym Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.2204, z późn. zm.).

§ 2

**Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem pomieszczenie, o którym mowa w § 1 umowy, o łącznej powierzchni użytkowej **6,50 m<sup>2</sup>**, z przeznaczeniem na prowadzenie punktu usługowego obsługi finansowej i usług kserograficznych.

§ 3

1. Korzystanie przez **Najemcę** z Przedmiotu najmu odbywać się będzie na następujących zasadach:
  - 1) **Najemca** zobowiązuje się użytkować Przedmiot najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie;

- 2) **Najemca** bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać Przedmiotem najmu, a w szczególności nie może go oddawać w całości lub w części w podnajem lub do korzystania osobom trzecim;
  - 3) **Najemca** zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów porządkowych, sanitarnych, bezpieczeństwa, ochrony pomieszczeń i obiektu, zawartych w obowiązujących przepisach prawnych, a także w regulaminach i zarządzeniach wewnętrznych wprowadzonych przez **Wynajmującego**;
  - 4) **Najemca** ponosi odpowiedzialność z tytułu niezgodnego z umową 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 Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przy ul. Kruczej 5/11.
2. **Najemca** zobowiązany jest do utrzymania oraz ponoszenia kosztów utrzymania Przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania pomieszczenia 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 z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu.
  3. **Najemca** zobowiązany jest do zapewnienia i utrzymania na własny koszt porządku oraz czystości w Przedmiocie najmu.
  4. **Najemca** ponosi koszty związane z założeniem, wykorzystaniem i eksploatacją urządzeń technicznych wyłącznie jemu służących, w tym linii telefonicznych, 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 bieżących 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. Z tego tytułu **Najemcy** nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze.
  8. **Wynajmującemu** przysługuje prawo dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku znajdujących się w obrębie Przedmiotu najmu.
  9. **Wynajmującemu** przysługuje w obecności **Najemcy** prawo dostępu do Przedmiotu najmu w celu oceny utrzymania przez **Najemcę** pomieszczenia i jego infrastruktury w należytym stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

#### § 4

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienia właściwej eksploatacji 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 pomieszczeniu objętym umową najmu lub poza tym pomieszczeniem 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, ust. 2-3, 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 należny podatek VAT 23%. Ogółem czynsz najmu wynosi: ..... zł brutto miesięcznie, (słownie ..... 00/100 złotych brutto).
2. **Najemca** zwracać będzie **Wynajmującemu** koszty eksploatacyjne ponoszone na utrzymanie Przedmiotu najmu, t.j. za:
  - 1) energię elektryczną, ryczałt 100 kWh, według stawek aktualnie obowiązujących w rozliczeniach z dostawcą usługi z tytułu dystrybucji i sprzedaży,
  - 2) energię ciepłą do celów grzewczych i podgrzania wody, konserwację węzła c.o. według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,38%, wyliczonego jako stosunek powierzchni użytkowanej przez **Najemcę** do powierzchni budynku pozostającej w trwałym zarządzie **Wynajmującego** naliczaną według stawek aktualnie obowiązujących w rozliczeniach z dostawcą,
  - 3) zużycie wody i odprowadzanie ścieków, ryczałt 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 0,38%,
  - 5) usługę dozoru fizycznego w budynku według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,38%,
  - 6) usługę sprzątnięcia w budynku według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,38%,
  - 7) ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych, według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,38% (ubezpieczenie mienia należy do Najemcy),
  - 8) inne, o ile dotyczą całej nieruchomości lub służą wszystkim jej użytkownikom, według współczynnika udziału w kosztach ustalonego na 0,38%.
3. Oprócz opłaty czynszu i zwrotu kosztów eksploatacyjnych wymienionych w ust. 2 **Wynajmujący** będzie obciążał **Najemcę** wydatkami w udziale proporcjonalnym do zajmowanej powierzchni w budynku w kosztach ponoszonych na utrzymanie obiektu budowlanego, wynikających z realizacji ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

4. Stawka czynszu będzie waloryzowana co roku, od 1 stycznia o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2020 r.
5. Zmiana wysokości kosztów utrzymania nieruchomości upoważnia **Wynajmującego** do zmiany od tej samej daty wysokości naliczonej kwoty kosztów, co nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy najmu.
6. Kwotę zwrotu kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu ustala **Wynajmujący** w formie pisemnego zawiadomienia.
7. **Wynajmujący** z tytułu czynszu i zwrotu kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w niniejszym paragrafie będzie wystawiał **Najemcy**:
  - 1) faktury VAT – za czynsz, które **Najemca** będzie opłacał z góry do 14- tego dnia każdego miesiąca.
  - 2) faktury VAT lub noty księgowe – obejmujące zwrot kosztów eksploatacyjnych z terminem płatności 21 dni od daty wystawienia faktury lub noty księgowej.
8. Należności z tytułu czynszu i zwrotu kosztów eksploatacyjnych **Najemca** wpłacał będzie na rachunek bankowy wskazany na fakturach VAT lub notach księgowych wystawianych przez **Wynajmującego**. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek **Wynajmującego**.
9. 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.
10. **Najemca** zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy najmu utrzymać na niezmienionym poziomie wysokość jednorazowej opłaty pobieranej od klientów punktu, a związanej bezpośrednio z zadaniami realizowanymi przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, w wysokości ..... zł za każdą transakcję. Wysokość ww. opłaty została określona w ofercie **Najemcy** z dnia ....., stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
11. **Najemca** zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, umożliwić klientom punktu dokonywanie płatności kartami płatniczymi za pomocą terminala płatniczego. W przypadku trzykrotnego stwierdzenia przez **Wynajmującego** braku możliwości dokonywania opłat przez klientów punktu przy pomocy terminala płatniczego, a niewynikających z przyczyn leżących po stronie operatora usług, **Wynajmujący** ma prawo rozwiązać umowę na podstawie zapisów, o których mowa w § 7 ust. 3 niniejszej umowy.
12. **Najemca** zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy najmu utrzymywać na niezmienionym poziomie wysokość opłaty pobieranej od klientów punktu za wykonanie 1 strony czarno-białej kopii formatu A4, w wysokości ..... zł za każdą stronę. Wysokość ww. opłaty została określona w ofercie **Najemcy** z dnia ....., stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

## § 6

1. Rozwiązanie umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje **Najemcę** do opuszczenia pomieszczenia najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy i przekazania pomieszczenia wraz z jego wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, w stosunku do stanu w jakim otrzymał je w najem.
2. Za zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania z Przedmiotu najmu, **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 3 lat tj. od dnia ..... 2019 r. do dnia ..... 2022 r., jednak nie dłuższy niż do wygaszenia prawa trwałego zarządu Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, w stosunku do nieruchomości określonej w § 1 ust.1 .
2. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej.
4. Rozwiązanie umowy przez **Wynajmującego** w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, może nastąpić w razie:
  - 1) zalegania z opłatami czynszu lub zwrotu kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 5, przez co najmniej dwa miesiące, 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).
5. Po zakończeniu umowy najmu **Najemca** zobowiązany jest opuścić Przedmiot najmu najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy. W przypadku nie opuszczenia przez **Najemcę** pomieszczenia we wskazanym terminie, **Wynajmujący** może bez wcześniejszego pisemnego zawiadomienia opróżnić pomieszczenie dotychczas wynajmowane przez **Najemcę**, nie ponosząc żadnych skutków prawnych i nie zapewniając lokalu zastępczego. Za bezumowne korzystanie z pomieszczenia po zakończeniu umowy najmu, **Wynajmujący** ma prawo pobierać opłaty w trzykrotnej wysokości czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych, ustalonych na podstawie § 5 umowy.
6. Z chwilą ustania umowy najmu, **Najemca** przekazuje pomieszczenie **Wynajmującemu** protokołem zdawczo-odbiorczym.
7. 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

1. Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w sprawie wykonania postanowień niniejszej umowy:
  - 1) ze strony **Wynajmującego**: pracownik Biura Obsługi Urzędu pan Sławomir Szewczyk,

tel. 22 695 66 26 e-mail: sszewczyk@mazowieckie.pl;

2) ze strony **Najemcy**:....., tel. ....-.....-....., e-mail:.....

3. Wszelkie pisma będą doręczane Stronom na poniżej podane adresy:

1) **Wynajmujący**: Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa.

2) **Najemca**: .....

4. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń wskazanego w ust. 3 niniejszego paragrafu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest adresowane. Zmiana osób i adresu do doręczeń nie stanowi zmiany umowy.

5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 4, pismo wysłane pod adres wskazany w ust. 3 uznaje się za doręczone.

## § 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 4 do niniejszej umowy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załączniki:

1. Upoważnienie Nr 20/5/2019 z dnia 18 stycznia 2019 roku.
2. Aktu powołania Dyrektora Generalnego nr BKO III.2111.1.279.2017 z dnia 31 lipca 2017 roku.
3. Oferta z dnia .....
4. Klauzula Informacyjna RODO