

UMOWA NR /2020/BOU

najmu powierzchni użytkowej

W dniu 2020 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:

Dyrektora Generalnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, z upoważnienia, którego działa:

pani Elżbieta Sielicka - Dyrektor Biura Obsługi Urzędu w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie, na podstawie upoważnienia Nr 31/5/2020 z dnia 18 lutego 2020 r., którego kserokopia stanowi odpowiednio **załącznik nr 1** do niniejszej umowy,

a

.....
.....

zwanym w dalszej części „**Najemcą**”

wyłonionym w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ogłoszonego przez **Wynajmującego** na wynajem powierzchni użytkowej pod kabinę fotograficzną do automatycznego robienia zdjęć,

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. **Wynajmujący** oświadcza, że na podstawie decyzji Ministra Skarbu Państwa Nr 47/13 z dnia 23 września 2013 r. sprawuje trwały zarząd nad zabudowaną nieruchomością Skarbu Państwa położoną w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 3/5, wpisaną do rejestru zabytków pod nr A-1023.
2. Przedmiotem umowy jest najem 2,00 m² powierzchni użytkowej w budynku biurowym Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 3/5 w celu ustawienia przez **Najemcę** jednej kabiny fotograficznej do automatycznego robienia zdjęć, zwanej dalej kabiną, którą **Najemca** ustawi w miejscu określonym w **załączniku nr 2** do umowy. Zmiana załącznika nie stanowi zmiany umowy.
3. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu najmu przez **Najemcę** może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą **Wynajmującego**.
4. **Najemca** oświadcza, że zainstalowane przez niego urządzenie wraz z instalacjami posiada wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje do ich dopuszczenia do eksploatacji.
5. **Wynajmujący** przekaze **Najemcy** w dniu podpisania umowy przedmiot najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego – **załącznik nr 3** do umowy.

§ 2

Czas trwania umowy najmu

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas oznaczony 36 miesięcy od dnia podpisania, jednak nie dłuższy niż do wygaszenia prawa trwałego zarządu Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, w stosunku do nieruchomości określonej w § 1 ust.3.

§ 3

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Korzystanie przez **Najemcę** z Przedmiotu najmu odbywać się będzie na następujących zasadach:
 - 1) **Najemca** zobowiązuje się do wykorzystania wynajmowanej powierzchni o której mowa w § 1 ust. 1 wyłącznie do ustawienia kabiny.
 - 2) Użytkowania Przedmiotu najmu wraz z jego wyposażeniem technicznym w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie i wymogami prawidłowej eksploatacji;
 - 3) **Najemca** zobowiązuje się do umieszczenia w widocznym miejscu instrukcji obsługi kabiny w pięciu językach: polskim, angielskim, rosyjskim, ukraińskim i wietnamskim;
 - 4) **Najemca** zobowiązuje się do umieszczenia i wykonania dwóch tablic informacyjnych w wymiarze do 0,5 m² o możliwości wykonania zdjęć na terenie budynku
 - **Najemca** zobowiązuje się do przesłania propozycji treści tablicy informacyjnej do akceptacji **Wynajmującego**,
 - **Najemca** zobowiązuje się do wykonania i umieszczenia tablicy informacyjnej w pobliżu kabiny, aby ułatwić klientowi zlokalizowanie kabiny,
 - **Najemca** zobowiązuje się do wykonania tablic informacyjnych we własnym zakresie i na własny koszt.
 - 5) **Najemca** zobowiązuje się do umieszczenia urządzenia akceptującego co najmniej banknoty o nominałach od 10 zł do 100 zł i monety od 10 gr do 5 zł, urządzenie musi wydawać resztę;
 - 6) **Najemca** zobowiązuje się do umieszczenia w widocznym miejscu na kabinie informacji, gdzie należy zgłaszać reklamacje związane z funkcjonowaniem urządzenia ;
 - 7) **Najemca** zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania kabiny w godzinach pracy Wynajmującego tj.: w poniedziałek od 10:00 do 18:00, a w pozostałe dni wtorek-piątek od 8:00 do 16:00;
 - 8) **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 nieodpłatnego korzystania osobom trzecim;
 - 9) **Najemca** zobowiązuje się do wykonywania bieżącej konserwacji kabiny, świadczenia usług naprawczych przez uprawnionych konserwatorów, jak również do bieżącej wymiany materiałów eksploatacyjnych;
 - 10) W okresie objętym umową **Najemca** zobowiązuje się ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej zobowiązując się do naprawienia szkody osobowej lub rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 200.000,00 zł – **załącznik nr 4** do umowy.
 - 11) **Najemca** oświadcza, że ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe na skutek prowadzonej przez siebie działalności usługowej.

2. W przypadku wystąpienia awarii kabiny, **Najemca** przystąpi do jej naprawy w czasie nie dłuższym niż w ciągu 12 (słownie: dwunastu) godzin od momentu powiadomienia o awarii przez upoważnionego przedstawiciela **Wynajmującego**, wskazanego w § 9 ust. 5.
3. Naprawa powinna zakończyć się maksymalnie w ciągu 48 (słownie: czterdziestu ośmiu) godzin od momentu powiadomienia o awarii przez upoważnionego przedstawiciela **Wynajmującego**.
4. W przypadku braku możliwości wykonania naprawy uszkodzonej kabiny w miejscu, w którym została ustawiona, **Najemca** zobowiązuje się podstawić w ciągu 48 godzin od czasu upływu terminu określonego w ust. 3 inną, sprawną kabinę.
5. Kabina musi być przystosowana dla osób z niepełnosprawnością ruchową.
6. Umieszczenie reklam na terenie obiektu **Wynajmującego** co do treści i rozmiaru innej niż o której mowa w § 3 ust. 1 pkt.4, wymaga zgody **Wynajmującego** co do treści i rozmiaru, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie § 7 ust. 2 pkt 3 umowy.
7. **Najemca** zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz obowiązku zwrotu przedmiotu umowy w razie rozwiązania umowy.
8. **Najemca** złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia umowy. Niedostarczenie tego oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa została rozwiązana bez wypowiedzenia z przyczyn leżących wyłącznie po stronie **Najemcy**.
9. Koszty zawarcia aktu notarialnego ponosi **Najemca**. W przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu, na wniosek **Najemcy** akt notarialny zostanie zaktualizowany w terminie 5 dni roboczych od dnia powiadomienia, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie § 7 ust. 2 pkt. 6.
10. **Najemca** zobowiązuje się pod rygorem odpowiedzialności za szkody do niezwłocznego powiadomienia **Wynajmującego** o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków **Wynajmującego**.
11. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu wystąpi potrzeba wykonania bieżących napraw lub remontów w budynku, do których zobowiązany jest **Wynajmujący**, **Najemca** zobowiązany jest do udostępnienia powierzchni użytkowej w celu wykonania koniecznych prac, na czas niezbędny do ich wykonania.

§ 4

Uprawnienia i obowiązki **Wynajmującego**

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się do :
 - 1) zapewniania wjazdu **Najemcy** na teren nieruchomości, na której **Najemca** prowadzi działalność w zakresie objętym niniejszą umową,
 - 2) udostępnienia **Najemcy** energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zasilania kabiny,
 - 3) zapewnienia, że w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, nie będzie wynajmowana powierzchnia użytkowa w lokalizacji, o której mowa § 1 ust. 1 dla konkurencyjnych firm prowadzących tożsamą z **Najemcy** działalnością.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za straty **Najemcy** powstałe w wyniku działań podmiotów zewnętrznych, w szczególności w zakresie braku dostawy mediów.
3. **Wynajmujący** ma prawo obciążyć **Najemcę** kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile **Najemca** sam nie usunął wyrządzonej przez siebie 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 jej otrzymania.

4. **Wynajmującemu** przysługuje prawo dostępu w każdym czasie, nawet pod nieobecność **Najemcy**, do instalacji technicznych budynku znajdujących się w obrębie Przedmiotu najmu.
5. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do wyłączenia kabiny z użytkowania, w przypadkach:
 - wystąpienia awarii,
 - w czasie remontu obiektu,
 - w dni świąteczne lub w okresie, w którym kabina będzie niedostępna dla klientów **Najemcy** z przyczyn od **Wynajmującego** niezależnych,

Po ustaniu wskazanych przyczyn **Wynajmujący** zobowiązuje się niezwłocznie włączyć do użytkowania kabinę.

§ 5

Czynsz i obciążenia

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. Czynsz płatny będzie z góry za każdy miesiąc najmu, przelewem na wskazane na fakturze konto, w terminie 21 dni od daty wystawienia przez **Wynajmującego** faktury VAT.
3. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do wystawienia faktur VAT bez podpisu **Najemcy**.
4. Czynsz opisany w ust. § 5 ust. 1 będzie waloryzowany raz w roku o wskaźnik wzrostu cen od towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2021 roku.
5. Oprócz opłaty czynszu, **Najemca** pokrywać będzie opłaty:
 - 1) zużycia energii elektrycznej według przyjętego ryczału po 100 kWh miesięcznie od jednej kabiny (zwrot opłat naliczany będzie za dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej);
 - 2) podatku lokalnego od nieruchomości z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, według stawek określonych na dany rok podatkowy Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy podjętej na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 poz. 1170).
6. **Wynajmujący** będzie wystawiał **Najemcy** faktury VAT z tytułu zwrotu opłat wskazanych w ust. 5 z terminem płatności 21 dni od daty wystawienia faktury.
7. Czynsz najmu za niepełny okres rozliczenia będzie naliczany w wysokości 1/30 części za każdy dzień korzystania z przedmiotu najmu.
8. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek **Wynajmującego**.
9. Za czas wyłączenia wynajmowanej powierzchni z używania z przyczyn leżących po stronie **Wynajmującego**, **Najemca** może wnioskować o obniżenie czynszu najmu za każdy dzień liczony jako 1/30 stawki czynszu określonego w ust. 1.
10. **Wynajmujący** zajmie stanowisko w zakresie obniżenia czynszu, o którym mowa w ust. 9, najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia złożenia przez **Najemcę** odpowiedniego wniosku w tej sprawie.
11. Termin, o którym mowa w ust. 10 może ulec przedłużeniu do 30 dni w sytuacjach szczególnie skomplikowanych, w takim wypadku **Wynajmujący** jest zobowiązany zawiadomić o tym **Najemcę**, podając przyczynę przedłużenia terminu rozpatrzenia wniosku.

§ 6

Kary umowne

1. **Wynajmujący** zastrzega sobie uprawnienie do naliczenia kary umownej w wysokości 0,5 % czynszu miesięcznego brutto określonego w § 5 ust. 1 za każdą 1 godzinę z tytułu opóźnienia terminów określonych w § 3 ust. 2-4
2. **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** karę umowną, z tytułu rozwiązania umowy przez **Wynajmującego** bez zachowania terminu wypowiedzenia o którym mowa § 7 ust. 2 w wysokości trzykrotnej wartości kwoty miesięcznego wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1.
3. Przewidziane w umowie kary umowne, nie wyłączają możliwości dochodzenia przez **Wynajmującego** odszkodowania na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
4. **Najemca** zapłaci odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia z tytułu braku uiszczenia opłat czynszu lub opłaty za media w wyznaczonym terminie.

§ 7

Rozwiązanie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych o których mowa w § 5, przez co najmniej jeden miesiąc oraz nieuregulowania należnych opłat wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego 14 dniowego terminu udzielonego **Najemcy** na zapłacenie zaległości.
 - 2) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
 - 3) umieszczenia reklam na terenie obiektu bez zgody **Wynajmującego**,
 - 4) oddania wynajętej powierzchni w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody **Wynajmującego**,
 - 5) 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 04.05.2016 r.)
 - 6) w przypadku zmiany podmiotu najmu na wniosek **Najemcy** akt notarialny nie zostanie zaktualizowany w terminie 5 dni roboczych od dnia powiadomienia.
3. W przypadku opisanym w ust. 2, **Najemca** jest zobowiązany do zabrania z budynku **Wynajmującego** kabiny, w terminie 7 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy.
4. Po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy wynajmowanej powierzchni.

§ 8

Cesja

1. **Najemca** nie może dokonać cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
2. Jeśli **Wynajmujący** wyrazi zgodę na przejęcie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie najemca i nowy najemca.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. **Najemca** informuje, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące przedmiot umowy oraz jej wartość, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2019 poz.1429), i podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2019 r. poz. 817 i 1080 z późn.zm.).
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy rozstrzyga sąd miejscowo właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.
5. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w sprawie wykonania postanowień niniejszej umowy:
 - 1) Ze strony **Wynajmującego**: pani Karolina Rudnicka, pracownik Biura Obsługi Urzędu Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, tel. 22 695-60-35, adres e-mail: krudnicka@mazowieckie.pl
 - 2) Ze strony **Najemcy**:
6. Wszelkie pisma doręczane będą Stronom na poniżej podane adresy:
 - 1) **Wynajmujący**: Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa.
 - 2) **Najemca**: :
7. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń oraz zmianie osób do kontaktu wskazanych w ust. 5 i 6 do niniejszego paragrafu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest adresowane. Zmiana osób i adresu do doręczeń nie stanowi zmiany umowy. Strony ustalają, że z upływem 14 dni wyznaczonych na odbiór przesyłki, doręczenie uważa się za dokonane.
8. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 7, korespondencję wysłaną pod adres wskazany w ust. 6 uznaje się za doręczoną.
9. **Najemca** zobowiązuje się do przekazania wszystkim osobom, których dane udostępnił **Wynajmującemu** w związku z realizacją niniejszej umowy, informacji, o których mowa w art. 14 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, zgodnie z treścią klauzuli informacyjnej, stanowiącej **załącznik nr 5** do umowy.
10. **Wynajmujący** oświadcza, że dane osobowe **Najemcy** będą przetwarzane zgodnie z klauzulą informacyjną stanowiącą załącznik nr 5 do umowy.
11. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla **Najemcy** i trzy egzemplarze dla **Wynajmującego**.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Upoważnienie Nr 31/5/2020 z dnia 18 lutego 2020 r.,
2. Plan usytuowania kabiny,
3. Protokół zdawczo-odbiorczy,
4. Polisa ubezpieczeniowa,
5. Klauzula Informacyjna RODO.