



UMOWA NR /2025/BOU

zawarta w dacie złożenia ostatniego z podpisów przez umocowanych przedstawicieli Stron, wskazanej przy podpisach Stron (w tym w znaczniku czasu w razie podpisu składanego elektronicznie), pomiędzy:

Skarbem Państwa -Mazowieckim Urzędem Wojewódzkim w Warszawie, z siedzibą Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-10-08-875, REGON 013272620, zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

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

Pani Kamila Kowalikowska-Stefens – Dyrektor Biura Obsługi Urzędu w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie, na podstawie upoważnienia nr 386/3/2024 z dnia 19 listopada 2024 r., którego kserokopia stanowi **Załącznik nr 1**,

a

.....
.....
.....
zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”, reprezentowanym przez:

.....
zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

Na podstawie wyboru ofert złożonych na sprzedaż gotowego jedzenia i wiążące się z tym udostępnienie odpłatnie wydzielonej powierzchni użytkowej w budynku Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przy Pl. Bankowym 3/5 oraz zgody wyrażonej przez Ministra Rozwoju i Technologii z dnia, znak pisma:, Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej na holu o łącznej pow. 6,00 m², organizacyjnie wydzielonej, usytuowanej na parterze budynku biurowego przy Pl. Bankowym 3/5 w Warszawie, z przeznaczeniem do prowadzenia punktu sprzedaży gotowego jedzenia, zwanego w dalszej części umowy „przedmiotem najmu”, który oznaczono na rysunku rzutu parteru budynku, jako **Załącznik nr 2**.

2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu, jest częścią składową zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy Pl. Bankowym 3/5, wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr A-468 z dnia 1 lipca 1965 r.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 ust. 1, gdzie własnym staraniem i na własny koszt Najemca zapewni dostawę oraz będzie prowadził sprzedaż gotowego jedzenia, przygotowanego w siedzibie Najemcy, w formie cateringu, do sprzedaży dla pracowników Wynajmującego i pracowników innych instytucji mających siedzibę w Urzędzie oraz ich klientów.

§ 2

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu odbywać się będzie na następujących zasadach:
 - 1) Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu wraz z jego wyposażeniem technicznym w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie i wymogami prawidłowej eksploatacji;
 - 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 nieodpłatnego 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 przedmiotu najmu oraz pomieszczeń pomocniczych na terenie budynku;
 - 5) wszelkie ulepszenia i przeróbki w przedmiocie najmu mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca będzie wykonywał prace własnym kosztem i staraniem;
 - 6) Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności innych użytkowników pomieszczeń w budynku.
2. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia i utrzymania na własny koszt porządku oraz czystości w przedmiocie najmu. Najemca ponosi koszty wywozu odpadów i nieczystości powstałych na skutek jego działalności.
3. Najemca ponosi koszty związane z wyposażeniem przedmiotu najmu w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Najemca ponosi koszty związane z ustawieniem, wykorzystaniem i eksploatacją urządzeń technicznych wyłącznie jemu służących, m. in. kasy fiskalnej oraz ponosi całkowite koszty wykonania, zamieszczenia oraz funkcjonowania reklamy dotyczącej swojej działalności.
5. Wynajmujący wyraża zgodę, aby Najemca ustawił wolnostojącą reklamę związaną z działalnością Najemcy w podcieniach budynku, gdzie usytuowany jest przedmiot najmu przy wejściu „B”.

6. Najemca zobowiązuje się do uzyskania swoim kosztem i staraniem wymaganych zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej w przedmiocie najmu.
7. 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.
8. Zabezpieczenie składników majątku Najemcy, znajdujących się w przedmiocie najmu lub poza nim, a pozostających w jego dyspozycji, należy do Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty, uszkodzenia lub zniszczenia składników majątku należących do Najemcy, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia lub zdarzeń losowych.
9. Najemca zobowiązany jest do przedstawienia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy najmu, dowodu posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej obejmujące szkody wyrządzone osobom trzecim na kwotę min. 200 000,00 zł, na cały okres obowiązywania umowy, wraz z dowodami płatności wymagalnych składek. W przypadku upływu terminu zapadalności kolejnej raty składki Najemca ma obowiązek dostarczenia potwierdzeń płatności kolejnych rat składki.

§ 3

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

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 dbać o stałą sprawność instalacji alarmowych i przeciwpożarowych.
2. 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.
3. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia szkód spowodowanych przez niego, 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, na podstawie faktury za wykonane prace, w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu w każdym czasie, nawet pod nieobecność Najemcy, do instalacji technicznych budynku znajdujących się w obrębie przedmiotu najmu.
5. Wynajmującemu przysługuje, w obecności Najemcy, prawo dostępu do przedmiotu najmu w celu oceny utrzymania go oraz jego infrastruktury przez Najemcę w należyтым stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 4

Czynsze i obciążenia

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości
zł netto miesięcznie (słownie: netto)
powiększonego o należny podatek VAT 23%. Ogółem czynsz najmu wynosi:
zł brutto miesięcznie (słownie: brutto).
2. Wynajmujący z tytułu opłaty czynszu, o którym mowa w ust. 1, będzie wystawiał Najemcy faktury VAT do 7 dnia każdego miesiąca, które Najemca będzie opłacał do 15 dnia każdego miesiąca. Faktura VAT będzie wysłana elektronicznie na adres mailowy Najemcy.....
3. Należności z tytułu czynszu Najemca wpłacał będzie na rachunek bankowy wskazany na fakturach VAT, wystawianych przez Wynajmującego. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Wynajmującego. Za niepełny okres najmu Najemca zapłaci czynsz w ujęciu proporcjonalnym.
4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie. Wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet odsetek i zaległych płatności.
5. Stawka czynszu waloryzowana będzie co roku, od 1 stycznia, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2026 roku.
6. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu obowiązywania terminu najmu, Wynajmujący ma prawo pobierać czynsz w trzykrotnej jego wysokości obowiązującej w ostatnim okresie obrachunkowym, za każdy miesiąc bezumownego korzystania.

§ 5

Czas trwania i rozwiązanie umowy najmu

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej podpisania, z mocą obowiązującą od 2025 r. do dnia 2027 r., tzn. na okres 24 miesięcy.
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, w terminie do 2 dni roboczych, od dnia podpisania niniejszej umowy.
3. Dopuszcza się wcześniejsze rozwiązanie umowy przez każdą ze Stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, może nastąpić w przypadku:
 - 1) zalegania z opłatami czynszu, o których mowa w § 4, przez co najmniej dwa miesiące oraz nie uregulowania należnych opłat wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego 30-dniowego 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) oddania przez Najemcę przedmiotu najmu, w całości lub w części w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 4) naruszenia przez Najemcę przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. 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. Rozwiązanie umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje Najemcę do opuszczenia przedmiotu najmu najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy i przekazania go w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, w stosunku do stanu w jakim otrzymał je w najem.
6. Z chwilą ustania umowy najmu, Najemca przekazuje przedmiot najmu 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.

§ 6

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.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe w trakcie wykonywania niniejszej umowy strony będą załatwiać w pierwszej kolejności w drodze negocjacji.
4. W przypadku zaistnienia sporu i nie osiągnięcia przez strony porozumienia w drodze negocjacji, rozstrzygającym będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w sprawie wykonania postanowień niniejszej umowy:
 - 1) ze strony Wynajmującego:
....., tel., e-mail
 - 2) ze strony Najemcy:
....., tel., e-mail

6. Wszelka korespondencja będzie doręczana 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 się o każdej zmianie osób do kontaktu, o których mowa w ust. 5, oraz swojego adresu do doręczeń wskazanego w ust. 6. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest adresowane. Zmiana osób i adresu do doręczeń nie wymaga 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, pismo wysłane pod adres wskazany w ust. 6 uznaje się za doręczone.

9. Strony oświadczają, że dane kontaktowe pracowników, współpracowników i reprezentantów Stron udostępniane wzajemnie w niniejszej Umowie lub udostępnione drugiej Stronie w jakikolwiek sposób w okresie obowiązywania niniejszej Umowy przekazywane są w związku z wykonywaniem umowy. Udostępniane dane kontaktowe mogą obejmować: imię i nazwisko, adres e-mail, stanowisko służbowe i numer telefonu służbowego. Każda ze Stron będzie administratorem danych kontaktowych, które zostały jej udostępnione w ramach Umowy.

10. 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 3**.

11. Wynajmujący oświadcza, że dane osobowe Najemcy będą przetwarzane zgodnie z klauzulą informacyjną stanowiącą **Załącznik nr 3**.

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

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Załączniki:

- 1) Upoważnienie nr 386/3/2024 z dnia 19.11.2024 r.;
- 2) Rzut parteru z oznaczeniem lokalizacji przedmiotu najmu;
- 3) Klauzula Informacyjna RODO.