Umowa nr ……..…/2017

zawarta w dniu …….…..…2017 r. w Warszawie

pomiędzy:

Skarbem Państwa – Izbą Administracji Skarbowej w Warszawie z siedzibą w Warszawie przy ul.Felińskiego 2B, 01-513 Warszawa, NIP: 525-10-07-278, reprezentowaną przez:

Marię Pierzchała - Bandolet – Zastępcę Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie

zwaną dalej **Wynajmującym** a

…….prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą …….z siedzibą w Warszawie przy……. na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (potwierdzenie aktualności wpisu z dnia ……. r.) posiadającym NIP: ……., REGON: …….

zwanym dalej **Najemcą**.

PRZEDMIOT UMOWY § 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Mycielskiego 21 o powierzchni użytkowej 3038,72 m^2.
2. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej – usytuowanej na parterze w budynku Urzędu Skarbowego W-wa Wawer przy ul. Mycielskiego 21, o powierzchni użytkowej **8,66 m^2** (co stanowi 0,28**%** powierzchni użytkowej budynku) przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży prasy, wydawnictw, druków, drobnych art. spożywczych i przemysłowych oraz prowadzeniu punktu xero.
3. Do przedmiotu najmu doprowadzona jest energia elektryczna. Lokal posiada instalacje p.poż.
4. **Wynajmujący** zobowiązuje się oddać **Najemcy** przedmiot najmu do używania, a **Najemca** zobowiązuje się płacić umówiony czynsz oraz inne opłaty przewidziane umową oraz używać przedmiot najmu w sposób określony w umowie i przepisach prawa.
5. Przedmiot najmu oddawany jest **Najemcy** w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży produktów wymienionych powyżej oraz prowadzeniu punktu xero.
6. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

WARUNKI KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU NAJMU § 2

1. **Najemca** nie ma prawa podnajmować, poddzierżawiać bądź przekazywać przedmiot najmu dla jakichkolwiek celów osobom trzecim.
2. Wszelkie zmiany, remonty i adaptacje w przedmiocie najmu mogą być podejmowane przez **Najemcę** tylko na jego koszt i po uzyskaniu wcześniejszej pisemnej zgody **Wynajmującego**. Ograniczenia wymienione w zdaniu poprzednim nie wyłączają obowiązku **Najemcy** utrzymania na własny koszt przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, wynikającym z jego normalnej eksploatacji oraz niezbędnych remontów. Poniesienie wyżej wymienionych kosztów nie stanowi podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu, nie może stanowić podstawy do

wysuwania jakichkolwiek roszczeń wobec **Wynajmującego**.

3. **Najemca** zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych innym osobom w związku czy przy okazji wykonywania tej umowy i w tym zakresie zwalnia **Wynajmującego** z wszelkiej odpowiedzialności wobec osób trzecich z tego tytułu.
4. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome znajdujące się w przedmiocie najmu. Ryzyko kradzieży, przypadkowej utraty lub uszkodzenia tego mienia w całości obciąża **Najemcę**, który we własnym zakresie i na własny koszt zabezpieczy przedmiot najmu.
5. **Wynajmujący** zaleca **Najemcy** posiadanie stosownej ochrony ubezpieczeniowej pokrywającej ryzyka związane z utratą lub zniszczeniem wniesionego majątku oraz z tytułu odpowiedzialności cywilnej.
6. Kiosk ma być ogólnie dostępny dla pracowników **Wynajmującego** oraz dla osób trzecich.
7. **Najemca** ma prawo korzystać z przedmiotu najmu we wszystkie dni, w których pracuje **Wynajmujący**. Godziny pracy kiosku : dni robocze pon. godz.8 - 18, wt.-pt. Godz.8 - 16.
8. **Najemca** zobowiązany jest do zachowania w lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych.
9. **Najemca** zobowiązany jest do oznakowania kiosku. Umieszczenie w lub poza bufetem jakichkolwiek oznaczeń **Najemcy**, bądź reklam wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
10. Przed rozpoczęciem działalności gospodarczej **Najemca** jest zobowiązany na własny koszt do aranżacji lokalu, w tym do wyposażenia go w niezbędne sprzęty, urządzenia i meble. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać pomieszczenie w stanie takim w jakim odebrał w dniu przekazania.
11. **Najemca** przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że kiosk spełniał będzie wszelkie normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia działalności gospodarczej.
12. **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość w przedmiocie najmu.
13. **Najemca** zobowiązany jest do przestrzegania przy prowadzeniu działalności gospodarczej przepisów BHP oraz przepisów przeciwpożarowych, a także stosować się do zarządzeń i zaleceń **Wynajmującego** dotyczących bezpieczeństwa na terenie **Wynajmującego**.
14. **Najemca** udostępni **Wynajmującemu** numer telefonu kontaktowego czynny całą dobę.

CZYNSZ I OPŁATY § 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz w wysokości …….. złotych netto (słownie:…… 00/100).
2. Czynsz zostanie powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT).
3. Po zakończeniu każdego pełnego roku obowiązywania umowy wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji o wartość wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez

Prezesa GUS za rok poprzedzający waloryzację.

4. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 3 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia **Najemcy** i nie będzie wymagała sporządzenia aneksu do niniejszej umowy. Zmieniony czynsz obowiązywał będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie złożone stosowne oświadczenie o zmianie.
5. Czynsz jest płatny z góry do 10-ego dnia danego miesiąca na rachunek **Wynajmującego** nr **31 1010 1010 0166 4922 3100 0000**.
6. Każdorazowo do 10 dnia danego miesiąca **Wynajmujący** wystawi i wyśle **Najemcy** fakturę.
7. W przypadku nieterminowego regulowania czynszu, **Wynajmujący** ma prawo naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie.
8. Jako zabezpieczenie terminowego wnoszenia opłat **Najemca** przed podpisaniem umowy wpłaci kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto na rachunek **Wynajmującego** nr **41 1130 1017 0200 0000 0013 7215** w kwocie ……... **zł** (słownie: …… 00/100)
9. Niezależnie od czynszu Najemca ponosić będzie dodatkowe opłaty eksploatacyjne według 0,28% udziału powierzchni użytkowej najmu w powierzchni użytkowej budynku płatne co miesiąc z tytułu zużycia ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej, ogrzewania wynajmowanego pomieszczenia, ochrony mienia, konserwacji instalacji wentylacji i klimatyzacji, konserwacji instalacji ppoż. (SAP, DSO, oddymiania), konserwacji sieci elektrycznej, wywozu nieczystości – obliczanych na podstawie faktur źródłowych według procentowego udziału powierzchni użytkowej najmu w powierzchni użytkowej budynku.
10. Opłaty wymienione w ust. 9 są płatne przez **Najemcę** miesięcznie na podstawie faktur wystawionych przez **Wynajmującego**, w terminie 14 dni od ich otrzymania, na konto **Wynajmującego** wskazane na fakturze.
11. Brak możliwości korzystania przez **Najemcę** z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem z jakichkolwiek przyczyn, w tym awarii instalacji, zdarzeń losowych i siły wyższej, poza przyczynami powstałymi wyłącznie z winy **Wynajmującego** nie zwalnia **Najemcy** z obowiązku zapłaty czynszu najmu i innych ciążących na nim opłat i nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek roszczeń wobec **Wynajmującego**.

CZAS TRWANIA UMOWY, WYPOWIEDZENIE § 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony **24** miesięcy i obowiązuje od dnia odpowiadającego dacie protokolarnego wydania przedmiotu najmu.
2. **Wynajmującemu** przysługuje w każdym czasie uprawnienie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Najemca:**

a) opóźnia się w zapłacie całości lub części czynszu lub innych ciążących na nim opłat dłużej niż 30 dni;
b) pomimo pisemnego upomnienia używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową, w szczególności, gdy zmieni samowolnie przeznaczenie przedmiotu najmu lub zaniedba

wykonania obowiązków związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym;

c) wynajmuje, podnajmuje albo odda do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część,

d) narusza rażąco inne postanowienia umowy i pomimo pisemnego wezwania w dalszym ciągu będzie naruszał umowę lub nie usunie w wyznaczonym terminie skutków takiego naruszenia.

3. **Wynajmującemu** przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia rozpoczynającym bieg z pierwszym dniem danego miesiąca w przypadku zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu przez **Wynajmującego**.

4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, **Wynajmującemu** przysługuje uprawnienie do zachowania bez jakiegokolwiek odrębnego wynagrodzenia, wszelkich ulepszeń przedmiotu najmu dokonanych przez **Najemcę**. **Wynajmujący** jest także uprawniony do żądania przywrócenia w części lub w całości przedmiotu najmu do stanu, w jakim znajdował się będzie w dniu jego wydania.

5. Czynności służące przywróceniu stanu przedmiotu najmu, w jakim znajdował się on w dniu wydania zostaną dokonane najpóźniej w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy lub wygaśnięcia umowy. W razie niezachowania z jakichkolwiek przyczyn terminu określonego w zdaniu pierwszym tego ustępu, **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do zlecenia osobie trzeciej wykonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko **Najemcy**.

6. **Najemca** zobowiązany jest do wydania **Wynajmującemu** i opróżnienia przedmiotu najmu w terminie 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy. W przypadku, gdy **Najemca** nie wyda przedmiotu najmu w terminie określonym w zdaniu pierwszym tego ustępu zobowiązany on będzie do zapłaty **Wynajmującemu** odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości odpowiadającej podwójnemu czynszowi najmu za ostatni miesiąc trwania umowy, licząc za każdy rozpoczęty miesiąc takiego korzystania z przedmiotu najmu przez **Najemcę**.

ZACHOWANIE POUFNOŚCI § 5

1. Umowa jest jawna i podlega udostępnieniu na zasadach określonych w przepisach o dostępie do informacji publicznej.
2. **Najemca** zobowiązuje się do:

a) nieujawniania w jakiejkolwiek formie czy postaci informacji dotyczących **Wynajmującego** lub innych osób, uzyskanych w toku realizacji umowy, w tym informacji dotyczących przedmiotu umowy,

b) udostępnienia personelowi informacji dotyczących **Wynajmującego** tylko w zakresie wiedzy niezbędnej dla wykonywania umowy,

c) do podjęcia wszelkich niezbędnych działań, mających na celu zachowanie poufności przez personel **Najemcy**.

3. Obowiązek zachowania poufności nie dotyczy informacji ujawnionych publicznie lub powszechnie znanych i trwa także po zakończeniu umowy.

KORESPONDENCJA I PRZEDSTAWICIELE STRON § 6

1. Wszelka korespondencja między stronami dotycząca umowy i jej wykonania będzie kierowana na

adresy wskazane w nagłówku umowy.

2. W przypadku zmiany adresu, strona której to dotyczy zobowiązana jest niezwłocznie poinformować o tym drugą stronę na piśmie. Od chwili otrzymania zawiadomienia korespondencja wysyłana jest na zmieniony adres.
3. Wszelkie informacje i zawiadomienia przekazywane będą na piśmie. Dopuszczalne jest też przesyłanie drogą elektroniczną **is1401@mz.mofnet.gov.pl** .
4. **Wynajmujący** postanawia, że do kontaktów z **Najemcą** w zakresie realizacji przedmiotu niniejszej umowy uprawnieni są:

……..tel.22/…….

5. **Najemca** do kontaktów z **Wynajmującym** w zakresie realizacji przedmiotu niniejszej umowy wyznacza: ……... tel. ……..

POSTANOWIENIA KOŃCOWE § 7

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Wszelkie spory powstałe w trakcie i w związku z wykonaniem umowy strony starały się będą rozstrzygać ugodowo. W przypadku, gdy rozwiązanie ugodowe nie będzie możliwe, spory powstałe w związku z umową rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca siedziby **Wynajmującego**.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z tego dwa dla **Wynajmującego** i jeden dla **Najemcy**.

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**