

**Umowa nr ...../2017**  
**zawarta w dniu .....2017 r. w Warszawie**

pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Izba 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 ..... na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej .....  
zwanym dalej **Najemcą**.

**§ 1**  
**PRZEDMIOT UMOWY**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomość położoną w ..... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>.
2. **Wynajmujący** zobowiązuje się oddać **Najemcy** do używania ..... m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usytuowanej w .....(co stanowi .....% powierzchni użytkowej budynku) przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na .....  
do której doprowadzona jest energia elektryczna, ciepła i wodno – kanalizacyjna oraz wyposażona jest w stosowną instalację p.poż., a **Najemca** zobowiązuje się płacić umówiony czynsz oraz inne opłaty przewidziane umową oraz używać przedmiot najmu w sposób określony w umowie i przepisach prawa.
3. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
4. Z wydania przedmiotu najmu strony sporządzą pisemny protokół.

**§ 2**  
**WARUNKI KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU NAJMU**

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.
3. Poniesienie kosztów o których mowa w ust 2 nie stanowi podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu, nie może stanowić podstawy do wysuwania jakichkolwiek roszczeń wobec **Wynajmującego**.

4. **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.
5. **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.
6. **Wynajmujący** zaleca **Najemcy** posiadanie stosownej ochrony ubezpieczeniowej pokrywającej ryzyka związane z utratą lub zniszczeniem wniesionego majątku oraz z tytułu odpowiedzialności cywilnej.
7. Bufet ma być ogólnie dostępny dla pracowników **Wynajmującego** oraz dla osób trzecich.
8. W bufecie **Najemca** zobowiązany jest prowadzić stałą sprzedaż artykułów spożywczych wyszczególnionych w istotnych warunkach przetargu.
9. **Najemca** ma prawo korzystać z przedmiotu najmu we wszystkie dni, w których pracuje **Wynajmujący**. Godziny pracy bufetu: w dni robocze od godz.7.30 do godz.15.30.
10. **Najemca** zobowiązany jest do zachowania w lokalu bezwzględnie zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych.
11. **Najemca** zobowiązany jest do oznakowania lokalu, przy czym zastosowanie określonych oznaczeń **Najemcy**, bądź reklam, a także jakichkolwiek urządzeń wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
12. 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 przywrócić przedmiot najmu do stanu z dnia przekazania.
13. **Najemca** zobowiązany jest do takiego przygotowania przedmiotu najmu, aby spełniał on wszelkie normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia deklarowanej przez niego działalności gospodarczej.
14. **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość w przedmiocie najmu.
15. **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**.
16. **Najemca** zobowiązuje się do zapewnienia sprawnej obsługi pracowników **Wynajmującego** w godz. od 11.30 do 14.00 (pora obiadowa).
17. **Najemca** udostępni **Wynajmującemu** numer telefonu kontaktowego czynny całą dobę.

### § 3

#### CZYN SZ I O P Ł A T Y

1. Strony ustalają miesięczny czynsz w wysokości..... (słownie:.....).
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 5 dnia danego miesiąca **Wynajmujący** wystawi i wyśle **Najemcy** fakturę na adres e-mail:.....
7. W przypadku nieterminowego regulowania czynszu, **Wynajmujący** ma prawo naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie.
8. **Najemca** przed podpisaniem umowy wpłaci kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto na rachunek **Wynajmującego: NBP O/O W-wa nr 20 1010 1010 0166 4913 9120 0000** w kwocie.....zł (słownie: jeden tysiąc zł. 00/100).
- Kaucja stanowi zabezpieczenie wykonania zobowiązań **Najemcy** wynikających z niniejszej umowy, w szczególności: czynszu wraz z odsetkami, za opóźnienie, opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 9, naprawy szkód w przedmiocie najmu rozumianych jako nieusunięte, powodujących pogorszenie stanu przedmiotu najmu wykraczające poza zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, powstałych z przyczyn leżących po stronie **Najemcy**.
9. Niezależnie od czynszu **Najemca** ponosić będzie dodatkowe opłaty eksploatacyjne płatne co miesiąc z tytułu:
- zużycia energii elektrycznej – na podstawie licznika zainstalowanego dla potrzeb przedmiotu najmu, na podstawie faktury źródłowej,
  - zużycia wody, odprowadzania ścieków – licznika zainstalowanego dla potrzeb przedmiotu najmu, na podstawie faktury źródłowej,
  - zużycia energii cieplnej (c.o.) wraz z opłatą abonamentową – według .....% udziału powierzchni użytkowej najmu w powierzchni użytkowej budynku,
  - wywozu odpadów - według .....% udziału powierzchni użytkowej najmu w powierzchni użytkowej budynku,
  - ochrony mienia, konserwacji instalacji wentylacji i klimatyzacji, konserwacji instalacji ppoż. (SAP, DSO, oddymiania), konserwacji sieci elektrycznej - według .....% 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 ciężących na nim opłat i nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek roszczeń wobec **Wynajmującego**.

#### § 4

#### CZAS TRWANIA UMOWY, WYPOWIEDZENIE

- Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2020 r. i obowiązuje od dnia odpowiadającego dacie protokolarnego wydania przedmiotu najmu.
- Wynajmującemu** przysługuje w każdym czasie uprawnienie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Najemca**:
  - opóźnia się w zapłacie całości lub części czynszu lub innych ciężących na nim opłat dłużej niż 30 dni;
  - 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;
  - wynajmuje, podnajmuje albo odda do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część,
  - 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. **Strony** zastrzegają sobie uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego / trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia rozpoczynającym bieg z pierwszym dniem danego miesiąca.

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**.

## § 5

### ZACHOWANIE POUFNOŚCI

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 jakiegokolwiek 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.

## § 6

### KORESPONDENCJA I PRZEDSTAWICIELE STRON

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 [ias1401@mz.mofnet.gov.pl](mailto:ias1401@mz.mofnet.gov.pl).

4. **Wynajmujący** postanawia, że do kontaktów z **Najemcą** w zakresie realizacji przedmiotu niniejszej umowy uprawnieni są:

....., tel.: .....

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

## § 7

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności n z zastrzeżeniem § 3 ust. 4.
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**