Umowa nr ...../2018

zawarta w dniu .....2018 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 Radomiu przy ul. Toruńskiej 3.
2. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej – usytuowanej w budynku Drugiego Urzędu Skarbowego w Radomiu przy ul. Toruńskiej 3, o powierzchni całkowitej **49,23 m^2** przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych – bufetu dla pracowników i osób trzecich w Drugim Urzędzie Skarbowym w Radomiu.
3. Do przedmiotu najmu doprowadzona jest energia elektryczna, cieplna i instalacja wodno-kanalizacyjna .
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 świadczeniu usług gastronomicznych w postaci bufetu.
6. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
7. Z wydania przedmiotu najmu strony sporządzą pisemny protokół.

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 tylko 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. Bufet ma być ogólnie dostępny dla pracowników **Wynajmującego** oraz dla osób trzecich.
7. W bufecie **Najemca** zobowiązany jest prowadzić stałą sprzedaż artykułów spożywczych wyszczególnionych w istotnych warunkach przetargu.
8. **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.
9. **Najemca** zobowiązany jest do zachowania w bufecie bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych.
10. **Najemca** zobowiązany jest do oznakowania bufetu. Umieszczenie w lub poza bufetem jakichkolwiek oznaczeń **Najemcy**, bądź reklam wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
11. Przed rozpoczęciem działalności gospodarczej **Najemca** jest zobowiązany na własny koszt do aranżacji bufetu, w tym do wyposażenia go w niezbędne sprzęty, urządzenia i meble. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać pomieszczenia bufetu w stanie takim w jakim odebrał w dniu przekazania.
12. **Najemca** przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że bufet spełniał będzie wszelkie normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia działalności gospodarczej. W szczególności, powinien uzyskać pozytywną opinię Sanepidu.
13. **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość w przedmiocie najmu oraz zorganizować wywóz śmieci, odpadów i nieczystości. W tym celu **Najemca** przed rozpoczęciem działalności zawrze indywidualną umowę na wywóz nieczystości, kopię przedstawi **Wynajmującemu**.
14. **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**.
15. **Najemca** zobowiązuje się do zapewnienia sprawnej obsługi pracowników **Wynajmującego**

w godz. od 11^{30} do 14 (pora obiadowa).

16. **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 płatne co miesiąc z tytułu:

a) zużycia energii elektrycznej oraz wody – rozliczanego według wskazań liczników zainstalowanych dla potrzeb przedmiotu najmu, na podstawie faktury źródłowej,

c) ogrzewania, zużycia wody, odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów komunalnych oraz ochrony budynku – rozliczanego na podstawie faktur źródłowych zgodnie z procentowym udziałem przedmiotu najmu w powierzchni budynku,

c) podatku od nieruchomości - rozliczanego zgodnie z procentowym udziałem przedmiotu najmu w powierzchni 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 **do dnia 31 grudnia 2020 roku** 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:

Pani Ewa Tarka tel. 48 385 31 90

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**

STARSZY SPECJALISTA
Jarosław Baraboński