

## **Projekt Umowy Najmu**

Zawarta w dniu.....2010 r. w Warszawie, pomiędzy: **Mazowieckim Urzędem Wojewódzkim** reprezentowanym przez:

Dyrektora Generalnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w imieniu, którego działa....., zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem

a

..... z siedzibą w .....  
wpisanym do .....pod numerem .....  
(NIP:....., REGON:.....)

zwanym dalej „Najemcą”, reprezentowanym przez:

.....  
.....

zwane dalej wspólnie „Stronami”.

Na podstawie przetargu pisemnego nieograniczonego na najem lokalu znajdującego się w budynku przy Pl. Bankowym 3/5 w Warszawie, strony zawierają umowę o następującej treści:

### **§ 1.**

#### **Przedmiot umowy**

1. Wynajmujący oświadcza, że sprawuje trwałe zarząd nad zabudowaną nieruchomością, położoną w Warszawie przy Pl. Bankowym 3/5, na podstawie decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 22/04 z dnia 26.03.2004 r..
2. Przedmiotem najmu jest lokal przeznaczony na prowadzenie bufetu/stołówki, zlokalizowany w budynku położonym w Warszawie przy Pl. Bankowym 3/5, składający się z pomieszczeń wymienionych w załączniku nr 1 do umowy o powierzchni **539,7 m<sup>2</sup>** co stanowi 7,67 % powierzchni użytkowej budynku.
3. Lokal, o którym mowa w ust. 2, wyposażony jest w:
  - 1) instalacje wspólne dla całego budynku, tj.: instalację centralnego ogrzewania, kanalizacyjną, instalację telefoniczną,
  - 2) instalacje wyodrębnione, tj.: instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja wentylacji mechanicznej,
  - 3) instalacje wyodrębnione, wyposażone w podliczniki, tj.: instalacja zimnej wody,
  - 4) dźwig towarowy (kuchenny),
4. Wynajmujący przekazuje najemcy przedmiot najmu nie później niż do dnia ..... 2011 r., na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
5. Uruchomienie bufetu/stołówki, o którym mowa w ust. 2, nastąpi w terminie 14 dni licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

### **§ 2.**

#### **Termin**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, na okres 3 lat, licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust.5.

### **§ 3.**

#### **Uprawnienia i obowiązki Najemcy**

1. Korzystanie przez Najemcę z lokalu przeznaczonego w najem odbywać się będzie na następujących zasadach:
  - 1) Najemca zobowiązuje się użytkować lokal będący przedmiotem najmu wraz z jego wyposażeniem technicznym, w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie;

- 2) Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokalu w podnajem lub do korzystania osobom trzecim;
  - 3) bufet / stołówka będzie czynny w dni robocze w godzinach od 8.00 do 16.00.
  - 4) Najemca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych;
  - 5) wszelkie zmiany przeznaczenia lokalu, w tym przebudowy, adaptacje, przeróbki lub ulepszenia mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 6) Najemca przy prowadzeniu swej działalności nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności użytkowników innych pomieszczeń w nieruchomości;
  - 7) korzystanie z lokalu w czasie ustawowo wolnym od pracy lub w soboty wymaga zgody Wynajmującego;
  - 8) umieszczanie na zewnątrz lokalu i na elewacji budynku jakichkolwiek informacji i reklam dotyczących Najemcy wymaga zgody Wynajmującego, zarówno w zakresie treści jak i ich formatu.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym.
  3. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne w wynajmowanych pomieszczeniach Najemca będzie wykonywał, po uzyskaniu zgody Wynajmującego na ich wykonanie, na własny koszt.
  4. Najemca będzie ponosił koszty związane z wyposażeniem lokalu w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym m.in. dobrej jakości zastawę stołową, wyposażenie sali konsumpcyjnej, itp.
  5. Najemca ponosi koszty związane z założeniem, wykorzystaniem i eksploatacją urządzeń technicznych wyłącznie mu służących, urządzeń RTV, kas fiskalnych i innych oraz ponosi koszty wykonania i umieszczania informacji i reklamy dotyczących jego działalności, a także usunięcia takich treści umieszczonych bez zgody Wynajmującego.
  6. Zabezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy, znajdujących się w lokalu objętym umową najmu lub poza tym lokalem, należy do Najemcy.
  7. Najemca zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt wymaganych zezwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej w wynajmowanym lokalu.
  8. Najemca zobowiązuje się pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia na piśmie Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
  9. Najemca będzie ponosił koszty utrzymania czystości i estetyki lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy oraz koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji lokalu, dokonywanej w każdym przypadku zaistnienia takiej potrzeby.
  10. Najemca zobowiązuje się, w okresie objętym umową, ubezpieczyć od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadaniem mieniem, zobowiązujące ubezpieczonego do naprawienia szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 200 000,00 zł. Najemca obowiązany jest okazać posiadaną polisę Wynajmującemu na żądanie.
  11. Najemca wprowadzi do codziennej sprzedaży w szczególności:
    - 1) śniadania, w tym co najmniej trzy rodzaje posiłków ciepłych (np. naleśniki, jajecznica, parówki, itp.), pasty, sałatki, kanapki;
    - 2) różnorodne pieczywo, w tym pieczywo cukiernicze, ciasta, itp.;
    - 3) zupy (co najmniej dwa rodzaje);
    - 4) dania obiadowe mięsne, z możliwością wyboru dowolnej kompozycji i zestawu (np. porcja mięsa + ziemniaki/frytki/kasza/ryż/makaron + jarzyny gotowane lub/i surówka + kompot);

- 5) dania obiadowe jarskie, z możliwością wyboru dowolnej kompozycji i zestawu (np. porcja ryby + ziemniaki/frytki/kasza/ryz/makaron + jarzyny gotowane lub/i surówka + kompot; naleśniki, pierogi, zapiekanki, itp.);
  - 6) zestaw obiadowy „Danie dnia” składający się z zupy, II dania + kompot;
  - 7) jarzyny gotowane (co najmniej dwa rodzaje), surówki (co najmniej dwa rodzaje);
  - 8) wyroby wędliniarskie i garmażeryjne;
  - 9) nabiał (jogurty, różnorodne serki);
  - 10) napoje (kawa, herbata, woda, soki, itp.);
  - 11) słodczyce.
12. Najemca zapewni korzystającym ze stołówki codzienne informacje dotyczące sprzedaży zestawów dań obiadowych i cen tych zestawów.

#### **§ 4.**

##### **Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenie przylegającym do budynku:
  - 1) Wynajmujący zadba o prawidłowy stan eksploatowanych urządzeń technicznych nieruchomości, wpływających na zapewnienie ciągłości dostaw energii cieplnej, wody i odprowadzanie ścieków.
  - 2) Wynajmujący zadba o stałą sprawność urządzeń i sieci łączności przewodowej.
2. Na wniosek Najemcy wynajmujący zapewni ochronę nieruchomości za wynagrodzeniem określonym w załączniku Nr 2.
3. Wynajmujący zapewni swobodny dojazd samochodu dostawczego Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych, wymienionych w § 3, ust.4,5, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia przez Najemcę lub zdarzeń losowych.
5. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, 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 wynikającego z faktury za wykonane prace.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo do dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku znajdujących się w lokalu objętym umową najmu.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do lokalu objętego umową najmu w celu oceny utrzymywania przez Najemcę lokalu i jego infrastruktury w należyтым stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

#### **§ 5.**

##### **Czynsze i obciążenia**

1. Stawkę miesięcznego czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu Strony ustalają na kwotę.....zł netto (słownie złotych:.....) plus obowiązujący podatek VAT.
2. Miesięczna wysokość czynszu najmu za powierzchnię lokalu, o której mowa w § 1, ust. 2, wynosi .....zł netto (słownie złotych:.....) plus obowiązujący podatek VAT.
3. Czynsz najmu za niepełne okresy rozliczeniowe będzie naliczany w wysokości 1/30 za każdy dzień korzystania z przedmiotu najmu.
4. Wysokość stawki czynszu najmu (netto), o której mowa w ust. 1, będzie waloryzowana corocznie, z dniem 1 marca począwszy od 2011 r., średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz, o którym mowa w ust. 2, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 5.
6. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywać będzie koszty utrzymania lokalu określone w załączniku Nr 2 do umowy.
7. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu kwoty, stanowiące koszty utrzymania lokalu, o których mowa w ust. 6, w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT.
8. Należności, o których mowa w ust. 5 i 7, Najemca będzie wpłacał na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.
9. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i kosztów utrzymania lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych, a wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.
10. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu, o której mowa w ust. 4 nie stanowi zmiany umowy.
11. Za bezumowne korzystanie z lokalu po ustaniu umowy najmu, Wynajmujący ma prawo pobierać czynsz w trzykrotnej jego wysokości obowiązujący w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy najmu.
12. W celu zabezpieczenia wierzytelności opisanej w ust. 2, 7 i 13 oraz innych należności opisanych w niniejszej umowie, Wynajmującemu służy prawo zastawu na ruchomościach będących w dyspozycji Najemcy znajdujących się w lokalu stanowiącym przedmiot najmu. Na mocy ustanowionego zastawu Wynajmujący będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją staną się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi Najemcy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

## **§ 6.**

### **Kary umowne**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
  - 1) opóźnienia terminu uruchomienia bufetu/stołówki, o którym mowa w § 1 ust. 6, w wysokości 0,05 % kwoty czynszu wymienionej w § 5 ust. 2, za każdy dzień zwłoki;
  - 2) niewykonywania lub nienależytego wykonywania umowy, w wysokości trzykrotności kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust. 2.
  - 3) Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu odstąpienia przez Wynajmującego od umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w wysokości trzykrotności kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust. 2. Kara z powyższego tytułu jest niezależna od kary przewidzianej w 2.
2. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty.
3. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych.

## **§ 7.**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Każda ze stron może w formie pisemnej wypowiedzieć umowę z ważnych przyczyn, zachowując trzymiesięczny okres wypowiedzenia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
2. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.
3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w razie:
  - 1) zalegania z wpłatami czynszu i/lub opłat niezależnych od właściciela co najmniej za dwa miesiące oraz nieuregulowania należnych opłat wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu, udzielonego Najemcy na zapłacenie zaległego czynszu;

- 2) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, jej niewykonywania lub nienależytego wykonywania pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy;
- 3) utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności.
4. Rozwiązanie umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje Najemcę do opuszczenia lokalu najpóźniej w terminie 15 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i przekazania lokalu łącznie z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim otrzymał je w najem zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu zostanie przygotowany protokół zdawczo - odbiorczy wynajmowanych pomieszczeń. Stanowić on będzie podstawę do porównania stanu przekazywanych pomieszczeń ze stanem z dnia przekazania, określonym w załączniku nr 1.
6. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
7. W przypadku nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli przy przekazaniu lokalu, mimo wcześniejszego powiadomienia przez Wynajmującego, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze skutkiem dla Najemcy.

## § 8.

### Postanowienia końcowe

1. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej umowy:
  - 1) ze strony Wynajmującego .....
  - 2) ze strony Najemcy.....
  - 3) zmiana osób wymienionych w punktach 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**

#### Załączniki:

1. Wykaz pomieszczeń wchodzących w skład wynajmowanego lokalu.
2. Wykaz kosztów eksploatacyjnych.

Załącznik nr 1 do umowy najmu

**WYKAZ POMIESZCZEŃ WCHODZĄCYCH W SKŁAD  
WYNAJMOWANEGO LOKALU**

lp	funkcja / nr	powierzchnia m2	kondygnacja
1.	bufet	122,0	Ip
2.	stołówka	104,5	Ip
3.	kredens	32,2	Ip
4.	komunikacja	4,0	Ip
5.	zapł. Soc.	7,5	antresola
6.	wc	4,1	antresola
7.	pom. Biurowe	14,3	antresola
8.	komunikacja	7,1	antresola
9.	kuchnia	74,2	parter
10.	zapł. Kuchni	30,0	parter
11.	komunikacja	4,5	parter
12.	01	17,5	piwnica
13.	02	27,0	piwnica
14.	03	13,7	piwnica
15.	04	7,5	piwnica
16.	05	11,6	piwnica
17.	06	18,7	piwnica
18.	komunikacja	39,3	piwnica
	<b>RAZEM</b>	<b>539,7</b>	

Załącznik nr 2 do umowy najmu

**WYKAZ KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH**

Lp	Rodzaj usługi	Wysokość udziału w kosztach budynku Pl. Bankowy 3/5	Częstotliwość fakturowania	Średnia wartość miesięczna (łącznie z VAT)
1.	Dostawa energii cieplnej	7,67%	Raz w miesiącu	1 600,00 zł
2.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	wg wskazań podlicznika	Raz na kwartał	630,00 zł
3.	Konserwacja węzłów c.o.	7,67%	Raz w miesiącu	40,00 zł
4.	Sprzątanie terenów zewnętrznych	7,67%	Raz w miesiącu	1 050,00 zł
5.	Ochrona budynku	7,67%	Raz w miesiącu	2 200,00 zł
6.	Ubezpieczenie budynku	7,67%	Dwa razy w roku	50,00 zł
7.	Przeгляд roczny budynków	7,67%	Dwa razy w roku	60,00 zł
8.	Przeгляд drożności kanałów kominowych	7,67%	Dwa razy w roku	60,00 zł
9.	Konserwacja dźwigu	zgodnie z umową z wykonawcą	Raz w miesiącu	82,00 zł

10.	Rozmowy telefoniczne	zgodnie z ilością wykonanych połączeń na podstawie wydruku taryfikacyjnego i bilingu	Raz w miesiącu	zł	12,00
11.	Konserwacja centrali telefonicznej	zgodnie z ilością wykorzystywanych portów centrali	Raz w miesiącu	zł	6,00

1.	Dostawa energii elektrycznej	umowa własna Najemcy z dostawcą
2.	Dostawa gazu	umowa własna Najemcy z dostawcą
3.	Wywóz nieczystości stałych i odpadów organicznych	umowa własna Najemcy z dostawcą

Uwaga:

- w tabeli ujęto średnie koszty miesięczne usługi wg obowiązujących umów.

- koszty związane z ochroną budynku nie są obowiązkowe. Najemca może zapewnić ochronę we własnym zakresie. Wynajmujący nie ponosi wówczas żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w wynajmowanym lokalu.

**FORMULARZ OFERTOWY**

**w przetargu nieograniczonym na najem lokalu w celu prowadzenia bufetu/stołówki w siedzibie Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie**

1. Pełna nazwa i adres siedziby Oferenta:

.....  
.....  
.....

2. Dane identyfikacyjne Oferenta:

NIP .....REGON .....

3. Adres korespondencyjny Oferenta:

.....  
.....(należy wypełnić, jeżeli jest inny niż określony w ust. 1)

4. Dane teleadresowe Oferenta:

Numer telefonu ..... numer faksu .....

Numer tel. komórkowego ..... adres e-mail: .....

5. Numer konta, na które należy zwrócić wadium:

.....

6. Oferowana wysokość stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu:

..... **zł** (z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku)

**(słownie:.....)**

7. Oferent zapewni różnorodność dodatków obiadowych w formie samoobsługi:

**TAK**

**NIE**

(należy zakreślić odpowiedni kwadrat)

8. Oferent wprowadzi do codziennego menu zestaw „obiad dnia”:

**TAK**

**NIE**

(należy zakreślić odpowiedni kwadrat)

9. Oferowana różnorodność przykładowych zestawów obiadowych:

Zestaw I

Zestaw II

.....  
.....  
.....



Zestaw III

.....  
.....

Zestaw V

.....  
.....

Zestaw VII

.....  
.....

Zestaw IX

.....  
.....

Zestaw IV

.....  
.....

Zestaw VI

.....  
.....

Zestaw VIII

.....  
.....

Zestaw X

.....  
.....

10. Do niniejszej oferty załączamy:

.....

1. ....

2. ....

3. ....

.....

.....

.....

*(data)*

.....

*(imię i nazwisko oraz podpis upoważnionego  
przedstawiciela Oferenta)*

## OŚWIADCZENIE

Nazwa i adres Oferenta: .....

.....

.....

Niniejszym oświadczam, iż zapoznałem się z warunkami przetargu na najem lokalu w celu prowadzenia bufetu/stołówki w siedzibie Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, Plac Bankowy 3/5, określonymi w Regulaminie przetargu i przyjmuję te warunki bez zastrzeżeń.

.....

*(data)*

.....

*(imię i nazwisko oraz podpis upoważnionego przedstawiciela Oferenta)*

.....  
(pieczęć Oferenta)

**WYKAZ**  
**wykonanych/wykonywanych usług w okresie ostatnich trzech lat**

L.p.	Przedmiot usługi	Czas realizacji		Nazwa i adres podmiotu na rzecz którego była/jest realizowana usługa
		Początek (dd.mm.rr)	Zakończenie (dd.mm.rr)	
1.				
2.				
3.				
.....				

**Uwaga:**

- Oferent jest zobowiązany załączyć dokumenty potwierdzające, że usługi te zostały wykonane lub są wykonywane należycie – w formie oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania oferenta.

.....  
data

.....  
(imię i nazwisko oraz podpis  
upoważnionego przedstawiciela oferenta)