

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ Nr 4/2026/OR-III

zawarta w dniu **18.03.2026r.** w Kielcach pomiędzy:

Nabywcą: **Powiat Kielecki** z siedzibą w Kielcach przy ul. Wrzosowej 44, 25 – 211 Kielce, NIP: 9591645790, REGON: 291009372,

Odbiorcą: **Starostwo Powiatowe w Kielcach**, ul. Wrzosowa 44, 25 – 211 Kielce, NIP: 9591294592 reprezentowanym przez:

Tomasz Pleban - Starosta Kielecki

Cezary Majcher - Członek Zarządu

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

MLM24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Działwy 20B lok. 18, 03-109 Warszawa wpisanym do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000989643, NIP: 5242949029, REGON: 522974407,

reprezentowanym przez:

Łukasza Majewskiego – Prezes Zarządu

zwanym dalej „**Najemcą**”

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1492/16, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr KI1L/00129936/7, zabudowanej budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 7 899,72 m² przy ul. Wrzosowej 44, 25 – 211 Kielce.

§ 2

1. *Wynajmujący* oddaje w najem a *Najemca* przyjmuje do używania z przeznaczeniem na prowadzenie fotobudki – samoobsługowy aparat fotograficzny, w godzinach pracy Starostwa Powiatowego w Kielcach (tj. w poniedziałki od godziny 7:00 do 17:30, natomiast od wtorku do piątku w godzinach od 7:00 do 15:30), powierzchnię użytkową, znajdującą się w budynku określonym w § 1 na najniższej kondygnacji (przyziemie), w strefie wejściowej budynku przy Wydziale Komunikacji i Transportu w miejscu wskazanym przez *Wynajmującego* zwaną dalej „przedmiotem najmu”. Niezbędna na usytuowanie samoobsługowego urządzenia do wykonywania zdjęć do oficjalnych dokumentów powierzchnia użytkowa wynajmowana przez *Najemcę* – wynosi około 2 m².
2. Na podstawie niniejszej umowy *Najemca* ma prawo korzystać z:
 - a) ciągów komunikacyjnych tj. korytarzy, klatek schodowych
 - b) z energii elektrycznej.
3. Koszty instalacji urządzenia oraz nakłady związane z modernizacją lub adaptacją przedmiotu najmu ponosi we własnym zakresie *Najemca*.
4. *Najemca* nie może bez uprzedniej pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody *Wynajmującego* umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń *Najemcy* na nieruchomości i w budynku (poza powierzchnią).
5. *Wynajmujący* zastrzega żeby urządzenie – fotobudka, którą *Najemca* zainstaluje w budynku Starostwa dawała możliwość wykonania zdjęć co najmniej do poniższych dokumentów:
 - prawa jazdy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie parametrami
 - legitymacji osoby niepełnosprawnej oraz karty parkingowej(wymiary fotografii 35 mm x 45mm)

- dowodu osobistego wg aktualnej instrukcji wydanej przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji.
- 6. *Wynajmujący* zastrzega żeby urządzenie – fotobudka było wyposażone w czytelne instrukcje obsługi do samodzielnego wykonywania zdjęć.
- 7. *Wynajmujący zastrzega żeby urządzenie – fotobudka było przystosowane dla osób niepełnosprawnych.*
- 8. *Najemca* oświadcza, że stan przedmiotu umowy jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
- 9. *Najemca* oświadcza, że urządzenie – fotobudka:
 - posiada niezbędne atesty i pozwolenia,
 - posiada certyfikat CE, potwierdzający bezpieczeństwo i uprawniający do użytku urządzenia na terenie UE,
 - deklarowana przez producenta moc urządzenia wynosi **75 W**

§ 3

Przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez osoby upoważnione przez *Wynajmującego i Najemcę*, którego wzór stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 4

Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody *Wynajmującego*, pod rygorem nieważności, nie może oddać przedmiotu najmu w dzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

§ 5

1. Osobami upoważnionymi do kontaktu przy realizacji niniejszej umowy są:
 - a) ze strony *Najemcy* – Łukasz Majewski, tel. **534 948 098** e-mail: l.majewski85@gmail.com
 - b) ze strony *Wynajmującego* – Karolina Kasperek, tel. **41 200 13 49** e-mail: Kasperek.karolina@powiat.kielce.pl lub infrastruktura@powiat.kielce.pl
2. Wszelkie awarie urządzenia można kierować telefonicznie na numer **534 948 098** lub drogą elektroniczną na adres e-mail: l.majewski85@gmail.com

§ 6

1. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu *Najemca* zobowiązuje się do płacenia *Wynajmującemu* miesięcznego czynszu w wysokości 3299,40 zł brutto, słownie: trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 40/100 (wynikającego z iloczynu: 2 m² x 1341,22 (kwota netto za 1m² przedstawiona w ofercie) plus podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami).
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej, *Najemca* będzie płacił w terminie do 15-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy *Wynajmującego* – nr **68 1560 0013 2037 3600 2000 0004**. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu kwoty czynszu na rachunek *Wynajmującego*.
3. Za niepełny okres najmu wysokość czynszu określonego w ust. 1 powyżej obliczana jest proporcjonalnie do liczby dni najmu, tj. 1 dzień = 1/30 miesięcznego czynszu.
4. Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym publikowanym przez Prezesa GUS na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1749), nie wcześniej niż po roku obowiązywania umowy, na podstawie pisemnej informacji od *Wynajmującego* o waloryzacji.

5. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 powyżej *Najemca* będzie pokrywał w każdym miesiącu opłaty za energię elektryczną (dystrybucja i obrót) w wysokości wynikającej z iloczynu: **54 kWh/m-c** (*wartość miesięczna zryczałtowanego zużycia energii elektrycznej przez urządzenie – fotobudka wynikające z poboru mocy urządzenia wskazanej w ofercie Wykonawcy*) **x kwota netto w zł za 1 kWh plus podatek VAT** na podstawie faktur otrzymanych od sprzedawcy energii i dostawcy usług dystrybucji, zgodnie z umowami i obowiązującymi przepisami.
6. Opłaty wymienione w ust. 5 powyżej pokrywane przez *Najemcę* będą wynikały z faktury wystawianej przez *Wynajmującego*, który sporządzi ją w oparciu o faktury otrzymywane od sprzedawcy energii i dostawcy usług dystrybucji.
7. Należności z tytułu opłaty wymienionej w ust. 5 powyżej regulowane będą przez *Najemcę* w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury wystawionej przez *Wynajmującego*. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu kwoty na rachunek *Wynajmującego* wskazany w ust. 2 powyżej.
8. *Wynajmujący* jest uprawniony do wystawiania faktur w następujący sposób:
Sprzedawca:
Powiat Kielecki
ul. Wrzosowa 44
25-211 Kielce
NIP: 959-16-45-790
Wystawca:
Starostwo Powiatowe w Kielcach
ul. Wrzosowa 44
25-211 Kielce
NIP: 959-12-94-592
9. *Wynajmujący* dostarczy *Najemcy* faktury w wersji ustrukturyzowanej w Krajowym Systemie e-Faktur.
10. W przypadku całkowitej awarii systemu KSeF faktury zostaną przesłane pocztą lub drogą elektroniczną po uzgodnieniu z *Najemcą*.
11. Za nieterminowe regulowanie należności *Wynajmujący* będzie naliczał *Najemcy* odsetki ustawowe za opóźnienia w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.
12. *Najemca* jest zobowiązany do ponoszenia we własnym zakresie opłat za:
 - a) ubezpieczenie mienia
 - b) podatek od nieruchomości wg obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na okres **5 lat** od dnia **19.03.2026r.** do dnia **19.03.2031r.**

§ 8

1. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. *Wynajmujący* może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) *Najemca* zalega z opłatą najmu i/lub opłat za świadczenia dodatkowe (§ 6 ust. 1 i 6 umowy) za co najmniej dwa miesiące i pomimo pisemnego upomnienia *Wynajmującego* o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości pozostaje nadal w opóźnieniu z zapłatą, lub
 - b) *Najemca* nie przestrzega istotnych postanowień niniejszej umowy, lub

- c) *Najemca* używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać powierzchni w taki sposób, lub
 - d) *Najemca* zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującym zasadom porządkowym wprowadzonym przez *Wynajmującego* lub pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony *Wynajmującego* przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
 - e) *Najemca* korzysta z przedmiotu najmu, nie przestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa, lub
 - f) *Najemca* oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody *Wynajmującego*, lub
 - g) w przypadku, gdy *Najemca* prowadzi działalność handlową, w tym promocyjną i informacyjną, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te są przeznaczone do spożycia lub
 - h) w przypadku, gdy *Najemca* nie wykonuje którychkolwiek ze zdjęć do dokumentów wymienionych w §2 ust. 5 umowy lub
 - i) w przypadku braku możliwości korzystania z fotobudki przez okres 2 m-cy.
3. W razie rozwiązania umowy najmu, zgodnie z postanowieniami ust. 2 powyżej, umowa najmu rozwiązuje się następnego dnia roboczego po doręczeniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Oświadczenie uznaje się za doręczone z chwilą, gdy doszło do drugiej strony w ten sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Skuteczne będzie doręczenie drogą poczty elektronicznej na adres e- mail: I.majewski85@gmail.com
4. Jeżeli przedmiot najmu ulegnie zniszczeniu w okresie obowiązywania umowy, to umowa automatycznie ulega rozwiązaniu. *Najemcy* nie będzie przysługiwało z powodu takiego rozwiązania umowy prawo do dochodzenia odszkodowania od *Wynajmującego*, jeżeli zniszczenie przedmiotu najmu wynikało z powodu okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności *Wynajmujący*.
5. Przez zniszczenie, o którym mowa w ust. 4 powyżej, należy rozumieć takie uszkodzenia przedmiotu najmu, które uniemożliwiają dalsze jego użytkowanie.
6. W przypadku rozwiązania umowy, *Najemca* jest zobowiązany pokryć opłaty za energię, o których mowa w § 6 niniejszej umowy, wynikające z faktur, które wpłynęły do *Wynajmującego* już po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, a obejmują okres jej trwania. Odpowiednio stosuje się postanowienia § 6 ust. 3 niniejszej umowy.
7. W przypadku zwlekania z oddaniem powierzchni, wynikającym z rozwiązania niniejszej umowy, *Najemca* będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni opisanej w § 2 ust. 1 umowy w wysokości 1/15-tej należności określonej w § 6 ust. 1 brutto niniejszej umowy za każdy dzień korzystania z tej powierzchni po dacie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

§ 9

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, uszkodzenie lub zniszczenie wyposażenia lub majątku ruchomego będącego własnością *Najemcy*, spowodowane przez osoby trzecie i/lub w wyniku działania siły wyższej, kradzieży, pożaru, zalania lub z innej podobnej przyczyny, jeżeli działanie lub zaniechanie *Wynajmującego*, do których był zobowiązany nie przyczyniło się do powstania wyżej wymienionych szkód.

§ 10

1. *Najemca* jest zobowiązany do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie fotobudki – samoobsługowy aparat fotograficzny w sposób niepowodujący nadmiernego zużycia najmowanej powierzchni, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, przepisami prawa oraz zaleceniami *Wynajmującego* związanymi z obowiązującymi przepisami prawa, przekazanymi *Najemcy* w formie pisemnej.
2. *Najemca* zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w stanie, w jakim powinien znajdować się w wyniku normalnego używania, w szczególności do dokonywania prac konserwacyjnych oraz koniecznych napraw wynikłych ze zwykłego używania przedmiotu najmu.
3. *Najemca* jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt wykonywać prace z zakresu bieżącej konserwacji i napraw sprzętu własnego.
4. Do obowiązków *Najemcy* należy utrzymanie w należytym porządku urządzenia fotobudki.
5. *Najemca* jest odpowiedzialny za wszystkie szkody powstałe w przedmiocie najmu spowodowane przez *Najemcę*, jego pracowników, współpracowników, gości oraz inne osoby przebywające za zgodą *Najemcy* na terenie najmowanych powierzchni.
6. *Najemca* jest zobowiązany ubezpieczyć swoją działalność od odpowiedzialności cywilnej.

§ 11

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy *Najemca* jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym z tym, że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu, będące następstwem prawidłowego używania.
2. W przypadku niewywiązania się *Najemcy* z obowiązku określonego powyżej, *Wynajmujący* przywróci przedmiot najmu do stanu sprzed zawarcia umowy, a poniesionymi kosztami wykonania obciąży *Najemcę*.
3. W przypadku nieusunięcia przez *Najemcę* rzeczy należących do niego, *Wynajmujący* ma prawo do ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt *Najemcy*.
4. Po zakończeniu obowiązywania umowy przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem odbiorczym w terminie 2 dni roboczych, podpisanym przez obie strony, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 12

1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez każdą ze stron, pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory, wynikające z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby *Wynajmującego*.

§ 13

1. W związku z realizacją niniejszej Umowy każda ze Stron może przetwarzać dane osobowe osób działających w imieniu lub na rzecz drugiej Strony, w szczególności pracowników, współpracowników oraz podwykonawców. Każda ze Stron jest odrębnym administratorem danych osobowych przetwarzanych w związku z realizacją Umowy i pozostaje administratorem danych osobowych swoich pracowników/ współpracowników, których dane udostępnia drugiej Stronie.
2. W celu wykonania obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO), Zamawiający

informuje, że:

- a) Administratorem danych osobowych jest **Powiat Kielecki – Starostwo Powiatowe w Kielcach**, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce, reprezentowane przez Starostę Kieleckiego
- b) W sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, którego dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kielcach (email: iod@powiat.kielce.pl);
- c) Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest: art. 6 ust. 1 lit. b RODO — w zakresie, w jakim przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy zawartej między Administratorem a Wykonawcą (np. dane kontaktowe, dane niezbędne do realizacji prac pielęgnacyjnych); art. 6 ust. 1 lit. c RODO — w zakresie, w jakim przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze (np. obowiązki księgowo, podatkowe, archiwizacyjne, sprawozdawcze) oraz art. 6 ust. 1 lit. e RODO — w zakresie, w jakim przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym przez Administratora, wynikającego z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisów dotyczących funkcjonowania jednostek samorządu terytorialnego oraz przepisów regulujących zamówienia publiczne. W zależności od konkretnego celu przetwarzania (realizacja umowy, obowiązki wynikające z prawa, zadanie publiczne) stosuje się odpowiednio wskazane podstawy prawne.
- d) Podanie danych osobowych jest obowiązkowe w zakresie wynikającym z przepisów prawa oraz niezbędne do realizacji zadań związanych z zawarciem i wykonaniem niniejszej Umowy;
- e) Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji zadań związanych z zawarciem, wykonaniem oraz rozliczeniem niniejszej Umowy;
- f) Osobom, których dane dotyczą, przysługuje prawo: dostępu do danych osobowych (w tym do uzyskania ich kopii), ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stanisława Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa). Prawo do usunięcia danych (art. 17 RODO) oraz prawo sprzeciwu wobec przetwarzania (art. 21 RODO) przysługuje w zakresie i na zasadach określonych w przepisach RODO;
- g) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów, o których mowa powyżej, a następnie archiwizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności zgodnie z Jednolitym Rzecznym Wykazem Akt, co do zasady przez okres 5 lat, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej;
- h) Odbiorcami danych osobowych mogą być podmioty uprawnione do ich otrzymania na podstawie przepisów prawa lub podmioty, którym dane zostały powierzone na podstawie zawartych umów powierzenia. W przypadku współadministrowania przez Strony zastosowanie mają zasady określone w art. 26 RODO; w przypadku powierzenia przetwarzania zastosowanie mają wymogi art. 28 RODO. Organy publiczne otrzymujące dane w ramach konkretnych postępowań nie są uznawane za odbiorców w rozumieniu RODO;
- i) Dane osobowe nie są przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych oraz nie są przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym w formie profilowania.

§ 14

1. Wykonawca, działając jako niezależny administrator danych, przetwarzając dane osobowe w związku z eksploatacją fotobudki, w szczególności dane utrwalone w wizerunku (zdjęcia wykonywane w fotobudce), dane identyfikacyjne oraz dane przetwarzane w związku z realizacją i rozliczeniem płatności (w tym płatności gotówkowych i bezgotówkowych), a także dane przechowywane w systemie urządzenia lub w systemach informatycznych Wykonawcy — o ile są

zapisywane lub archiwizowane — zobowiązany jest do wypełnienia wobec osób, których dane dotyczą, obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 13 i art. 14 rozporządzenia (UE) 2016/679 (RODO).

2. Wykonawca zapewni udostępnienie osobom, których dane dotyczą, informacji, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, spełniającej wymogi art. 13 i art. 14 rozporządzenia (UE) 2016/679 (RODO). Informacja ta może być udostępniona przy urządzeniu, jako komunikat/okno wyświetlane na ekranie fotobudki (dostępne przed rejestracją danych) lub poprzez kod QR prowadzący do treści informacji.
3. Wykonawca zapewni odpowiednie środki techniczne i organizacyjne dla bezpieczeństwa przetwarzania (w szczególności zabezpieczenie zdjęć w postaci elektronicznej oraz zabezpieczenia związane z obsługą płatności lub korzystanie z operatora płatności zapewniającego wymagane standardy bezpieczeństwa).
4. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca przedstawi dowody realizacji obowiązków określonych w niniejszym paragrafie (np. wzory informacji udostępnianych osobom, opis zastosowanych środków ochrony danych).
5. Naruszenie postanowień niniejszego paragrafu stanowi istotne naruszenie umowy i uprawnia Zamawiającego do zastosowania przewidzianych sankcji, w tym żądania naprawienia szkody lub rozwiązania umowy.

§ 15

1. *Wynajmujący* zastrzega sobie prawo do dokonywania kontroli wynajmowanej powierzchni przez *Najemcę*, w zakresie zachowania bezpieczeństwa ppoż., należytego stanu technicznego urządzeń elektrycznych.
2. Ze względu na konieczność zapewnienia sprawnego i skutecznego dozoru budynków, *Najemca* zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania wszystkich zasad porządkowych wprowadzonych w tym zakresie przez *Wynajmującego*.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w umowie uznaje się za doręczone prawidłowo. Pismo przesłane drugiej Stronie awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze dla *Wynajmującego*, zaś jeden dla *Najemcy*.
5. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące Załączniki:
 - a) nr 1 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego,
 - b) nr 2 – wzór protokołu odbiorczego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA