

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

zawarta w dniu **17.03.2023 roku** w Kielcach, pomiędzy:

Powiatem Kieleckim - Starostwo Powiatowe w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, 25 – 211 Kielce,
NIP: 9591645790, REGON: 291009372,

reprezentowanym przez:

Mirosława Gębskiego – Starostę Kieleckiego

Tomasza Plebana - Wicestarostę

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

PhotoAiD Spółka Akcyjna z siedzibą w Białymstoku, ul. Żurawia 71, 15-540 Białystok wpisaną do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000941997, NIP:7831692257, REGON: 302228040

reprezentowanym przez:

Tomasza Młodzkiego – Prezesa Zarządu

Marcina Młodzkiego – Wiceprezesa 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 K11L/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. od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 15:15), 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. *Najemca* oświadcza, że stan przedmiotu umowy jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
8. *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 105 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 *Wynajmującego* – Karolina Kasperek, tel. 41 200 13 49,
e-mail: kasperek.karolina@powiat.kielce.pl; infrastruktura@powiat.kielce.pl
 - b) ze strony *Najemcy* – Tomasz Młodzki, tel. 530 884 804,
e-mail: tomasz.młodzki@photoaid.com
2. Wszelkie awarie urządzenia można kierować telefonicznie na numer tel. 888 551 271

§ 6

1. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu *Najemca* zobowiązuje się do płacenia *Wynajmującemu* miesięcznego czynszu w wysokości 248,46 zł brutto, słownie dwieście czterdzieści osiem złotych 46/100 (wynikającego z iloczynu: 2 m² x 101,00 zł (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. *Wynajmujący* jest uprawniony do wystawiania faktur za najem bez podpisu *Najemcy* i przesyłania ich drogą elektroniczną na adres e-mail tomasz.młodzki@photoaid.com w terminie do 5-tego dnia każdego miesiąca.
5. 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 2022 r., poz. 504), nie wcześniej niż po roku obowiązywania umowy, na podstawie pisemnej informacji od *Wynajmującego* o waloryzacji.
6. 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: **75,6 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.
7. Opłaty wymienione w ust. 6 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.
8. Należności z tytułu opłaty wymienionej w ust. 6 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. *Wynajmujący* jest uprawniony do wystawienia faktur bez podpisu *Najemcy* i przesyłania ich drogą elektroniczną na adres e-mail: tomasz.młodzki@photoaid.com
8. *Najemca* jest zobowiązany do ponoszenia we własnym zakresie opłat za:
 - a) ubezpieczenie mienia
 - b) podatek od nieruchomości wg obowiązujących w tym zakresie przepisów.
9. Za nieterminowe regulowanie należności *Wynajmujący* będzie naliczał *Najemcy* odsetki ustawowe za opóźnienia w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na okres **36 miesięcy**, liczony od dnia zawarcia umowy, tj. od dnia **17.03.2023r.** do dnia **17.03.2026r.**

§ 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: tomasz.młodzki@photoaid.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 zwłokania 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

W związku z faktem, że realizacja przedmiotu zamówienia związana jest z dostępem do danych osobowych na podstawie oraz w związku z realizacją niniejszego przedmiotu zamówienia, w celu wywiązania się z obowiązku udzielenia informacji o przetwarzaniu danych osobowych wynikającego z realizacji wymogów art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”), Administrator informuje:

- a) Administratorem danych osobowych jest Powiat Kielecki – Starostwo Powiatowe w Kielcach, z siedzibą przy ul. Wrzosowej 44, 25 – 211 Kielce, reprezentowane przez Starostę Kieleckiego.
- b) W przypadku pytań o swoje dane osobowe, można skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych (IOD), do którego kontakt znajduje się na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kielcach.
- c) Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez Administratora do celów realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowego zamówienia jest ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.
- d) Podanie danych osobowych w zakresie wynikającym z ww. podstawy prawnej jest niezbędne, aby Podmiot przetwarzający mógł uczestniczyć w realizacji zadań związanych z zawarciem i zrealizowaniem przedmiotowego zamówienia.
- e) Dane osobowe będą przetwarzane w celu właściwej realizacji zadań związanych z zawarciem i zrealizowaniem przedmiotowego zamówienia.
- f) Osobom, których dane dotyczą, przysługuje prawo do dostępu do swoich danych, ich sprostowania, kopii danych oraz ich usunięcia po okresie nie krótszym niż przewidują przepisy prawa.
- g) Dane osobowe będą przetwarzane nie dłużej niż do końca zakończenia realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowego zamówienia, z zastrzeżeniem iż okres przechowywania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przewidziany przez przepisy prawa.
- h) Dane osobowe zgromadzone w celu realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowego zamówienia będą przechowywane przez okres wymagany przepisami prawa wynikającymi z Jednolitego Rzeczonego Wykazu Akt.
- i) W przypadku powzięcia informacji o niewłaściwym przetwarzaniu danych osobowych przez Administratora przysługuje osobom, których dane dotyczą prawo wniesienia

skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych oraz wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania do Administratora.

- j) Odbiorcami danych osobowych mogą być instytucje uprawnione na podstawie przepisów prawa lub podmioty upoważnione na podstawie wyrażonej przez osoby, których dane dotyczą zgody. Dane osoby, której dotyczą, będą publikowane na stronie BIP Zamawiającego zgodnie z przepisami prawa.

§ 14

Wykonawca ubiegając się o zamówienie jest zobowiązany do wypełnienia wszystkich obowiązków związanych z udziałem w postępowaniu wynikających z RODO tj.:

- obowiązek informacyjny przewidziany w art. 13 RODO względem osób fizycznych, których dane osobowe dotyczą i od których dane Wykonawca bezpośrednio pozyskał (chyba, że dysponuje już tymi informacjami – art. 13 ust. 4 RODO),
- obowiązek informacyjny wynikający z art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane przekazuje Zamawiającemu (administratorowi danych osobowych) i których dane pośrednio pozyskał, chyba że ma zastosowanie co najmniej jedno z wyłączeń o których mowa w art. 14 ust. 5 RODO.
- W celu zapewnienia, że Wykonawca wypełnił ww. obowiązki informacyjne oraz ochrony prawnie uzasadnionych interesów osoby trzeciej, której dane zostały przekazane w związku z udziałem Wykonawcy w niniejszym postępowaniu, Wykonawca zobowiązany jest do złożenia stosownego oświadczenia o wypełnieniu przez niego obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub art. 14 RODO.

W związku z powyższym Wykonawca w Formularzu ofertowym, stanowiącym Załącznik do dokumentacji postępowania, składa stosowne oświadczenie.

§ 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 **STAROSTA**

Mirosław Gębski

WICESTAROSTA
Tomasz Pleban

NAJEMCA
Tomasz Młodzki

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Marcin Młodzki

Marcin Młodzki

Wiceprezes Zarządu

