

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 22.08.2024r. 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, reprezentowanym przez:

**Tomasz Pleban - Starosta Kielecki**

**Tomasz Dulny - Wicestarosta**

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

**Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Kielcach**, Al. Księdza Jerzego Popiełuszki 41, 25 - 155 Kielce NIP: 9590832923, REGON: 260365480 reprezentowanym przez:

**Jacek Skórski - 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 m<sup>2</sup>, przy ul. Wrzosowej 44.

### § 2

- Wynajmujący* oddaje, a *Najemca* przyjmuje w najem na cele biurowe pomieszczenia znajdujące się w budynku określonym w §1 na III piętrze, segment IV o łącznej powierzchni **51,38 m<sup>2</sup>** w tym: p. 315 o pow. 17,47 m<sup>2</sup>, p. 316 o pow. 16,58 m<sup>2</sup>, p. 317 o pow. 17,33 m<sup>2</sup> wraz z podstawowym wyposażeniem biurowym zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.
- Na podstawie niniejszej umowy *Najemca* ma prawo korzystać z:
  - pokoju socjalnego o nr 328, wyposażonego w niezbędne meble i sprzęt AGD,
  - ciągów komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe),
  - sieci informatycznej,
  - parkingu na zasadach określonych w Regulaminie parkingu.
- Najemca* oświadcza, że jest mu w pełni znany obecny stan techniczny przedmiotu najmu oraz oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.
- Wszelkich zmian budowlanych przedmiotu najmu, w tym przeróbek polegających na przesuwaniu, budowaniu lub przebijaniu ścian, *Najemca* może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego - pod rygorem nieważności – zezwolenia *Wynajmującego*.
- Nakłady związane z modernizacją lub adaptacją przedmiotu najmu ponosi we własnym zakresie *Najemca*.
- Wynajmujący* zapewnia *Najemcy* możliwość przyłączenia pomieszczeń biurowych do sieci telefonicznej i informatycznej.

### §3

Przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez osoby upoważnione przez *Wynajmującego i Najemcę*.

### § 4

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

### § 5

1. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu *Najemca* zobowiązuje się do płacenia *Wynajmującemu* miesięcznego czynszu w wysokości 3791,84 zł brutto, słownie: trzy tysiące dziewięćset jeden złotych 84/100 wynikającego z iloczynu: 51,38 m<sup>2</sup> za 1m<sup>2</sup> x 60,00 kwota netto plus podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej, *Najemca* będzie płacił z góry w terminie do 15-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy *Wynajmującego* – nr **68 1560 0013 2037 3600 2000 0004**.
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 bez podpisu *Najemcy* i przesyłania pocztą lub drogą elektroniczną na adres e-mail: [biuro@wfos.com.pl](mailto:biuro@wfos.com.pl).
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. 2023 r., poz. 1251), nie wcześniej niż po roku obowiązywania umowy, na podstawie pisemnej informacji od *Wynajmującego*.
6. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 powyżej *Najemca* będzie pokrywał miesięcznie procentowe opłaty za:
  - a) energię ciepłą (na potrzeby c.o. i c.w.u.),
  - b) energię elektryczną (dystrybucja i zakup),
  - c) dostawę zimnej i ciepłej wody,
  - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych,
  - e) wywóz nieczystości stałych (odpady komunalne),
  - f) przeglądy i konserwacje instalacji niskoprądowych (systemy alarmowe m.in. p. SSP, SSWiN),
  - g) przeglądy i konserwacje wentylacji i klimatyzacji,
  - h) przeglądy i konserwacje urządzeń i instalacji elektrycznych,
  - i) przeglądy i konserwację dźwigów osobowych,
  - j) przeglądy techniczne budynku (obowiązkowe kontrole techniczne),
  - k) przeglądy i konserwację instalacji i urządzeń wod-kan, kanalizacji deszczowej w tym osadnika i separatora na sieci kan. deszczowej,
  - l) ochronę budynku,
  - m) sprzątanie wewnętrzne i zewnętrzne budynku (w tym odśnieżanie terenu zewnętrznego),
  - n) mycie okien i fasady budynku (mycie zewnętrznej strony okien).

7. W przypadku korzystania z centrali telefonicznej Wynajmującego, Najemca będzie dokonywał opłat na podstawie bilingu.
8. 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 dostawców usług na rzecz nieruchomości. Podstawę wyliczenia należności stanowi współczynnik procentowego udziału powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu przez *Najemcę* do całej powierzchni użytkowej budynku, tj. 51,38 m<sup>2</sup> do 7 899,72 m<sup>2</sup>, co stanowi 0,65 %.
9. Należności z tytułu opłat wymienionych w ust. 6 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*. *Wynajmujący* jest uprawniony do wystawienia faktur bez podpisu *Najemcy* i przesłania ich drogą elektroniczną na adres e-mail: [biuro@wfos.com.pl](mailto:biuro@wfos.com.pl).
10. Za nieterminowe regulowanie należności *Wynajmujący* będzie naliczał *Najemcy* odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.
11. *Najemca* jest zobowiązany do ponoszenia we własnym zakresie opłat za:
  - a) Opłata za abonament RTV
  - b) Uiszczenia podatku od nieruchomości wg obowiązujących w tym zakresie przepisów.

#### § 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia **1 września 2024r.**
2. Strony mogą wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ustępu 3 i 5.
3. *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 (§ 5 ust. 6 umowy) za 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,
  - b) *Najemca* nie przestrzega istotnych postanowień niniejszej umowy,
  - 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,
  - 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,
  - e) *Najemca* oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody *Wynajmującego*,
4. W razie rozwiązania umowy najmu, zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 3, 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.

5. 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*.
6. Przez zniszczenie, o którym mowa w ust. 5 powyżej, należy rozumieć takie uszkodzenia przedmiotu najmu, które uniemożliwiają dalsze jego użytkowanie.
7. W przypadku rozwiązania umowy, *Najemca* jest zobowiązany pokryć opłaty wymienione w § 5 niniejszej umowy, wynikające z faktur, które wpłynęły do *Wynajmującego* już po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, a obejmują okres jej trwania. Odpowiednio stosuje się postanowienia § 5 ust. 3 niniejszej umowy.
8. W przypadku zwlekania z oddaniem pomieszczenia, wynikającego z rozwiązania niniejszej umowy, *Najemca* będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczenia opisanego w § 2 ust. 1 umowy w wysokości 1/15-tej należności określonej w § 5 ust. 1 (w kwocie brutto) za każdy dzień korzystania z tych pomieszczeń po dacie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

#### § 7

*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.

#### § 8

1. *Najemca* zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w sposób nie powodujący nadmiernego zużycia najmowanego pomieszczenia, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, przepisami prawa, zwyczajami oraz zaleceniami *Wynajmującego* związanymi z obowiązującymi przepisami prawa.
2. *Najemca* zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w stanie, w jakim powinien znajdować się w wyniku normalnego używania oraz zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt wykonywać w pomieszczeniu, będących przedmiotem najmu prace z zakresu przeglądów instalacji, bieżącej konserwacji i napraw.
3. *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 najmowanego pomieszczenia.

#### § 9

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy *Najemca* jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym 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 zdawczo – odbiorczym, podpisanym przez obie strony.

#### § 10

1. W związku z faktem, że realizacja umowy związana jest z dostępem do danych osobowych na podstawie niniejszej umowy, w celu wywiązania się Administratora 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 2016 r. 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 iż:
  - 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 przedmiotowej Umowy jest Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny jak i zawarta bazowa umowa cywilno-prawna między Stronami.
  - d) Podanie danych osobowych w zakresie wynikającym z w/w podstawy prawnej jest niezbędne, aby Podmiot przetwarzający mógł uczestniczyć w realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowej Umowy.
  - e) Dane osobowe będą przetwarzane w celu właściwej realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowej Umowy.
  - 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 przedmiotowej Umowy, 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 przedmiotowej Umowy będą przechowywane po ustaniu powyższego celu przez okres wymagany przepisami prawa wynikającymi z obowiązku archiwizacyjnego, tj. przez okres 5 lat.
  - 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 na adres Stawki 2, 00-193 Warszawa 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

bądź podpisanej umowy pomiędzy Administratorem a podmiotem. Organy publiczne, które mogą otrzymywać dane osobowe w ramach konkretnego postępowania zgodnie z prawem Unii lub prawem państwa członkowskiego, nie są uznawane za odbiorców.

- k) Administrator nie przetwarza Państwa danych osobowych w sposób opierający się wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu oraz nie przekazuje Państwa danych osobowych do państw trzecich ani do organizacji międzynarodowych.

#### § 11

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*.

#### § 12

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wejścia do pomieszczenia użytkowanego przez Najemcę, w celu sprawdzenia zachowania zasad bezpieczeństwa p.poż., stanu technicznego urządzeń elektrycznych i wodnokanalizacyjnych, wykonania usługi sprzątnięcia oraz przeglądów serwisowych instalacji i elementów infrastruktury.
2. Ze względu na konieczność zapewnienia sprawnego i skutecznego dozoru budynku, *Najemca* zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania wszystkich zasad porządkowych wprowadzonych w tym zakresie przez *Wynajmującego*.

#### § 13

Osobami upoważnionymi do kontaktu przy realizacji niniejszej umowy są:

- ze strony *Wynajmującego* – Karolina Kasperek e-mail: [Kasperek.karolina@powiat.kielce.pl](mailto:Kasperek.karolina@powiat.kielce.pl) lub [infrastruktura@powiat.kielce.p](mailto:infrastruktura@powiat.kielce.p), tel.41 200 13-49,
- ze strony *Najemcy* – Ewelina Stępień e-mail: [e.stepien@wfos.com.pl](mailto:e.stepien@wfos.com.pl), tel.41 33 35 229,
- w sprawie rozliczeń finansowych ze strony *Wynajmującego* – Maria Adamiec, e-mail: [Adamiec.m@powiat.kielce.pl](mailto:Adamiec.m@powiat.kielce.pl), tel. 41 200 16-05

#### § 14

1. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze stron.
2. Załącznikiem do umowy jest wykaz wyposażenia biurowego.

**WYNAJMUJĄCY**  
**STAROSTA**  
*Tomasz Pieban*  
**WICESTAROSTA**  
*Tomasz Dulny*

**NAJEMCA**  
**Prezes Zarządu**  
*Jacek Skórski*  
Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Wodnej w Kielcach  
al. ks. J. Popieluszki 41, 25-155 Kielce  
tel. sekretariat 41 366 15 12  
tel. biuro obsługi 41 368 02 13  
fax 41 366 09 05