

UMOWA NAJMU nr ____/2026 - PROJEKT

zawarta dnia ____ 2026 r, pomiędzy:

Transportowym Dozorem Technicznym – państwową osobą prawną, działającą na podstawie Ustawy z dnia 21 grudnia 2000 roku o dozorze technicznym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1194 z późn. zm.), z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 125, 02-707 Warszawa, NIP: 5262519220; REGON: 017231686, reprezentowanym przez Panią Agnieszkę Zawadzką – p.o. Dyrektora Transportowego Dozoru Technicznego,

zwanym dalej „**Wynajmującym**” lub „**TDT**”,

a

_____ z siedzibą w xx-xxx _____ przy ul. _____, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS _____, prowadzonego przez Sąd _____, NIP: _____, REGON: _____, reprezentowaną przez _____

zwaną dalej „**Najemcą**”

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia przeprowadzonego przez TDT pisemnego konkursu ofert na oddanie w najem nieruchomości magazynowo biurowej położonej w Szczecinie (70-807) przy ul. Zimowej 2, 4 - zgodnie z Ogłoszeniem z dnia 11 czerwca 2026 r.

§1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest nieruchomość magazynowo-biurowa, położona w Szczecinie (70-807) przy ul. Zimowej 2, 4, o powierzchni użytkowej 1752 m² (w tym 1053,10 m² stanowi powierzchnia magazynowa oraz 698,90 m² stanowi powierzchnia biurowa), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW Nr SZ1S/00132904/3, w dalszym ciągu niniejszej umowy zwane „Nieruchomością”.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do Nieruchomości opisanej w ust. 1. Ponadto **Wynajmujący** oświadcza, że Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez **Najemcę** jego uprawnień wynikających z umowy, oraz że brak jest przeszkód prawnych do zawarcia niniejszej umowy.
3. **Najemca** oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Nieruchomości i że nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 2

Czas trwania umowy i wydanie lokalu

1. **Wynajmujący** oddaje w najem, a **Najemca** przyjmuje Nieruchomość określoną w §1 na cele prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na.....
2. Strony postanowiły, iż najem rozpocznie się z dniem wydania Nieruchomości, tj. z dniem _____ i zostanie zawarty na okres 36 miesięcy z możliwością przedłużenia.

§ 3

Warunki płatności i kaucja

1. Czynsz najmu Nieruchomości ustala się w wysokości **zł netto** (słownie..... 00/100) + podatek VAT za każdy miesiąc trwania niniejszej umowy.
2. **Najemca** poza czynszem najmu, wskazanym w ust. 1 zobowiązuje się do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** opłaty eksploatacyjnej w wysokości **4.380,00 zł netto** (słownie: cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt złotych 00/100) + podatek VAT za każdy miesiąc trwania niniejszej umowy.
3. W przypadku rozpoczęcia obowiązywania umowy w innym dniu niż pierwszy dzień miesiąca, czynsz oraz opłata eksploatacyjna za pierwszy, niepełny miesiąc będą naliczone proporcjonalnie, w zależności od liczby dni w danym miesiącu.
4. Czynsz najmu Nieruchomości oraz opłata eksploatacyjna będą płatne na podstawie faktur wystawianych przez **Wynajmującego**, z góry, w terminie 7 dni od momentu doręczenia faktury, na rachunek TDT prowadzony w Banku Gospodarstwa Krajowego nr 37 1130 1017 0020 1237 5820 0015 Zmiana numeru rachunku bankowego następuje w drodze poinformowania **Najemcy** w formie pisemnej i nie stanowi zmiany umowy. Rachunek bankowy **Wynajmującego** powinien być ujawniony w wykazie prowadzonym na podstawie art. 96b ust. 1 Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024, poz. 361, z późn. zm.) (tzw. „biała lista”) prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej,
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku **Wynajmującego**.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności **TDT** ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. Wynajmującemu przysługuje również rekompensata zgodnie z zapisami art. 10 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1790).
7. **TDT** wystawia i udostępnia faktury ustrukturyzowane przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (dalej: KSeF) na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (dalej: ustawa o VAT), chyba że zaistnieją przypadki, o których mowa w ustawie o VAT uniemożliwiające takie działanie lub uprawniające **Wynajmującego** do innego działania - w takim przypadku faktura zostanie wystawiona i udostępniona **Najemcy** z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie o VAT i niżej wskazanych ustępów.
8. Za datę wystawienia faktury ustrukturyzowanej uznaje się datę przesłania faktury przez **TDT** do KSeF, a w przypadku faktury, o której mowa w art. 106 nda ust. 1 lub ust. 16 ustawy o VAT lub faktur wystawianych w okresie awarii lub niedostępności KSeF - datę wystawienia wskazaną przez **TDT** na tej fakturze.
9. Za dzień skutecznego doręczenia faktury uznaje się dzień jej otrzymania w rozumieniu przepisów ustawy o VAT; w przypadku faktury ustrukturyzowanej będzie to zatem dzień przydzielenia jej indywidualnego numeru identyfikującego tę fakturę w KSeF.
10. W przypadkach określonych przepisami ustawy o VAT dopuszcza się możliwość udostępnienia faktury w sposób inny niż przy użyciu KSeF, taka faktura może zostać doręczona **Najemcy** na jeden z następujących adresów:
 - _____ (za datę skutecznego doręczenia faktury w takim przypadku będzie uznawana data doręczenia przesyłki listowej zawierającej ww. fakturę, oznaczoną odpowiednimi kodami zgodnie z ustawą o VAT (z zastrzeżeniem, że w przypadku braku odbioru takiej przesyłki faktura będzie uznana za skutecznie doręczoną po upływie 14 dni od pozostawienia pierwszego zawiadomienia o próbie doręczenia takiej przesyłki) lub data nadania fakturze numeru identyfikującego KSeF – w zależności od tego, która z wymienionych sytuacji nastąpi pierwsza).
 - E-mail: _____ (za datę skutecznego doręczenia faktury w takim przypadku będzie uznawana data wysłania przez **Wynajmującego** do **Najemcy** wiadomości e-mail zawierającej ww. fakturę, np. w formacie pdf, oznaczoną odpowiednimi kodami zgodnie z

ustawą o VAT lub data nadania fakturze numeru identyfikującego w KSeF - w zależności od tego, która z wymienionych sytuacji nastąpi pierwsza).

11. Faktura będzie uznana za prawidłowo wystawioną, jeżeli zostanie wystawiona z uwzględnieniem zasad wystawiania faktur określonych w ustawie o VAT.
12. Wszystkie załączniki związane z realizacją umowy będą wysyłane poprzez pocztę e-mail na adres: _____ W tytule wiadomości zostanie umieszczony nr faktury, której dotyczy załącznik.
13. W przypadku zmiany adresu poczty elektronicznej, wskazanego w ust. 10 b) i 12, **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych powiadomić **TDT** o nowym adresie, w drodze wiadomości e-mail z adresu dotychczasowego lub w formie pisemnej. W przypadku niedopełnienia ww. obowiązku doręczenie na dotychczasowy adres będzie uznane za skuteczne.
14. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań umowy najmu ustalono kaucję w wysokości **50.000,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
15. Zgodnie z zapisami pkt V.4. Regulaminu pisemnego konkursu ofert z dnia 11 czerwca 2026 r. Wadium wpłacone przez **Najemcę** w procedurze konkursowej, zostaje zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej prawidłowe wykonywanie zobowiązań umowy.
16. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
17. **Wynajmujący** ma prawo potrącić z kaucji w szczególności: kwoty zaległego czynszu najmu oraz innych opłat do których ponoszenia zobowiązany jest Najemca na podstawie umowy wraz odsetkami za opóźnienie oraz kwoty wynikające z innych roszczeń **Wynajmującego** przysługujących mu zgodnie z umową.
18. Rozliczona Kaucja zostanie zwrócona na rachunek **Najemcy** wskazany w ofercie **Najemcy** z dnia _____ 2026 r. w terminie 14 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 7 ust 1.
19. W związku z koniecznością przeprowadzania przez Najemcę prac adaptacyjnych i aranżacyjnych w Nieruchomości, Wynajmujący udziela Najemcy wakacji czynszowych na okres pierwszych 3 (trzech) miesięcy obowiązywania umowy. W okresie wakacji czynszowych Najemca jest zobowiązany do pokrywania opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy oraz kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją Nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 1 umowy. Po upływie wakacji czynszowych Najemca będzie zobowiązany do zapłaty pełnej stawki czynszu najmu, bez konieczności składania przez Wynajmującego jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń.

§ 4

Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją Nieruchomości

1. **Najemca** zobowiązuje się do pokrywania wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją Nieruchomości, w szczególności kosztów zużycia energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzenia ścieków i wywozu odpadów.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 będą rozliczane na podstawie refaktur wystawianych przez **Wynajmującego**, bez nakładania dodatkowej marży. Podstawą do wystawienia refaktury będą faktury dostawców mediów/usługodawców oraz wskazania liczników w Nieruchomości. Stany początkowe liczników zostaną podane w protokole zdawczo-odbiorczym, który będzie stanowił Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty należności z tytułu refaktur w terminie 14 dni od dnia ich doręczenia przez **Wynajmującego**.
4. **Najemca** ma prawo do wglądu w dokumenty źródłowe (faktury dostawców mediów/usługodawców) stanowiące podstawę do wystawienia refaktury.

§ 5

Korzystanie z przedmiotu najmu

1. **Najemca** zobowiązuje się do wykonania wszelkich prac adaptacyjnych i aranżacyjnych w Nieruchomości, niezbędnych do prowadzenia swojej działalności gospodarczej, na własny koszt i ryzyko, bez prawa do zwrotu od **Wynajmującego** poniesionych nakładów, zarówno w trakcie trwania niniejszej umowy, jak i po jej zakończeniu.
2. Wszelkie prace budowlane, instalacyjne czy strukturalne wymagają uprzedniej zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń i decyzji administracyjnych.
3. **Najemca** zobowiązuje się do używania Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, z należytą starannością oraz zgodnie z przepisami prawa, w tym przepisami BHP i przeciwpożarowymi. **Najemca** zobowiązuje się nie prowadzić w Nieruchomości działalności uciążliwej dla otoczenia ani sprzecznej z zasadami współżycia społecznego.
4. **Najemca** zobowiązuje się do utrzymywania Nieruchomości w stanie niepogorszonym, utrzymywania czystości oraz do wykonywania na własny koszt napraw wykraczających poza zakres robót wynikających z normalnego i konserwacji niezbędnych do zachowania Nieruchomości w stanie zdatnym do użytku.
5. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek awarii lub uszkodzeń Nieruchomości powstałych z winy **Najemcy**, osób przez niego zatrudnionych lub jego klientów, **Najemca** zobowiązuje się do ich niezwłocznego usunięcia na własny koszt. W przypadku zaniechania tego obowiązku przez **Najemcę**, **Wynajmujący** ma prawo wykonać niezbędne naprawy na koszt i ryzyko **Najemcy**, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu do usunięcia usterek w wyznaczonym terminie.
6. W przypadku stwierdzenia używania Nieruchomości przez **Najemcę** niezgodnie z jej przeznaczeniem lub niezgodnie z celem umowy, w szczególności prowadzenia działalności gospodarczej innej niż wskazanej w § 2 ust 1., **Wynajmujący** ma prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Jeżeli przy objęciu Nieruchomości lub w czasie trwania umowy najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw, które obciążają **Wynajmującego**, **Najemca** powinien niezwłocznie zawiadomić o tym **Wynajmującego**.
7. **Najemca** zobowiązany jest umożliwić **Wynajmującemu** dokonanie wymaganych prawem przeglądów stanu technicznego Nieruchomości i wykonanie ewentualnych napraw które obciążają **Wynajmującego** w każdorazowo uprzednio uzgodnionym terminie.
8. **Wynajmujący** nie wyraża zgody na oddawanie Nieruchomości w podnajem podmiotom lub osobom trzecim ani do bezpłatnego użytkowania Nieruchomości, bez uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**.

§ 6

Obowiązki Wynajmującego i Najemcy

1. **Wynajmujący** przekaze **Najemcy** Nieruchomość w dobrym stanie technicznym, a wszelkie uwagi dotyczące jej stanu zostaną zawarte w protokole zdawczo-odbiorczym, który będzie stanowił Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. **Najemca** zobowiązuje się użytkować Nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem i opuścić ją w dniu zakończenia okresu trwania umowy.
3. **Najemca** zobowiązuje się do regularnego opłacania czynszu najmu oraz opłaty eksploatacyjnej zgodnie z zapisami § 3.
4. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach mediów, spowodowane

przyczynami leżącymi po stronie dostawców lub działania siły wyższej.

5. **Wynajmujący** nie może dokonać cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

§ 7

Zakończenie umowy najmu

1. Po zakończeniu umowy najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** Nieruchomość w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym zużycie wynikające z normalnej eksploatacji Nieruchomości, za które nie ponosi odpowiedzialności. W dniu przekazania **Wynajmującemu** Nieruchomości jej stan zostanie określony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony.
2. W przypadku zniszczeń Nieruchomości wykraczających poza zużycie będące następstwem normalnego jej użytkowania, **Najemca** zobowiązuje się dokonać wymaganych napraw lub pokryć wynikające z tego tytułu koszty. Szkody zostaną opisane w protokole zdawczo-odbiorczym a wartość ich napraw zostanie oszacowana według średnich cen rynkowych lub na podstawie kosztorysu inwestorskiego sporządzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. W ciągu ostatniego miesiąca najmu **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do okazywania Nieruchomości następnym potencjalnym najemcom, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wizyty z **Najemcą**.

§ 8

Przetwarzanie danych osobowych

1. **Najemca** oświadcza, iż jest administratorem danych osobowych swoich pracowników, członków kierownictwa oraz innych osób świadczących pracę w _____ z siedzibą w _____ lub współpracujących, na podstawie umowy o pracę lub innego stosunku prawnego, w tym stażystów, statystów, wolontariuszy, praktykantów.
2. **Najemca** oświadcza, iż posiada podstawę prawną do przetwarzania danych osobowych osób, o których mowa w ust. 1, a ich przetwarzanie odbywa się w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych, w tym z postanowieniami 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) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), „(dalej „RODO”) oraz ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1781, z późn. zm.), zwaną dalej Ustawą.
3. **Najemca** oświadcza, iż w stosunku do osób fizycznych, których dane osobowe zostają udostępnione przez Najemcę w trakcie realizacji umowy, obowiązek informacyjny wynikający z przepisów RODO **Najemca** realizuje we własnym zakresie.
4. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że każda ze Stron jest administratorem danych osobowych osób uprawnionych do ich reprezentacji, udostępnionych przez każdą ze Stron i przetwarzanych w związku z wykonaniem niniejszej umowy.
5. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 RODO **Wynajmujący** informuje, że:
 - 1) administratorem danych osobowych jest Dyrektor Transportowego Dozoru Technicznego; dane kontaktowe: ul. Puławska 125, 02-707 Warszawa, tel. (22) 490-29-02, info@tdt.gov.pl;
 - 2) kontakt z Inspektorem Ochrony Danych w Transportowym Dozorze Technicznym możliwy jest pod adresem e-mail: dane.osobowe@tdt.gov.pl;
 - 3) dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu związanym z niniejszą umową oraz na podst. art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu wypełnienia obowiązków prawnych, tj. rozliczania i przechowywania dokumentacji księgowej w celach podatkowych;
 - 4) dane osobowe nie będą przekazywane innym podmiotom/ osobom trzecim;

- 5) okres przetwarzania Pani/Pana danych osobowych związany jest ze wskazanymi powyżej celami ich przetwarzania. Wobec powyższego dane osobowe będą przetwarzane przez czas, w którym przepisy prawa nakazują Administratorowi przechowywanie danych lub przez okres przedawnienia ewentualnych roszczeń, do dochodzenia których konieczne jest dysponowanie danymi.
- 6) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- 7) jest zapewnione:
 - a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych;
 - b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
 - c) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
 - d) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy RODO;
- 8) w przypadkach, o których mowa w art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO nie przysługuje prawo do usunięcia danych osobowych;
- 9) w przypadkach, o których mowa w art. 20 RODO nie przysługuje prawo do przenoszenia danych osobowych;
- 10) w przypadkach, o których mowa w art. 21 RODO, nie przysługuje prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO;

§ 9

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zawiadomienia i inne komunikaty związane z niniejszą umową Najmu będą miały formę pisemną lub elektroniczną, na adresy wskazane w komparycji umowy lub adresy email wskazane w § 9 ust 3.
3. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w związku z realizacją umowy:
ze strony **Wynajmującego**:
_____, tel. _____, mail: _____
ze strony **Najemcy**:
_____, tel. _____, mail: _____
4. Ewentualne spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla TDT.
5. Umowa niniejsza została sporządzona w wersji elektronicznej i podpisana podpisami kwalifikowanymi.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Oferta z dnia _____ 2026 r.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy z dnia przekazania Nieruchomości z chwilą jego podpisania stanie się Załącznikiem nr 1 do umowy