

## Umowa najmu

nr.....

zawarta w dniu ..... we Wrocławiu  
pomiędzy :

**Dolnośląskim Urzędem Wojewódzkim we Wrocławiu**, pl. Powstańców Warszawy 1,  
50-153 Wrocław, NIP: 896-10-03-245, REGON: 000514377, reprezentowanym przez:

**Mirosława Ziajkę** - Dyrektora Generalnego,  
zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

.....  
reprezentowanym przez:

.....  
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**,

### §1

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia nr 0160 wraz z przyległym boksem, położonego w budynku Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, zwanego w dalszej części umowy "lokałem", o powierzchni 22,74 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej, zwanej w dalszej części umowy „punktem opłat”, polegającej na świadczeniu usług płatniczych, w szczególności na przyjmowaniu opłat paszportowych i opłat skarbowych od klientów Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu.

### §2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal z dniem rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy.
2. Przekazanie Najemcy wynajmowanego lokalu oraz jego zwrot po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu wykorzysta na cele prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług płatniczych w szczególności na przyjmowaniu opłat paszportowych i opłat skarbowych od klientów DUW i ta usługa będzie traktowana priorytetowo. Wynajmujący dopuszcza prowadzenie przez Najemcę dodatkowej działalności polegającej na świadczeniu innych usług płatniczych (opłaty za media, mieszkanie, ubezpieczenie, raty kredytów itp.).
4. Wynajmujący wyraża zgodę na ulepszanie wyposażenia lokalu, wykonywanie zmiany wystroju i innych prac koniecznych do przystosowania lokalu do rodzaju prowadzonej

działalności za pisemną zgodą Wynajmującego. Zakres robót powinien być realizowany zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawa budowlanego oraz wcześniej uzgodniony z Wynajmującym i potwierdzony w formie pisemnej przez Wynajmującego. Nakłady poniesione przez Najemcę na modernizację lokalu nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego – również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy. W przypadku, gdy Najemca bez zgody Wynajmującego przeprowadzi w lokalu prace, o których mowa powyżej, Wynajmujący może wezwać Najemcę do bezzwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym. Najemcy nie przysługuje z tego tytułu zwrot kosztów.

5. Po zakończeniu umowy najmu elementy wystroju lokalu zamontowane przez Najemcę na stałe przechodzą na własność Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu bez rekompensaty z tego tytułu.
6. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia lokalu, na własny koszt we wszelkie sprzęty niezbędne do świadczenia usług płatniczych oraz ewentualny system antywłamaniowy.
7. Najemca pokrywa koszt zakupu, montażu i wszelkiej naprawy urządzeń i systemów niezbędnych do prowadzenia działalności w czasie trwania umowy i urządzenia te pozostają własnością Najemcy. Wynajmujący nie ponosi z tytułu użytkowania, przechowywania, uszkodzenia oraz kradzieży sprzętu, urządzeń i innych rzeczy będących własnością Najemcy, a także zgromadzonych w lokalu środków pieniężnych, jakiegokolwiek odpowiedzialności.
8. Prowizja za świadczoną przez Najemcę usługę opłaty paszportowej i opłaty skarbowej nie może przekraczać kwoty 3 zł. W przypadku zawyżenia tej prowizji Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
9. Najemca oświadcza, że dysponuje wiedzą i potencjałem umożliwiającym prowadzenie działalności w zakresie usług płatniczych, a także zna zasady oraz wymogi w zakresie ich świadczenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa i zobowiązuje się ich przestrzegać i uwzględniać w prowadzonej działalności. W razie ewentualnych zmian powyższych zasad Najemca zobowiązuje się niezwłocznie dostosować do nowych wymogów w tym zakresie.
10. Naruszanie zasad dotyczących świadczenia określonych w umowie usług płatniczych, potwierdzone w szczególności uznanymi przez Wynajmującego za zasadne skargami ze strony usługobiorców punktu opłat, może skutkować wypowiedzeniem przez Wynajmującego umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
11. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia świadczenia usług w zakresie wskazanym w ust. 3 w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy.
12. Najemca jest zobowiązany do świadczenia usług płatniczych w dni pracy DUW – tj. we wtorek, czwartek i piątek, w godzinach od 8.00 do 16.00, a w poniedziałek i środę w godzinach od 8.00 do 18.00. Najemca zobowiązuje się także do zapewnienia przedłużonej pracy punktu opłat w przypadku zmiany godzin funkcjonowania Oddziału Paszportowego, w szczególności w okresie zwiększonej ilości klientów, o czym zostanie powiadomiony każdorazowo odrębnym pismem przez Wynajmującego. W ciągu jednego dnia pracy, za wyjątkiem poniedziałku i środy, Najemcy przysługują dwie dziesięciominutowe przerwy od 10.30 do 10.40 i od 14.00 do 14.10, a w poniedziałki i środy, ze względu na wydłużony czas pracy, trzy od 10.30 do 10.40, od 14.00 do 14.10

i od 16.00 do 16.10. Ponadto Najemca zobowiązany jest do wywieszenia w obrębie okienek kasowych dokładnych godzin przyjmowania klientów z uwzględnieniem powyższych przerw.

13. Najemca jest zobowiązany, w godzinach pracy punktu opłat, do utrzymywania czynnych co najmniej dwóch z trzech dostępnych w lokalu okienek kasowych, z czego jedno z tych okienek powinno być tym, które jest przystosowane dla osób niepełnosprawnych.
14. Ewentualne przerwy w funkcjonowaniu punktu opłat oraz skrócenie czasu jego działania powinny być uzgadniane, w formie pisemnej, z Wynajmującym z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem. Brak zgody Wynajmującego zobowiązuje Najemcę do realizacji usług zgodnie z zakresem czasowym określonym w ust. 12. W losowych przypadkach, których nie dało się przewidzieć wcześniej Wynajmujący dopuszcza możliwość uzgodnień telefonicznych lub pocztą elektroniczną.

### §3

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia 1 listopada 2018 r. do dnia 31 października 2021 r.

### §4

1. Miesięczną stawkę czynszu określa się w wysokości ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, łącznie netto: ..... zł (słownie: .....).
- Stawka czynszu obejmuje również koszty zużytej energii elektrycznej i ciepłej dostarczonej do wynajmowanego pomieszczenia oraz pozostałe koszty eksploatacyjne.
2. Najemca zobowiązuje się do partycypacji w kosztach opłat abonamentowych dotyczących dostępu do telefonii stacjonarnej za pośrednictwem centrali telefonicznej Wynajmującego, w proporcji wynikającej z wykorzystywanego jednego numeru telefonicznego, w stosunku do ogólnej liczby numerów telefonicznych obsługiwanych przez centralę telefoniczną DUW, wynoszącą 1 000 numerów.  
Wskaźnik partycypacji Najemcy wynosi 0,10 %.  
Szacunkowe koszty opłaty abonamentowej wynoszą 6,00 zł netto.
3. Najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztów rozmów telefonicznych zgodnie z wydrukiem z centrali telefonicznej oraz aktualnie obowiązującym taryfikatorem rozmów u operatora obsługującego Wynajmującego.
4. Do opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 zostanie doliczony podatek VAT w wysokości określonej aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
5. Naliczanie opłat następuje z dniem rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy.
6. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1, waloryzowana będzie corocznie, ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego kolejnego roku, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, ogłaszany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana ta dokonywana będzie automatycznie, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy.
7. Należności wynikające z ust. 1, 2 i 3 będą płatne w terminie do 21 dni od dnia prawidłowo wystawionej faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

8. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w ust. 7 Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

## §5

1. Najemca nie może oddawać lokalu w części lub całości osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go podnajmować pod rygorem wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za: nieszczęśliwe wypadki oraz kradzieże mienia Najemcy, zaistniałe podczas trwania niniejszej umowy, szkody poniesione przez Najemcę lub osoby trzecie, ani za naruszenie jakichkolwiek przepisów lub praw osób trzecich w związku z realizacją celu umowy.
3. Najemca zobowiązuje się w trakcie trwania umowy do prowadzenia racjonalnej eksploatacji lokalu, wykonywania na własny koszt bieżących napraw, konserwacji, usuwania awarii i uszkodzeń mienia będących własnością Wynajmującego powstałych w tych pomieszczeniach, a także utrzymania przedmiotu umowy i urządzeń tam zgromadzonych w stanie zgodnym z wymogami przepisów prawa w zakresie sanitarno-epidemiologicznym, bhp, p.poż. i ochrony środowiska oraz do ponoszenia pełnej odpowiedzialności w przypadku naruszenia tych przepisów.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości w lokalu przez cały okres trwania niniejszej umowy.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy lub jej wypowiedzenia Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.
6. Najemca zobowiązuje się do usuwania szkód powstałych w mieniu Wynajmującego z winy Najemcy, w czasie trwania niniejszej umowy oraz do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu. Usunięcie szkody powinno nastąpić przez Najemcę w terminie do 14 dni roboczych, nie później jednak niż w terminie uzgodnionym przez strony umowy w protokole stwierdzenia powstania szkody. W przypadku nieusunięcia szkody przez Najemcę w wyżej określonym terminie, Wynajmujący wykona lub zleci osobie trzeciej wykonanie niezbędnych do usunięcia szkody prac i czynności na koszt Najemcy, który wyraża na to zgodę.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzania kontroli lokalu.

## §6

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Poza przypadkami określonymi w umowie Wynajmujący zastrzega sobie dodatkowo możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), w przypadku:
  - a) dokonywania samowolnych przeróbek, remontów, adaptacji i ulepszeń lokalu nie uzgodnionych wcześniej z Wynajmującym (zgodnie z § 2 ust. 4),

- b) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy udzielającym mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat,
  - c) nierozpoczęcia prowadzenia działalności w terminie określonym w § 2 ust. 11 umowy.
3. Jeżeli po ustaniu stosunku najmu Najemca nie opuści lokalu zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu kary umownej za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 10% dotychczasowego miesięcznego czynszu za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w oddaniu lokalu.
  4. Należności wynikające z ust. 3 będą płatne w terminie do 21 dni od dnia prawidłowo wystawionej faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
  5. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

## §7

1. Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji zabezpieczającej na poczet zaspokojenia ewentualnych przyszłych roszczeń z tytułu najmu w wysokości 1 500,00 (słownie: tysiąc pięćset złotych 00/100) w terminie do 10 dni od dnia podpisania niniejszej umowy. Wpłatę należy dokonać na rachunek sum depozytowych Wynajmującego:  
NBP 31 1010 1674 0000 7113 9120 0000.  
W przypadku braku wpłaty w wyznaczonym terminie Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący zwróci Najemcy wpłaconą kaucję w terminie do 10 dni kalendarzowych od zakończenia trwania niniejszej umowy po ustaleniu przez Wynajmującego braku jakichkolwiek zobowiązań ze strony Najemcy zabezpieczonych ww. kaucją.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zaspokojenia z kaucji wskazanej w ust. 1 roszczeń w szczególności z tytułu zaległości czynszowych oraz kar umownych.

## §8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowania mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W razie powstania sporu na tle wykonania umowy Najemca zobowiązany jest przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania polubownego kierując swoje roszczenie do Wynajmującego.
3. W przypadku bezskutecznego wyczerpania drogi postępowania polubownego, ewentualne spory rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## §9

Strony umowy zobowiązują się informować wzajemnie o zmianach adresów swoich siedzib pod rygorem pozostawienia korespondencji ze skutkiem doręczenia wysłanej na adres podany na wstępie umowy.

## §10

Wszelkie zmiany warunków umowy za wyjątkiem zmiany o której mowa w § 4 ust. 6 umowy, wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej akceptowanej przez obie strony.

## §11

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

DYREKTOR BIURA  
Administracji i Logistyki  
*Kamil Kowalczyk*

ZASTĘPCA KIEROWNIKA ODDZIAŁU  
Obsługi Technicznej  
w Biurze Administracji i Logistyki  
*Krzysztof Nizner*

Radca prawny  
*Beata Bobra*