

## 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:

**Małgorzatę Hasiewicz - Dyrektora Generalnego**,  
zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

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

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej, zwanej w dalszej części umowy „lokałem”, znajdującej się na parterze budynku Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu przy pl. Powstańców Warszawy 1, będącym własnością Skarbu Państwa, pozostającym w trwałym zarządzie Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu zgodnie z decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 129/6/99 z dnia 13 lipca 1999 r., z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę punktu sprzedaży prasy i artykułów drobnych.
2. Przekazanie lokalu nastąpi w terminie do 15 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy i będzie jej integralną częścią.
3. Na lokal, o którym mowa w ust. 1 składają się:

- boks sklepowy o powierzchni:	14,11 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie zaplecza nr 0277 o powierzchni:	9,78 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia:	23,89 m <sup>2</sup>
4. Lokal wyposażony jest w:
  - instalację wodno-kanalizacyjną,
  - instalację elektryczną,
  - instalację centralnego ogrzewania,
  - instalację telekomunikacyjną.
5. W budynku wskazanym w ust. 1, na korytarzu, na którym usytuowany jest lokal, znajduje się winda, z której może korzystać Najemca na zasadach wspólnego użytkowania z innymi podmiotami i ich klientami.

## § 2

1. Wynajmujący w trakcie trwania niniejszej umowy zobowiązuje się wobec Najemcy do:
  - 1) zapewnienia ogrzewania lokalu w okresie grzewczym,
  - 2) zapewnienia dostawy energii elektrycznej,
  - 3) zapewnienia dostępu do wody dla celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków na zasadach wspólnego użytkowania z innymi użytkownikami,
  - 4) zapewnienia dozoru obiektu,
  - 5) zapewnienia wywozu nieczystości stałych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności i ryzyka związanego z niewykonaniem świadczeń oznaczonych w ust. 1, jeżeli nie miał wpływu na ich niewykonanie.

## § 3

1. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości zmiany profilu działalności prowadzonej w lokalu w okresie trwania niniejszej umowy pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia tj. w trybie natychmiastowym.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę jakichkolwiek prac budowlanych w lokalu, w tym: adaptacyjnych i remontowych, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia tj. w trybie natychmiastowym.
3. W przypadku dopuszczenia się przez Najemcę samowoli tj. przeprowadzenia w lokalu jakichkolwiek prac budowlanych, w tym: adaptacyjnych i remontowych bez zgody Wynajmującego, Najemca na wniosek Wynajmującego własnym staraniem i na własny koszt zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego.

## § 4

W trakcie trwania niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do:

1. Prowadzenia punktu sprzedaży prasy i artykułów drobnych, który będzie dostępny dla pracowników i klientów Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu oraz dla pozostałych osób zainteresowanych w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach min. od 8.00 do 16.00. Najemcy w ciągu jednego dnia pracy przysługują dwie dziesięciominutowe przerwy od 10.30 do 10.40 i od 14.00 do 14.10. Ponadto Najemca zobowiązany jest do wywieszenia w widocznym miejscu na zewnątrz lokalu dokładnych godzin otwarcia punktu z uwzględnieniem powyższych przerw. Jednocześnie:
  - a) ewentualne przerwy w funkcjonowaniu lokalu oraz skrócenie czasu jego działania winny być uzgadniane drogą elektroniczną z Wynajmującym,
  - b) brak zgody Wynajmującego zobowiązuje Najemcę do realizacji usług w zakresie czasowym określonym w pkt. 1.
2. Obsługi klientów bez względu na ich wiek, kolor skóry, wyznanie oraz płeć.
3. Zachowania w lokalu bezwzględnie zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia tj. w trybie natychmiastowym.

4. Udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego w przypadku awarii technicznych.
5. Utrzymania należytego stanu technicznego lokalu oraz do dokonywania na swój koszt wszelkich napraw i konserwacji wynikających z normalnej jego eksploatacji oraz do ponoszenia nakładów na utrzymanie lokalu w stanie czystości i porządku.
6. Niezwłocznego usuwania z ciągów komunikacyjnych oraz dziedzińców budynku DUW wszelkich zbędnych dla jego funkcjonowania sprzętów, opakowań i mebli pozostawionych tam w związku z ewentualnymi zakupami, remontami lub przeprowadzkami. W przypadku braku realizacji tego zobowiązania, pozostawione sprzęty zostaną usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy, który wyraża na to zgodę.
7. Przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych i bhp.
8. Naprawiania szkód powstałych z winy Najemcy, które nie wynikają z normalnej eksploatacji, w terminie uzgodnionym przez strony niniejszej umowy (lub wyznaczonym przez Wynajmującego, w przypadku braku woli ze strony Najemcy do uzgodnienia tego terminu) w Protokole stwierdzenia powstania szkody. W przypadku nieusunięcia szkody przez Najemcę w wyżej określonym terminie, Wynajmujący wykona lub zleci osobie trzeciej wykonanie prac i czynności niezbędnych do usunięcia szkody na koszt Najemcy, który wyraża na to zgodę.
9. Opróżnienia, opuszczenia oraz protokolarnego przekazania lokalu w terminie do 14 dni od dnia zakończenia najmu, pozostawiając go w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z jego normalnej eksploatacji.

#### § 5

1. Najemca nie może oddawać lokalu w części lub całości osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia tj. w trybie natychmiastowym.
2. W okresie trwania niniejszej umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzania kontroli lokalu, zaś Najemca zobowiązany jest każdorazowo umożliwić taką kontrolę pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia tj. w trybie natychmiastowym.
3. Wynajmujący powiadamia Najemcę o planowanej kontroli lokalu z 2-dniowym wyprzedzeniem.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za związane z realizacją niniejszej umowy nieszczęśliwe wypadki oraz kradzieże mienia Najemcy, szkody poniesione przez Najemcę lub osoby trzecie, ani za naruszenie jakichkolwiek praw osób trzecich.

#### § 6

1. Strony zgodnie ustalają, że w okresie obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest wobec Wynajmującego do:
  - 1) ponoszenia miesięcznych opłat z tytułu czynszu najmu w wysokości ..... netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tj. łącznie ..... netto;
  - 2) miesięcznego partycypowania w kosztach eksploatacji lokalu, proporcjonalnie do całej powierzchni biurowej w budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1, powiększonej

o powierzchnię użytkową lokalu wydzieloną z części korytarza wynoszącej 11 675,71 m<sup>2</sup> - procentowy udział powierzchni lokalu oraz kosztów eksploatacyjnych obiektu wynosi 0,20 % (szacunkowe koszty eksploatacji lokalu wynoszą 3 000,00 zł netto);

- 3) ponoszenia miesięcznych opłat z tytułu dostawy energii elektrycznej oraz dostawy zimnej i ciepłej wody wraz z odprowadzaniem ścieków na podstawie wskazań podliczników;
- 4) ponoszenia miesięcznych opłat z tytułu rozmów telefonicznych zgodnie z wydrukiem rozmów z centrali telefonicznej Wynajmującego (w przypadku korzystania z tej usługi);
- 5) miesięcznego partycypowania w kosztach opłat abonamentowych dotyczących dostępu do telefonii stacjonarnej za pośrednictwem centrali telefonicznej Wynajmującego w proporcji wynikającej z wykorzystywanego 1 numeru telefonu w stosunku do ogólnej liczby numerów telefonicznych obsługiwanych przez centralę telefoniczną DUW, wynoszącą 1 000 numerów.

Wskaźnik partycypacji Najemcy wynosi 0,10 % (w przypadku korzystania z tej usługi - szacunkowe koszty opłaty abonamentowej wynoszą 6,00 zł netto).

- 6) Wskazana w ust. 1 kwota czynszu ulega zmniejszeniu o 50% za dni, w których Najemca nie miał możliwości obsługi klientów zewnętrznych, jeżeli sytuacja wystąpiła z przyczyn niezależnych od Najemcy.
2. Strony zgodnie ustalają, że Najemca zobowiązuje się do miesięcznego ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości za wynajmowany lokal wg następującego schematu, wynikającego z deklaracji na podatek od nieruchomości:
    - 1) „Za grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego” – zgodnie z proporcjonalnym udziałem powierzchni lokalu do całej powierzchni użytkowej w budynku DUW (20 777,85 m<sup>2</sup>).  
Udział ten wynosi 0,11 %.
    - 2) „Za budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” – zgodnie z powierzchnią lokalu pomnożoną przez aktualnie obowiązującą stawkę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności z tego tytułu.”
  3. Do kwot wynikających z ust. 1 i 2 będzie doliczany podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
  4. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2, Najemca regulował będzie na podstawie otrzymanych faktur VAT, przelewem, w terminie do 21 dni od dnia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
  5. Nieuregulowanie należności, o których mowa w ust. 1 i 2, w ustalonym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
  6. Strony ustalają, że terminem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
  7. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 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 umowy.

8. Do kosztów eksploatacji, o których mowa w ust. 1 pkt 2 zalicza się koszty:
  - 1) dostaw energii cieplnej,
  - 2) zapewnienia dozoru budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1,
  - 3) ubezpieczenia budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1,
  - 4) wywozu nieczystości stałych,
  - 5) konserwacji wind i platform dla niepełnosprawnych,
  - 6) przeglądu i konserwacji gaśnic,
  - 7) odprowadzania ścieków opadowych.

#### § 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 23 listopada 2020 r. do dnia 23 listopada 2023 r.
2. Opłaty, o których mowa w § 6 ust. 1 i 2, naliczane będą od dnia protokolarnego przekazania lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2.

#### § 8

1. Zgodnie z art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 65) wygaśnięcie trwałego zarządu przysługującego Dolnośląskiemu Urzędowi Wojewódzkim we Wrocławiu do nieruchomości wymienionej w § 1 ust. 1 umowy jest równoznaczne z wypowiedzeniem niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki zakończenia najmu z tego tytułu.
2. Jeżeli po zakończeniu najmu Najemca nie opróżni i nie opuści lokalu w terminie, o którym mowa w § 4 pkt. 9 zostanie obciążony przez Wynajmującego kosztami z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 400,00 zł netto za każdy rozpoczęty dzień użytkowania lokalu bez tytułu prawnego.

#### § 9

1. Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji zabezpieczającej na poczet zaspokojenia potencjalnych przyszłych roszczeń w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100). Wpłatę należy dokonać w terminie do 10 dni od dnia podpisania niniejszej umowy na rachunek sum depozytowych Wynajmującego: NBP 311010 1674 0000 7113 9120 0000.  
W przypadku braku wpłaty w wyznaczonym terminie Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zaspokojenia z kaucji wskazanej w ust. 1 roszczeń z tytułu najmu lokalu, w szczególności z tytułu zaległości czynszowych oraz pozostałych kosztów wskazanych w § 6, a także z tytułu korzystania z lokalu bez tytułu prawnego, o którym mowa w § 8 ust. 3.

3. Po ustaleniu przez Wynajmującego braku jakichkolwiek zobowiązań ze strony Najemcy z tytułu najmu lokalu po jego zakończeniu oraz po opróżnieniu, opuszczeniu i protokolarnym wydaniu lokalu, Wynajmujący zwróci wpłaconą kaucję w terminie do 14 dni roboczych od dnia wezwania przez Najemcę.

#### § 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowania przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku bezskutecznego wyczerpania drogi postępowania polubownego, potencjalne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. W czasie trwania niniejszej umowy strony zobowiązują się informować o zmianach swoich adresów do korespondencji pod rygorem jej pozostawienia pod adresem wskazanym we wstępie umowy ze skutkiem prawidłowego doręczenia.
4. Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej w postaci aneksu do umowy podpisanego przez obie strony.

#### § 11

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA