

**UMOWA NAJMU nr .....**  
**zawarta w dniu ..... we Wrocławiu**

pomiędzy :

**Dolnośląskim Urzędem Wojewódzkim we Wrocławiu**

pl. Powstańców Warszawy 1,

50-153 Wrocław

reprezentowanym przez:

**Jolantę Krupowicz - Dyrektora Generalnego,**

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą,**

**§1**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego położonego w gmachu Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, składającego się z 1 pomieszczenia o powierzchni 16,60 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług fotograficznych w szczególności na wykonywaniu zdjęć do paszportów dla klientów Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu.
2. Pomieszczenie będące przedmiotem najmu wyposażone jest w:
  - centralne ogrzewanie,
  - sieć elektryczną,
  - instalację telefoniczną,
  - sieć wodno-kanalizacyjną,
  - elektryczny podgrzewacz wody,
  - żaluzje okienne.

## §2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przedmiotowy lokal użytkowy z dniem podpisania umowy.
2. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu dokładnie znany, przyjmuje go w takim stanie, w jakim znajduje się w dniu przekazania i z tytułu tego stanu nie wnosi jakichkolwiek roszczeń.
3. Przekazanie Najemcy wynajmowanego lokalu oraz jego zwrot po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu wykorzysta na cele prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług fotograficznych, w szczególności wykonywania zdjęć do paszportów dla klientów DUW i usługę tę będzie traktował priorytetowo. Wynajmujący dopuszcza prowadzenie przez Najemcę dodatkowej działalności polegającej na świadczeniu usług kserograficznych.
5. 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.
6. 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.
7. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia, na własny koszt przedmiotu umowy we wszelkie sprzęty niezbędne do świadczenia usług fotograficznych.
8. Najemca pokrywa koszt zakupu, montażu i wszelkiej naprawy urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności w czasie trwania umowy i urządzenia te pozostają własnością Najemcy. Wynajmujący nie ponosi z tytułu użytkowania, przechowywania oraz uszkodzenia sprzętu i urządzeń będących własnością Najemcy jakiegokolwiek odpowiedzialności.
9. Cena świadczonej przez Najemcę usługi wykonania 4 szt. zdjęć do paszportów nie może przekraczać o 10% średniej ceny rynkowej za powyższą usługę, ustalonej przez

Wynajmującego, na podstawie rozeznania rynku punktów foto we Wrocławiu znajdujących się w promieniu do 3 km od DUW, wskazanych przez serwis [www.zumi.pl](http://www.zumi.pl). (średnia cena usług z pięciu wybranych punktów). W przypadku zawyżenia ceny wykonania zdjęć do paszportów Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Zapisy ust. 12 stosuje się odpowiednio.

10. Najemca oświadcza, iż znane mu są określone przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji zasady dotyczące wykonywania zdjęć do paszportów (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 sierpnia 2006 r. sprawie dokumentów paszportowych oraz trybu postępowania w przypadku ujawnienia fałszerstw lub wad w tych dokumentach oraz w sytuacji ich zniszczenia Dz. U. Nr 152, poz. 1090 ze zm.), oraz 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.
11. Naruszanie zasad dotyczących świadczenia określonych w umowie usług fotograficznych, potwierdzone w szczególności uznanymi przez Wynajmującego za zasadne skargami ze strony usługobiorców punktu foto, może skutkować wypowiedzeniem przez Wynajmującego umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
12. Najemca zobowiązuje się do nieprowadzenia działalności godzącej w dobre imię Wynajmującego, w szczególności: epatowania treściami erotycznymi, pornograficznymi, rasistowskimi oraz innymi uznanymi przez Wynajmującego za godzące w wizerunek Urzędu. W przypadku braku realizacji zaleceń zgłoszonych przez Wynajmującego w formie pisemnej w terminie 7 dni od ich doręczenia, w zakresie wskazanym w zdaniu poprzedzającym Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
13. Najemca zobowiązuje się do obsługi klientów bez względu na ich wiek, kolor skóry, wyznanie oraz płeć.
14. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia świadczenia usług w zakresie wskazanym w ust. 4 w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy.
15. Najemca jest zobowiązany do świadczenia usług fotograficznych (w szczególności do wykonywania zdjęć do paszportów) w dni pracy DUW – tj. od poniedziałku do piątku za wyjątkiem środy w godzinach od 8.00 do 16.00, a w środę w godzinach od

8.00 do 18.00. Najemca zobowiązuje się także do zapewnienia przedłużonej pracy polegającej na świadczeniu usług wykonywania zdjęć do paszportów w przypadku zmiany godzin funkcjonowania Oddziału Paszportowego, w szczególności w okresie zwiększonej ilości klientów, o czym zostanie powiadomiony każdorazowo odrębnym pismem przez Dyrektora Biura Organizacyjno-Administracyjnego. W ciągu jednego dnia pracy za wyjątkiem środy Najemcy przysługują dwie dziesięciminutowe przerwy od 10.30 do 10.40 i od 14.00 do 14.10, a w 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 na drzwiach lokalu dokładnych godzin przyjmowania klientów z uwzględnieniem powyższych przerw.

16. Ewentualne przerwy w funkcjonowaniu punktu foto oraz skrócenie czasu jego działania winny być uzgadniane, w drodze pisemnej z Dyrektorem Biura Organizacyjno – Administracyjnego z minimum trzy dniowym wyprzedzeniem. Brak zgody Dyrektora Biura Organizacyjno – Administracyjnego zobowiązuje Najemcę do realizacji usług zgodnie z zakresem czasowym określonym w ust. 15.

### §3

Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 3 lat licząc od dnia 6 czerwca 2014 r. do dnia 6 czerwca 2017 r.

### §4

1. Miesięczną stawkę czynszu określa się w wysokości .....zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, łącznie netto: ..... zł (słownie: ...../100).

Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek VAT w wysokości określonej aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Naliczanie opłat następuje z dniem przekazania lokalu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany opłaty wskazanej w ust. 1, nie częściej niż raz w roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS począwszy od stycznia 2015 r.
4. Zmiana wysokości należności określonych w ust. 1 nastąpi w formie aneksu do umowy. Jeżeli Najemca nie zaakceptuje nowych warunków czynszu, Wynajmujący

może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Należności wynikające z ust. 1 będą płatne w terminie do 21 dni od dnia prawidłowo wystawionej faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
6. W przypadku nie dotrzymania terminu określonego w ust. 5 Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

## §5

1. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu w części lub całości osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go podnajmować pod rygorem wypowiedzenia 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 przedmiotu umowy, 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 wynajętym pomieszczeniu przez cały okres trwania umowy.
5. W przypadku rozwiązania umowy lub jej wypowiedzenia Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu umowy 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 zgłoszenia Wynajmującemu faktu powstania szkody w trybie natychmiastowym. 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 nie usunięcia 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 wynajmowanych pomieszczeń.

## §6

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia kończącego się w ostatnim dniu 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. 5). Jednakże w przypadku, gdy Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu ww. zmiany Wynajmujący wezwie Najemcę do bezzwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym. Najemcy nie przysługuje z tego tytułu zwrot kosztów,
  - 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,
  - c) nierozpoczęcia prowadzenia działalności w terminie określonym w § 2 ust. 14 umowy.
3. Jeżeli po ustaniu stosunku najmu Najemca nie opuści lokalu zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 300% dotychczasowego miesięcznego czynszu za każdy miesiąc opóźnienia w oddaniu lokalu. Wynagrodzenie płatne jest miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca.

## §7

1. Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji zabezpieczającej na poczet zaspokojenia ewentualnych przyszłych roszczeń z tytułu najmu w wysokości 25 000,00 (słownie: dwudziestu pięciu tysięcy 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.

## §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 wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej akceptowanej przez obie strony.

## **§11**

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA