

## Umowa najmu

nr

zawarta w dniu 2014 r. pomiędzy:  
**Dolnośląskim Urzędem Wojewódzkim we Wrocławiu**, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców  
Warszawy 1,  
reprezentowanym przez:  
Jolanę Krupowicz – Dyrektora Generalnego,  
zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,  
a  
.....  
.....  
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**.

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem 30,00 m<sup>2</sup> środkowego dziedzińca w budynku Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu położonego przy pl. Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław (zwanego w dalszej części umowy lokalem), z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług gastronomiczno-spożywczych w postaci letniej kawiarenki.
2. W budynku, o którym mowa w ust. 1 znajduje się winda towarowa, która zostanie udostępniona Najemcy w celu realizacji umowy. Winda osobowa w budynku, o którym mowa w ust. 1 nie będzie wykorzystywana przez Najemcę dla celów towarowych.

### § 2

1. Strony ustalają, że kawiarenka, o której mowa w § 1 ust. 1 będzie dostępna dla wszystkich osób zainteresowanych w dniach 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 prowadzeniu przedmiotowej działalności 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.
2. Ewentualne przerwy w funkcjonowaniu kawiarenki oraz skrócenie czasu jej działania powinny być uzgadniane z Wynajmującym telefonicznie pod nr tel. 71 340-63-96 lub 71 340-6510. Brak zgody Wynajmującego zobowiązuje Najemcę do realizacji usług zgodnie z zakresem czasowym określonym w ust. 1.

### § 3

W związku z wynajmem lokalu Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do:

1. zapewnienia dostępu do źródła energii elektrycznej;
2. zapewnienia dostępu do źródła poboru wody;
3. zapewnienia dwóch parasoli o średnicy 5 m;
4. zapewnienia zadaszona pod wyposażenie oraz sprzęt Najemcy.

### § 4

Najemca zobowiązuje się do:

1. prowadzenia działalności gastronomiczno-spożywczej zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności z ustawą z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2010 r. nr 136, poz. 914 z późn zm.) oraz rozporządzeniem (WE) nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych (Dz. U. UE L 139 z dnia 30 kwietnia 2004 r.). W razie ewentualnych zmian powyższych przepisów Najemca zobowiązuje się niezwłocznie dostosować do nowych wymogów w tym zakresie;
2. wyposażenia lokalu na własny koszt w dodatkowe meble oraz wyposażenie i sprzęt umożliwiające wykonywanie usług, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy;
3. dostarczenia Wynajmującemu przed rozpoczęciem działalności pozytywnej opinii Sanepidu oraz listy pracowników wraz z badaniami dopuszczającymi ich do pracy w punkcie gastronomiczno-spożywczym;
4. obsługi klientów bez względu na ich wiek, kolor skóry, wyznanie oraz płeć;
5. utrzymania lokalu w czystości i porządku własnymi siłami i na własny koszt;
6. zapewnienia wywozu nieczystości powstałych w związku z prowadzoną działalnością własnymi siłami i na własny koszt;
7. zachowania w lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych w okresie trwania umowy pod rygorem jej natychmiastowego wypowiedzenia bez zachowania terminów wypowiedzenia;
8. usuwania szkód w mieniu Wynajmującego powstałych w czasie trwania niniejszej umowy z winy Najemcy, oraz do zgłoszenia Wynajmującemu faktu powstania takiej szkody w trybie natychmiastowym. Usunięcie szkody powinno nastąpić przez Najemcę w terminie do 7 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.

### § 5

1. Sprzęt oraz wyposażenie umieszczone przez Najemcę na terenie lokalu w celu prowadzenia działalności będą własnością Najemcy i Wynajmujący nie ponosi

z tytułu użytkowania oraz przechowywania tego wyposażenia jakiegokolwiek odpowiedzialności.

2. Wynajmujący nie wyklucza możliwości udostępniania w budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 podmiotom zewnętrznym powierzchni pod automaty z napojami i artykułami spożywczymi.

## § 6

1. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości zmiany profilu działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu w okresie trwania umowy pod rygorem jej natychmiastowego wypowiedzenia bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakiegokolwiek zmian adaptacyjnych w lokalu pod rygorem jej natychmiastowego wypowiedzenia bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Najemca nie może oddawać lokalu w części lub całości osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go podnajmować pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## § 7

1. Z dniem podpisania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest mu dokładnie znany i przyjmuje go w takim stanie w jakim znajduje się obecnie.
3. 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 jakiegokolwiek przepisów lub praw osób trzecich w związku z realizacją celu i przedmiotem umowy.
4. Po zakończeniu najmu Najemca opróżni i opuści lokal w terminie 5 dni od dnia zakończenia najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.
5. Jeżeli po zakończeniu najmu Najemca nie wywiąże się z obowiązku zawartego w ust. 4, zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% miesięcznego czynszu najmu za każde zakończone 7 dni użytkowania lokalu bez tytułu prawnego.

## § 8

Umowa zostaje zawarta od dnia 1 czerwca 2014 r. do dnia 1 czerwca 2017 r.

## § 9

1. Strony zgodnie ustalają, że Najemca zobowiązany jest ponosić miesięcznie opłatę z tytułu czynszu najmu w wysokości                      zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, łącznie zł netto (słownie:                      złotych 00/100).

2. Do powyższej kwoty (za 1 m<sup>2</sup>) zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
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. Oprócz miesięcznej opłaty z tytułu czynszu najmu Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej oraz z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków zgodnie z odczytem podliczników.
5. Należności wynikające z ust. 1 i 3 będą płatne z dołu 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. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
7. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

#### § 10

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez każdą ze stron.
2. 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.

#### § 11

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie w drodze negocjacji.
3. W przypadku bezskutecznego wyczerpania drogi postępowania polubownego, ewentualne spory rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### § 12

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca