

UMOWA NAJMU

nr.....

zawarta w dniur. pomiędzy:

Dolnośląskim Urzędem Wojewódzkim we Wrocławiu, 50-153 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 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 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 ²
- pomieszczenie zaplecza nr 0277 o powierzchni:	9,78 m ²
Łączna powierzchnia:	23,89 m ²
4. Lokal wyposażony jest w:
 - instalację wodno-kanalizacyjną,
 - instalację elektryczną,
 - instalację centralnego ogrzewania,
 - instalację telekomunikacyjną.
5. W budynku opisanym 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) zapewnienie 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 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 maks. 18.00. Najemcy w ciągu jednego dnia pracy za wyjątkiem środy przysługują dwie dziesięciominutowe 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 w widocznym miejscu na zewnątrz lokalu dokładnych godzin otwarcia punktu z uwzględnieniem powyższych przerw:
 - a) ewentualne przerwy w funkcjonowaniu lokalu oraz skrócenie czasu jego działania winny być uzgadniane w drodze pisemnej z Wynajmującym z minimum 3 dniowym wyprzedzeniem,
 - 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 bezwzględnego 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 w Protokole stwierdzenia powstania szkody. W przypadku nie usunięcia 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 niepogorszonym 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 przepisów 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 m² 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 11 068,71 m² - procentowy udział powierzchni lokalu oraz kosztów eksploatacyjnych obiektu wynosi 0,22 %,

- 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).
2. Do kwot wynikających z ust. 1 będzie doliczany podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
 3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 Najemca regulował będzie na podstawie otrzymanych faktur VAT, przelewem, w terminie do 21 dni od dnia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
 4. Nie uregulowanie należności, o których mowa w ust. 1, w ustalonym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
 5. Strony ustalają, że terminem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
 6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany opłaty, o której mowa 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.
 7. 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) podatku od nieruchomości.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 3 listopada 2014 r. do dnia 3 listopada 2017 r.

§ 8

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), w przypadku:
 - 1) zmiany przez Najemcę profilu działalności prowadzonej w lokalu,
 - 2) dopuszczenia się przez Najemcę sprzedaży, podawania lub spożywania napojów alkoholowych w lokalu,
 - 3) oddania lokalu przez Najemcę w części lub w całości osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania,
 - 4) nie umożliwienia Wynajmującemu przez Najemcę kontroli wynajmowanego lokalu w terminie opisanym w § 5 ust. 2.
2. Zgodnie z art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010 r. Dz. U. Nr 102 poz. 651 ze zm.) wygaśnięcie trwałego zarządu przysługującego Dolnośląskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu 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.
3. 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 200% miesięcznego czynszu za każde zakońzone 7 dni 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 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100). Wpłatę należy dokonać w dniu podpisania niniejszej umowy na rachunek sum depozytowych Wynajmującego:
NBP 311010 1674 0000 7113 9120 0000.
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.

§ 1 1

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA