

Umowa najmu nr

Dnia r.

pomiędzy:

Województwem Dolnośląskim- Dolnośląskim Ośrodkiem Doskonalenia Nauczycieli we Wrocławiu – jednostką budżetową Samorządu Województwa Dolnośląskiego - z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Skarbowców 8a, 53-025 Wrocław , posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 8992803047 oraz numer statystyczny w systemie REGON 931934644, , reprezentowaną przez:

Panią Małgorzatę Matusiak – Dyrektora DODN we Wrocławiu - upoważnioną zgodnie ze statutem jednostki do samodzielnej reprezentacji , przy kontrasygnacie finansowej

Pani Jolanty Jabłczyńskiej – Zastępcy Głównego Księgowego DODN we Wrocławiu,
zwaną dalszej treści umowy **Wynajmującym**

a

....., posiadającym numer i posługujący się,
zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą,**

łącznie zwanych w dalszej treści umowy **STRONAMI,**

w wyniku rozstrzygnięcia przetargu publicznego pisemnego na najem pomieszczeń, na skutek wyboru najkorzystniejszej cenowo oferty złożonej przez oferenta,

zawarto umowę następującej treści :

§1.

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że przysługuje mu trwały zarząd do nieruchomości położonej w, przy ul., objętej księgą wieczystą, prowadzoną przez, ustanowiony na podstawie
2. Część budynku stanowiącą przedmiot niniejszej umowy o powierzchni \approx m², składający się z pomieszczeń biurowych, usytuowanych
3. Opisana nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, nie jest przedmiotem praw lub roszczeń innych osób i ograniczeń w rozporządzaniu.
4. Na podstawie :
 - a) Uchwały nr XX/467/12 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 09 lutego 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem wojewódzkim,
 - b) rozstrzygnięcia i wyboru przez Wynajmującego oferty Najemcy złożonej w toku postępowania przetargowego na najem powierzchni użytkowej w przedmiotowym budynku,
 - c) braku zastrzeżeń członka zarządu województwa właściwego do gospodarowania mieniem (odpowiedzialnego za wykonanie ww. Uchwały),
5. Wynajmujący wynajmuje i oddaje do używania Najemcy cały wymieniony w ust. 2 lokal w stanie technicznym i o stopniu zużycia opisanym szczegółowo w sporządzonym przez obie strony protokole wydania lokalu zał. nr 1, zwany dalej przedmiotem najmu lub lokalem.

§ 2.

Najemcy przysługuje prawo do używania urządzeń i instalacji zamontowanych w w/w lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 3.

1. Przedmiot najmu Najemca będzie wykorzystywał na cele związane z prowadzeniem działalności zadeklarowanej w ofercie złożonej w przetargu.
2. Kopia oferty Najemcy stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 4.

1. Przystosowanie przez Najemcę przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z uwzględnieniem przez najemcę obowiązujących wymogów przewidzianych w przepisach prawa, w tym prawa budowlanego i przeciwpożarowego dla budynków użyteczności publicznej.
2. Najemca, może wprowadzać w przedmiocie najmu inne zmiany i ulepszenia od określonych powyżej, jeżeli będą wynikały z potrzeb bieżącej działalności, wyłącznie za zgodą Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wprowadzone przez Najemcę zmiany, ulepszenia i nakłady nie mają wpływu na wysokość czynszu oraz nie podlegają rozliczeniu i zwrotowi w trakcie, ani po ustaniu stosunku najmu. W przypadku rozwiązania umowy Najemca wg życzenia Wynajmującego jest zobowiązany przywrócić stan pomieszczeń lokalu z dnia wydania przedmiotu najmu. W razie braku usunięcia nakładów, pozostają one własnością Wynajmującego bez obowiązku zapłaty na rzecz najemcy.

§ 5.

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas określony, r. z zastrzeżeniem ust.2.
2. Strony zastrzegają sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy z ważnych powodów z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Za ważne powody w rozumieniu ust. 2 stron uznają istnienie zaległości z jakimikolwiek płatnościami ze strony Najemcy wobec Wynajmującego przez okres dłuższy niż jeden miesiąc, pomimo dodatkowego wezwania do zapłaty ze strony Wynajmującego określonego dodatkowy 7-dniowy termin płatności z zagrożeniem rozwiązania umowy.
4. Za ważne powody w rozumieniu ust. 2 strony uznają utratę przez Wynajmującego uprawnienia wynikającego z trwałego zarządu do wynajmowania lokalu na rzecz osób trzecich.
5. Za ważne powody w rozumieniu ust. 2 strony uznają zaprzestanie prowadzenia działalności przez Najemcę, chorobę lub powody ekonomiczne występujące po stronie Najemcy.
6. Za ważne powody strony uznają również przypadek niewykonywania lub nienależytego wykonywania postanowień umowy przez Najemcę pomimo dodatkowego wezwania do zapłaty ze strony Wynajmującego określającego dodatkowy 7-dniowy termin dla usunięcia uchybienia ze strony Najemcy, z zagrożeniem rozwiązania umowy.

§ 6.

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu wg stawki w wysokości: zł (słownie:) brutto za każdy miesiąc wynajętej powierzchni, z zastrzeżeniem ust. 6.
2. Czynsz najmu płatny będzie przez Najemcę miesięcznie z góry, przelewem na bankowy rachunek bieżący Wynajmującego, w oparciu o wystawioną przez Wynajmującego fakturę, w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury Najemcy, ale nie później jednak niż w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Za datę zapłaty, przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą wynikającą z treści faktury.
4. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do regulowania opłat związanych z korzystaniem usług, które Najemca samodzielnie zainstalował w przedmiocie najmu, w szczególności w zakresie telefonu lub Internetu.
5. Należności z tytułu świadczeń, o których mowa w ustępie poprzedzającym Najemca jest zobowiązany regulować bezpośrednio dostawcom w ramach odrębnie zawartych umów lub porozumień, albo w drodze ustalenia odrębnych z Wynajmującym zasad obliczania tych obciążeń dokonanych przed rozpoczęciem korzystania z usług.
6. Strony ustalają, że określona w ust. 1 stawka czynszu będzie waloryzowana w okresach rocznych o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS, w przypadku wzrostu wskaźnika. W przypadku gdy wskaźnik ten będzie równy „0” lub zmaleje, stawka czynszu nie będzie ulegała zmianie. O zmianie stawki Najemca zostanie powiadomiony w drodze jednostronnego oświadczenia woli Wynajmującego. Zmiana stawki czynszu będzie obowiązywała od miesiąca, w którym opublikowano wskaźnik, z korektą za okres od stycznia danego roku. Zmiana stawek czynszu na skutek waloryzacji nie wymaga zmiany umowy.

§ 7.

1. W czasie trwania stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) konserwacji i naprawy urządzeń, w które wyposażony jest przedmiot najmu,
 - 2) naprawy i konserwacji osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej, znajdującej się w przedmiocie najmu
 - 3) okresowego odnawiania przedmiotu najmu przez malowanie pomieszczeń, okien, drzwi i innych urządzeń w celu zabezpieczenia ich przed degradacją, zniszczeniem lub korozją.
2. W razie konieczności wymiany przedmiotów i urządzeń, o których mowa w ust.1 rozliczenie między Stronami nastąpi na podstawie przedłożonych przez Najemcę rachunków, płatnych przez Wynajmującego w terminie 14 dni, lub w ramach odliczeń z czynszu, o ile Najemca poinformował o konieczności wymiany i napraw Wynajmującego i uzyskał uprzednio jego zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8.

1. Bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego, Najemcy nie wolno oddawać przedmiot najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.
2. Wynajmujący ma prawo do okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu oraz sposobu jego wykorzystania przez Najemcę, nie częściej jednak niż raz w miesiącu.

§ 9.

W przypadku :

- 1) zalegania przez Najemcę z płatnością czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe,
- 2) zalegania przez Najemcę z płatnością jakichkolwiek opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu za okres 2 miesięcy,
- 3) stwierdzenia przez Wynajmującego, iż najemca wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub umową bądź dopuścił się podnajmu względnie oddania lokalu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,

Wynajmujący może, rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, a na rzeczach Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu służy mu ustawowe prawo zastawu do czasu uregulowania przez Najemcę wszelkich należności związanych ze stosunkiem najmu.

§10.

1. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
2. W przypadku zaniechania wydania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2,5 krotności dziennego czynszu za każdy dzień zwłoki. Czynsz dzienny ustala się jako 1/30 czynszu miesięcznego.
3. Niezależnie od zapłaty kary umownej opisanej w ustępie poprzednim Najemcę nadal będzie obciążał obowiązek wynikający z ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia naprawienia ewentualnych szkód przewyższających zastrzeżoną karę umowną, na zasadach ogólnych.

§ 11.

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu ewentualnie wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu lub opłat związanych z eksploatacją, ewentualnej kary umownej przewidzianej w paragrafie poprzedzającym oraz innych ewentualnych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych, Najemca wpłaci kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto za przedmiot najmu, tj.
2. Na poczet kaucji Wynajmujący przeznacza wpłacone przez Najemcę Wadium w wysokości zł (słownie: złotych 00/100), na co Najemca wyraża zgodę.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji pieniężnej należności, o których mowa w ust. 1, a Najemca wyraża na to nieodwołalną zgodę.
4. W przypadku potrącenia dokonanego przez Wynajmującego w okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia środków pieniężnych na poczet kaucji w wysokości wynikającej z oświadczenia Wynajmującego o potrąceniu w terminie 7 dni od daty zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o dokonany potrąceniu i jego wysokości.
5. W okresie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań wobec Wynajmującego lub dostawców mediów ze środków wpłaconych na poczet kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie (a'vista), na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 1 miesiąca od dnia wydania lokalu po zakończeniu umowy najmu, o ile nie dojdzie do potrącenia należności Wynajmującego zgodnie z § 11.

§ 12.

Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

§ 13.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

Spory mogące wystąpić na tle realizacji postanowień niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu powszechnego we Wrocławiu.

§ 15.

Wszystkie zmiany do umowy wprowadzone będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Protokół wydania lokalu
2. Oferta
3. Regulamin

W y n a j m u j ą c y:

.....

N a j e m c a:

.....