**Umowa najmu nr …./N/2025**

**Dnia …….. r.**

**pomiędzy:**

**Województwem Dolnośląskim**- **Dolnośląskim Ośrodkiem Doskonalenia Nauczycieli we Wrocławiu** – jednostką budżetową Samorządu Województwa Dolnośląskiego - z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Trzebnicka 42-44, 50-230 Wrocław, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 8992803047  oraz numer statystyczny w systemie REGON 931934644, **,** **reprezentowaną przez:**

**Panią Katarzynę Pawlak-Weiss – Dyrektora DODN we Wrocławiu** - działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Uchwałą Zarządu Województwa Dolnośląskiego nr 2149/VII/25 z dnia 20.05.2025 r. oraz zgodnie ze statutem jednostki, przy kontrasygnacie finansowej

**Pani Lidii Mierzejewskiej – Głównego Księgowego DODN we Wrocławiu,**

zwaną dalszej treści umowy **Wynajmującym**

**a**

**…………………………………………**

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 nieruchomości położonej w Wałbrzychu, przy ul. Rynek 6, KW nr SW1W/00012700/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, ustanowiony na podstawie Decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 26 sierpnia 2015 r. nr DG-M.7741.18.2015.
2. Część budynku stanowiąca przedmiot niniejszej umowy o powierzchni ……. m2, składa się z …….
3. Opisana nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, nie jest przedmiotem praw lub roszczeń innych osób i ograniczeń w rozporządzaniu.
4. Na podstawie:
5. Uchwały nr L/1032/22 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem wojewódzkim,
6. Uchwały nr 2602/VII/25 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody Dolnośląskiemu Ośrodkowi Doskonalenia Nauczycieli we Wrocławiu na wynajem pomieszczeń o łącznej powierzchni 79,24 m2 w budynku Filii DODN w Wałbrzychu przy ul. Rynek 6 w trybie przetargu nieograniczonego.

Wynajmujący wynajmuje i oddaje do używania Najemcy wymieniony w ust. 2 Lokal w stanie technicznym i o stopniu zużycia szczegółowo opisanym w sporządzonym przez obie strony protokole wydania Lokalu stanowiącym zał. nr 1.

§ 2.

Przedmiot najmu Najemca wykorzystywać będzie wyłącznie na cele …………, realizowane w ramach działalności …….

§ 3.

1. Najemca nie może wprowadzać w Przedmiocie najmu zmian, w tym nakładów koniecznych ani ulepszeń.
2. Wprowadzone wbrew ust.1 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. Po zakończeniu najmu, Najemca wg życzenia Wynajmującego jest zobowiązany usunąć wprowadzone zmiany. W razie braku usunięcia zmian, w tym nakładów lub ulepszeń, pozostają one własnością Wynajmującego bez obowiązku zapłaty na rzecz najemcy lub rekompensaty w jakiejkolwiek formie.

§ 4.

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas określony, od dnia 01.07.2025 r. do 30.06.2030 r. z zastrzeżeniem ust.2.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy z ważnych powodów z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Za ważne powody w rozumieniu ust. 2 Strony uznają:
   1. utratę przez Wynajmującego uprawnienia wynikającego z trwałego zarządu do wynajmowania Lokalu osobom trzecim,
   2. niewykonywanie lub nienależyte wykonywania przez Najemcę obowiązków określonych w § 6 ust. 1, § 6 ust. 2 zd. 3 albo w § 6 ust. 4 oraz brak reakcji na wezwanie Wynajmującego zakreślające co najmniej 7 - dniowy termin na usunięcie stwierdzonej nieprawidłowości, pod rygorem wypowiedzenia umowy,
   3. sytuację, gdy z przyczyn obiektywnych Najemca utracił możliwości prowadzenia działalności wskazanej w par. 2 umowy,
   4. zaprzestanie prowadzenia przez Najemcę działalności, o której mowa w par. 2 umowy, z dowolnych przyczyn; w razie wątpliwości z zaprzestaniem równoznaczne jest niewykorzystywanie lokalu na cele szkoleniowe przez nieprzerwany okres co najmniej 1 miesiąca.
4. Strony mogą w każdym przypadku rozwiązać umowę za porozumieniem stron.

§ 5.

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu Lokalu w wysokości: …… zł (słownie: ……… złotych zero groszy) brutto za każdy miesiąc kalendarzowy najmu, z zastrzeżeniem ust. 6-8.
2. Czynsz najmu płatny będzie przez Najemcę miesięcznie z góry, przelewem na rachunek bankowy  Wynajmującego wskazany na fakturze, 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. Faktury będą przesyłane wyłącznie za pomocą wskazanych poniżej adresów e-mail:

Wynajmujący: e-mail: kamila.nowak@dodn.dolnyslask.pl lub dodn@dodn.dolnyslask.pl

Najemca: email: ………..

1. Faktury wystawiane będą na następujące dane:

Najemca:

…………………

1. Wynajmujący wyraża zgodę na samodzielne zawieranie przez Najemcę umów na dostawę do Lokalu mediów w zakresie usług telefonicznych i telekomunikacyjnych. Najemca będzie wyłącznie odpowiedzialny za zapłatę wszelkich opłat i kosztów związanych z zawarciem i wykonanie takich umów.
2. Należności z tytułu świadczeń, o których mowa w ustępie poprzedzającym, Najemca jest zobowiązany regulować bezpośrednio dostawcom w ramach zawartych umów lub porozumień,.
3. W razie korzystania przez Najemcę z usług telefonicznych lub telekomunikacyjnych dostarczanych do Lokalu na podstawie umów zawartych przez Wynajmującego, Strony przed rozpoczęciem korzystania z tych usług ustalą w formie pisemnej zasady obliczania i termin zapłaty opłat należnych z tego tytułu Wynajmującemu.
4. W przypadku nieterminowej płatności czynszu lub innych opłaty należnych Wynajmującemu, do należności tych doliczone zostaną odsetki za opóźnienie w zapłacie w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa – odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych na podstawie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych w przypadku, gdy najemca jest przedsiębiorcą, lub odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z kodeksem cywilnym w przypadku gdy najemca nie jest przedsiębiorcą.

§ 6.

* 1. W czasie trwania stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest do dbałości o stan urządzeń, w które wyposażony jest Przedmiot najmu, w tym osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej, okien, drzwi i innych urządzeń.
  2. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonaniem umowy spowodowane przez Najemcę lub osoby trzecie w czasie korzystania przez Najemcę z Lokalu. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń substancji Lokalu lub jego urządzeń, Wynajmujący udokumentuje uszkodzenia, opracuje kosztorys napraw oraz dokonania naprawy. Najemca pokryje w całości koszty usunięcia uszkodzenia w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury wraz z kopią kosztorysu napraw.
  3. W czasie trwania stosunku najmu, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania osób trzecich przebywających w wynajętym Lokalu, w tym w zakresie uszkodzeń Przedmiot najmu, zwłaszcza osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej, okien, drzwi i innych urządzeń.
  4. Najemca zobowiązany jest do stosowania się do obowiązujących w budynku zasad bezpieczeństwa i innych zasad korzystania z budynku określonych w załączonym do umowy Regulaminie.
  5. Najemca będzie korzystał z Lokalu w godzinach otwarcia budynku to jest od 07:30 do 17:00 od poniedziałku do piątku.

§ 7.

Najemcy nie wolno  oddawać Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8.

W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, iż Najemca wykorzystuje Przedmiot najmu niezgodnie z umową, w tym z celem umowy lub niezgodnie z jego przeznaczeniem bądź zawarł umowę podnajmu, względnie oddał Lokal osobie trzeciej do używania na innej podstawie prawnej bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 9.

1. Następnego dnia po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym  ponad normalne zużycie.
2. W przypadku opóźnienia w zwrocie Lokalu, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości –1/30 miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki.
3. Zapłata kary umownej opisanej w ustępie 2, stanowiącej sankcję za nieterminowy zwrot Lokalu, w żadnym stopniu nie ogranicza ani nie wyłącza roszczeń Wynajmującemu przysługujących mu w związku z nienależytym wykonaniem innych obowiązków obciążających Najemcę, w tym związanych ze zwrotem Lokalu w stanie nieodpowiadającym warunkom umownym..
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia naprawienia ewentualnych szkód przewyższających zastrzeżone kary umowne, na zasadach ogólnych.

§ 10.

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 ……. zł.
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 dokonanym 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 § 10.
8. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu oraz warunkami najmu, że ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające z rezygnacji z oględzin i nie będzie z tytułu ewentualnych wad ukrytych wnosił roszczeń w stosunku do Dolnośląskiego Ośrodka Doskonalenia Nauczycieli we Wrocławiu.

§ 11.

1. Strony jako administratorzy danych powierzają sobie wzajemnie na podstawie art. 28 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE („RODO”), przetwarzanie danych osobowych osób realizujących czynności określone umową, w tym danych osobowych osób wskazanych w komparycji niniejszej umowy, na czas obowiązywania Umowy co obejmuje następujące dane: imię i nazwisko, adres email.
2. Każda ze Stron oświadcza, że zapewnia wystarczające gwarancje wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, by przetwarzanie przez niego danych osobowych powierzonych przez Stronę na podstawie niniejszej Umowy spełniało wymogi RODO i chroniło prawa osób, których powyższe dane dotyczą.
3. Każda ze Stron może przetwarzać powierzone jej dane osobowe poprzez wykonywanie wszelkich czynności niezbędnych w celu realizacji Umowy.
4. Strony oświadczają, że powierzone dane osobowe będą przetwarzane wyłącznie przez osoby upoważnione do przetwarzania danych osobowych, które zobowiązały się do zachowania tajemnicy albo zostały poinformowane o ustawowym obowiązku zachowania tajemnicy.
5. Każda ze Stron zobowiązuje się do przekazania w imieniu pozostałych Stron wszystkim osobom, których dane jej udostępniła, informacji, o których mowa w art. 14 RODO.

§ 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 właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 15.

Wszystkie zmiany do umowy wprowadzane 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

Najemca:                                                                  Wynajmujący:

……….........................................                                            ............................................