

UMOWA NAJMU (wzór)

zawarta w dniu w Poznaniu, pomiędzy:

Skarbem Państwa - Wielkopolskim Urzędem Wojewódzkim w Poznaniu al. Niepodległości
16/18, 61 – 713 Poznań, posiadającym NIP: 7781012911 i REGON: 000514331, zwanym dalej

Wynajmującym, reprezentowanym przez:

Pana Jacka Wiśniewskiego - Dyrektora Generalnego

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą,
zarejestrowaną w (nazwa rejestru, nr rejestru), z siedzibą w, ul.
....., kod pocztowy:, posiadającym NIP: i REGON:
....., zwanym dalej **Najemcą**,

łącznie zwanymi Stronami, a każda z osobna Stroną.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do zawarcia niniejszej umowy, ponieważ jako trwały zarządca gospodaruje nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa, położoną w Koninie przy Al. 1 Maja 7, w której znajduje się przedmiot najmu określony w § 2 oraz posiada zgodę wydaną przez właściwy organ na udostępnienie Najemcy części nieruchomości określonej w § 2.
2. W nieruchomości określonej w ust. 1 funkcjonuje delegatura Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenie nr 119 o powierzchni 13,18 m², znajdujące się w zabudowanej nieruchomości położonej w Koninie przy Al. 1 Maja 7, zwane dalej **przedmiotem najmu**, z przeznaczeniem na prowadzenie punktu fotograficznego oraz fakultatywne prowadzenie działalności polegającej na wykonywaniu usług kserograficznych i sprzedaży drobnych artykułów papierniczych.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1 w godzinach funkcjonowania delegatury.
3. Czynności związane z przekazaniem przedmiotu najmu Najemcy oraz jego zwrotem Wynajmującemu potwierdzone zostaną protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym określony zostanie stan przekazanego i zwróconego pomieszczenia nr 119.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu przed podpisaniem niniejszej umowy oraz stwierdza, że nie posiada on wad uniemożliwiających jego używanie zgodnie z przeznaczeniem.

5. Najemca wyposaży przedmiot najmu zgodnie z własnymi potrzebami pozostającymi w związku z ust. 1.
6. Strony ustalają, że Najemca będzie płacił czynsz najmu i inne opłaty określone w niniejszej umowie z góry, w wysokości obowiązującej w danym miesiącu kalendarzowym. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
7. Wynajmujący będzie dostarczał Najemcy faktury VAT i noty księgowe na adres określony w komparycji umowy.
8. Wynajmujący może, za zgodą Najemcy, przekazywać dokumenty określone w ust. 7 za pośrednictwem poczty elektronicznej. W tym celu, po zawarciu niniejszej umowy, Wynajmujący dostarczy Najemcy, na Jego wniosek, stosowne formularze oświadczeń, a Najemca po ich podpisaniu, zgodnie z reprezentacją określoną w rejestrze prowadzonej działalności gospodarczej, zwróci je Wynajmującemu.

§ 3

1. Miesięczny czynsz najmu za udostępnienie przedmiotu najmu określonego w § 2 ust. 1 wynosi zł netto plus podatek VAT w stawce aktualnie obowiązującej, co stanowi zł (słownie:) brutto.
2. W okresie obowiązywania niniejszej umowy, czynsz najmu, za okres krótszy, niż miesiąc kalendarzowy, zostanie rozliczony proporcjonalnie do okresu zajmowania przedmiotu najmu w danym miesiącu. Zasada określona w zdaniu pierwszym nie obowiązuje w sytuacji zajmowania przedmiotu najmu po rozwiązaniu niniejszej umowy. Wynajmujący udostępni Najemcy przedmiot najmu w ciągu 3 dni roboczych (tj. od poniedziałku do piątku) od daty podpisania umowy najmu, w godzinach funkcjonowania delegatury w Koninie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu. Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym. Czynsz najmu za miesiąc kalendarzowy, w którym Strony podpisały umowę najmu, obowiązuje od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu Najemcy. Nieobjęcie przez Najemcę przedmiotu najmu w powyżej określonym terminie nie zwalnia z obowiązku zapłaty czynszu.
3. Czynsz najmu jest płatny na podstawie faktury VAT w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego określony w treści faktury. Za dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego. Zgłaszane reklamacje nie wstrzymują obowiązku zapłaty czynszu. Zapłata należności po upływie terminu płatności spowoduje naliczenie odsetek za opóźnienie w zapłacie.
4. Stawka czynszu określonego w ust. 1 podlega w okresie trwania umowy corocznej waloryzacji od dnia 1 marca roku kalendarzowego, o średnioroczny wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 5 - 6.
5. Waloryzacji podlega stawka czynszu obowiązująca w miesiącu lutym roku, w którym następuje waloryzacja.
6. Pierwsza waloryzacja zostanie przeprowadzona na dzień 1 marca 2027 roku.
7. Zmiana stawki czynszu dokonana w trybie opisanym powyżej w ust. 4 - 6 nie wymaga dla swej ważności podpisania aneksu do umowy. Dla ważności zmiany wymagane jest pisemne powiadomienie Najemcy, zawierające określenie nowej stawki czynszu.

§ 4

1. Najemca obowiązany jest wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Najemca, we własnym zakresie i na swój koszt, będzie wykonywać naprawy i konserwacje wynikające z utrzymania przedmiotu najmu, w tym obowiązany jest do jego malowania i zabezpieczenia warunków bhp i p.poż., a także do przestrzegania, zasad i przepisów w zakresie porządku i czystości.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania regulaminów i zarządzeń Wynajmującego. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż na terenie całej nieruchomości obowiązuje zakaz palenia wyrobów tytoniowych, nowatorskich wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych. W przypadku nieprzestrzegania zakazu palenia określonego w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w takim stanie, w jakim go otrzymał, wyłączając normalne jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. Najemca obowiązany jest udostępniać przedmiot najmu na wezwanie Wynajmującego w celu przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów budowlanych i technicznych.

§ 5

1. Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować, użyczać przedmiotu najmu, oddawać osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz wprowadzać ulepszeń i przeprowadzać jego modernizacji. Naruszenie zakazu może skutkować rozwiązaniem umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. Jeżeli Najemca ulepszy przedmiot najmu, albo przeprowadzi jego modernizację za zgodą Wynajmującego, to wartość ulepszeń bądź modernizacji przechodzi nieodpłatnie na własność Wynajmującego. Jeśli Najemca ulepszy przedmiot najmu, albo przeprowadzi jego modernizację bez zgody Wynajmującego, to wedle uznania Wynajmującego, ich wartość przechodzi na własność Wynajmującego, albo wykonane w ich ramach prace podlegają rozbiórce na koszt Najemcy.
3. W przypadku zajmowania przez Najemcę pomieszczenia określonego w § 2 ust. 1 po upływie okresu najmu wskazanego w niniejszej umowie, Najemca będzie ponosić opłatę za bezumowne korzystanie z niego, za każdy rozpoczęty nowy okres rozliczeniowy, niezależnie od liczby dni jego zajmowania oraz niezależnie od sposobu korzystania z niego. Wysokość ww. opłaty odpowiadać będzie 3-krotnej miesięcznej należności za czynsz najmu, do opłacania którego Najemca był obowiązany w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy.
4. Faktury VAT za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu płatne są w ciągu 14 dni od daty ich wystawienia przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego określony w treści faktury. Za dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego. Zgłaszane reklamacje nie wstrzymują obowiązku zapłaty przedmiotowej opłaty. Zapłata należności po upływie terminu płatności spowoduje naliczenie odsetek za opóźnienie w zapłacie.

5. Jeżeli w okresie bezumownego zajmowania pomieszczenia określonego w § 2 ust. 1 przypadać będzie okoliczność uprawniająca Wynajmującego do przeprowadzenia waloryzacji opłaty obciążającej Najemcę na zasadach określonych w § 3 ust. 4 - 7, ten ostatni będzie obowiązany do zapłaty Wynajmującemu kwoty w wysokości należnej po waloryzacji.
6. Wynajmujący będzie przekazywał Najemcy dokumenty finansowe określające opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu na zasadach określonych w niniejszej umowie.

§ 6

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli mimo wezwania Najemcy dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należnego czynszu za jeden okres rozliczeniowy, bądź w razie używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem.
2. Wynajmujący będzie przysyłał na adres poczty elektronicznej przedstawiciela Najemcy określonego w § 9 ust. 1 regulaminy i zarządzenia, o których mowa w § 4 ust. 3.
3. Wynajmujący ma prawo kontroli przedmiotu najmu w obecności Najemcy lub Jego przedstawiciela.

§ 7

1. Umowę zawiera się na czas określony od dnia do dnia
2. Wcześniejsze rozwiązanie umowy może nastąpić w drodze zgodnego porozumienia Stron.
3. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym może nastąpić w przypadkach, o których mowa w § 4 ust. 3, § 5 ust. 1 i § 6 ust. 1.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny Wynajmującemu do realizacji celów statutowych oraz w przypadku prowadzenia prac remontowo-budowlanych w nieruchomości określonej w § 1, bądź w przedmiocie najmu określonym w § 2 ust. 1, które będą uniemożliwiały bezpieczne korzystanie z przedmiotu najmu.

§ 8

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 oraz § 9 ust. 3.
2. Na czas trwania umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu brutto, która podlega zwrotowi wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, po zakończeniu umowy oraz po dokonaniu ostatecznych rozliczeń.
3. Ww. kaucja będzie służyła jako zabezpieczenie pokrycia należności Wynajmującego z tytułu wynajęcia przedmiotowego lokalu oraz mogących powstać ewentualnych szkód niespowodowanych zwyczajnym używaniem przedmiotu najmu.
4. W razie powstania szkód lub nieuregulowania wymaganych należności Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia z powyższej kaucji kwoty odpowiadającej wysokości szkody bądź należności, o czym pisemnie powiadomi Najemcę. Po potrąceniu Najemca

jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w ciągu 10 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o potrąceniu.

§ 9

1. Najemca oświadcza, że osobą / osobami do kontaktów w sprawie wykonywania niniejszej umowy jest: (*imię i nazwisko, stanowisko*), tel., e-mail:, adres do prowadzenia korespondencji:
2. Wynajmujący oświadcza, że osobą / osobami do kontaktów w sprawie wykonywania niniejszej umowy jest: Pan Jerzy Żukiewicz – Dyrektor delegatury w Koninie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, tel. 63/ 24 77 705, e-mail: del-konin@poznan.uw.gov.pl, adres do prowadzenia korespondencji: Delegatura w Koninie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, al. 1 Maja 7, 62-510 Konin.
3. Zmiana osób określonych w ust. 1 – 2 nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. Dla zaistnienia zmiany wystarczające jest przesłanie stosownej informacji drugiej Stronie na adres e-mail określony w niniejszym paragrafie.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Poznaniu.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Regulamin Konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia punktu fotograficznego, wykonywania usług kserograficznych i sprzedaży drobnych artykułów papierniczych w siedzibie delegatury w Kaliszu Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu.
2. Informacja o prywatności