

**Projekt**  
**UMOWA NAJMU**

nr .....

zawarta w dniu ..... w Zielonej Górze

pomiędzy

**Województwem Lubuskim** – Urzędem Marszałkowskim Województwa Lubuskiego z siedzibą w Zielonej Górze, ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra, NIP **973-05-90-332**, REGON **970770089**, reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

przy kontrasygnacie Skarbnika Województwa Lubuskiego – Józefy Chaleckiej  
zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a

.....  
.....  
.....

zwanym w treści umowy **Najemcą**.

Strony niniejszej umowy zgodnie postanawiają co następuje:

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Zielonej Górze przy ul. Podgórnej 7 i mocą niniejszej umowy wynajmuje, a Najemca bierze w najem od dnia ..... **pomieszczenia o łącznej powierzchni 269,70 m<sup>2</sup>**, znajdujące się w przyziemiu budynku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze przy ul. Podgórnej 7, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
2. Pomieszczenia przeznaczone są na prowadzenie działalności gospodarczej przez Najemcę na cele usług gastronomicznych – prowadzenie ogólnodostępnego bufetu.

**§ 2**

1. Najemca obejmujący pomieszczenia gospodarcze nie wnosi zastrzeżeń co do wielkości powierzchni najmowanych pomieszczeń, ich stanu technicznego oraz zobowiązuje się oddać je po zakończeniu najmu w stanie nie pogorszym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

2. Przyjęcie i zdanie wynajętych pomieszczeń następuje protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy, podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Wynajmującego oraz Najemcy. Osobą upoważnioną do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w imieniu Województwa Lubuskiego jest Dyrektor Departamentu Administracyjno-Gospodarczego.
3. Wynajmujący zapewnia swobodny dostęp Najemcy do wynajmowanych pomieszczeń.

### § 3

1. Najemca jest uprawniony do przeprowadzenia adaptacji wynajmowanych pomieszczeń gospodarczych do własnych potrzeb po uzyskaniu od Wynajmującego pisemnej zgody. Najemca obowiązany jest informować pisemnie Wynajmującego o terminie i zakresie prac, mogących mieć wpływ na funkcjonowanie budynku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze przy ul. Podgórnej 7.
2. Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia będące przedmiotem najmu z należytą starannością zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Najemca zobowiązuje się do racjonalnego korzystania z urządzeń i odbiorników energii elektrycznej i ciepłej.
4. Wszelkie ewentualne uszkodzenia powstałe z winy Najemcy, Najemca zobowiązuje się pokryć z własnych środków.
5. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanych pomieszczeń gospodarczych w podnajem osobom trzecim lub do bezpłatnego używania.
6. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) zabezpieczenia mienia w wynajętych pomieszczeniach;
  - b) ubezpieczenia na swój koszt przedmiotu umowy najmu od ognia i innych zdarzeń losowych na okres obowiązywania niniejszej umowy;
  - c) utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach;
  - d) czyszczenia raz w roku przynależnej części wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej oraz zewnętrznego przykanalika (separatora), potwierdzając Wynajmującemu wykonanie stosownym protokołem;
  - e) przeprowadzania w przynależnych pomieszczeniach deratyzacji w wymaganych terminach;
  - f) zaopatrzenie przynależnych pomieszczeń w sprzęt ppoż. i jego utrzymanie;
  - g) przestrzegania przepisów bhp i ppoż.;
  - h) przestrzegania wszelkich przepisów związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej;
  - i) naprawy podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, wymiany osprzętu elektrycznego, wymiany szyb;
  - j) przestrzegania wszelkich postanowień porządkowych i zarządzeń obowiązujących w budynku Urzędu Marszałkowskiego.

#### § 4

1. Wynajmującemu służy prawo sprawdzenia na zasadach uzgodnionych z Najemcą stanu technicznego i porządkowego pomieszczeń będących przedmiotem najmu w drodze bezpośrednich oględzin.
2. W sytuacjach awaryjnych przysługuje Wynajmującemu prawo wstępu, każdorazowo w miarę występujących potrzeb posługując się kluczami zdeponowanymi na portierni.

#### § 5

W związku z wynajęciem pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń i usług:

- a) ogrzewania pomieszczeń;
- b) konserwacji instalacji wewnętrznych budynku;
- c) wywozu nieczystości stałych;
- d) dostawy wody i odprowadzania ścieków;
- e) dostawy ciepłej wody;
- f) dostawy energii elektrycznej;
- g) konserwacji dźwigu;
- g) utrzymania porządku i czystości w sanitariatach, na korytarzach oraz klatkach schodowych;
- h) sprzątania powierzchni terenów zewnętrznych;
- i) wykładania środków higieny osobistej w toaletach;
- k) dozoru i ochrony budynku;
- l) okresowych przeglądów budynku;
- ł) udostępnienia powierzchni ogólnodostępnych.

#### § 6

1. Najemca płacić będzie comiesięcznie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni. Stawka czynszu najmu za m<sup>2</sup>, o której wyżej mowa będzie powiększana o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Jednocześnie do czynszu najmu doliczone będą średnie miesięczne koszty eksploatacji za rok poprzedni powiększone o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. W przypadku ujemnego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, stawka czynszu najmu jak i średnie miesięczne koszty eksploatacji za rok poprzedni nie będą ulegały pomniejszeniu.
2. Czynsz najmu podlegać będzie corocznej waloryzacji na zasadach określonych w ust. 1. Waloryzacja czynszu następować będzie automatycznie od 1 stycznia roku kalendarzowego. Wynajmujący powiadamiać będzie wówczas Najemcę pisemnie o zmianie wysokości miesięcznego czynszu najmu, podając nową kwotę czynszu najmu oraz sposób jej wyliczenia. Zmiana ta nie będzie wymagała sporządzenia aneksu.





## § 7

1. Należności określone w § 6 płatne będą z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany na fakturze, przy czym za dzień spełnienia zapłaty przyjmuje się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującego.
2. W przypadku zwłoki w uiszczeniu należności Wynajmujący może dochodzić należności wraz z ustawowymi odsetkami.

## § 8

Najemca zobowiązuje się do nieodpłatnego 20-krotnego w każdym roku trwania umowy udostępnienia na rzecz Wynajmującego salki o powierzchni 61,56 m<sup>2</sup> wraz z wyposażeniem stanowiącej przedmiot najmu.

## § 9

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony na okres 5 lat, tj. od dnia ..... do dnia .....
2. Termin zagospodarowania przedmiotu najmu tj. rozpoczęcia świadczenia ogólnodostępnych usług gastronomicznych ustala się do 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy.
3. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z ważnych powodów z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego w szczególności w przypadku, gdy Najemca:
  - a) korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa;
  - b) nie dochował obowiązków określonych w § 3 ust. 2, 3, 4, 6.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie:
  - a) zmiany zakresu działalności Najemcy w przedmiotowym lokalu bez zgody Wynajmującego;
  - b) dalszego użytkowania przez Najemcę (pomimo pisemnego upomnienia przez Wynajmującego) przedmiotowego lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem;
  - c) zaniedbywania lokalu przez Najemcę do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie;
  - d) powstania zwłoki w zapłacie czynszu za co najmniej dwa miesiące i nie uregulowanie należności w wyznaczonym przez Wynajmującego dodatkowym terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc;
  - e) oddania przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem;
  - f) w przypadku nieuruchomienia ogólnodostępnych usług gastronomicznych w lokalu będącym przedmiotem najmu w terminie, o którym mowa w ust. 2.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 i 4 umowy najmu, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
6. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 5, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przy wysokości

al

le

dwukrotnej stawki czynszu określonej w § 6 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.

7. Wszelkie ulepszenia poczynione przez Najemcę przechodzą na własność Wynajmującego i Najemca nie rości sobie z tego tytułu żadnych należności.

#### § 10

Z uwagi na zainstalowany podlicznik energii elektrycznej sposób rozliczenia kosztów za energię elektryczną regulować będzie odrębna umowa.

#### § 11

Strony zgodnie oświadczają, że kwestie związane z usługami telekomunikacyjnymi, z których korzystać będzie Najemca w związku z niniejszą umową, uregulowane zostaną w odrębnej umowie.

#### § 12

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.

#### § 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

#### § 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 15

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy strony zgodnie poddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwego sądu w Zielonej Górze.

#### § 16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

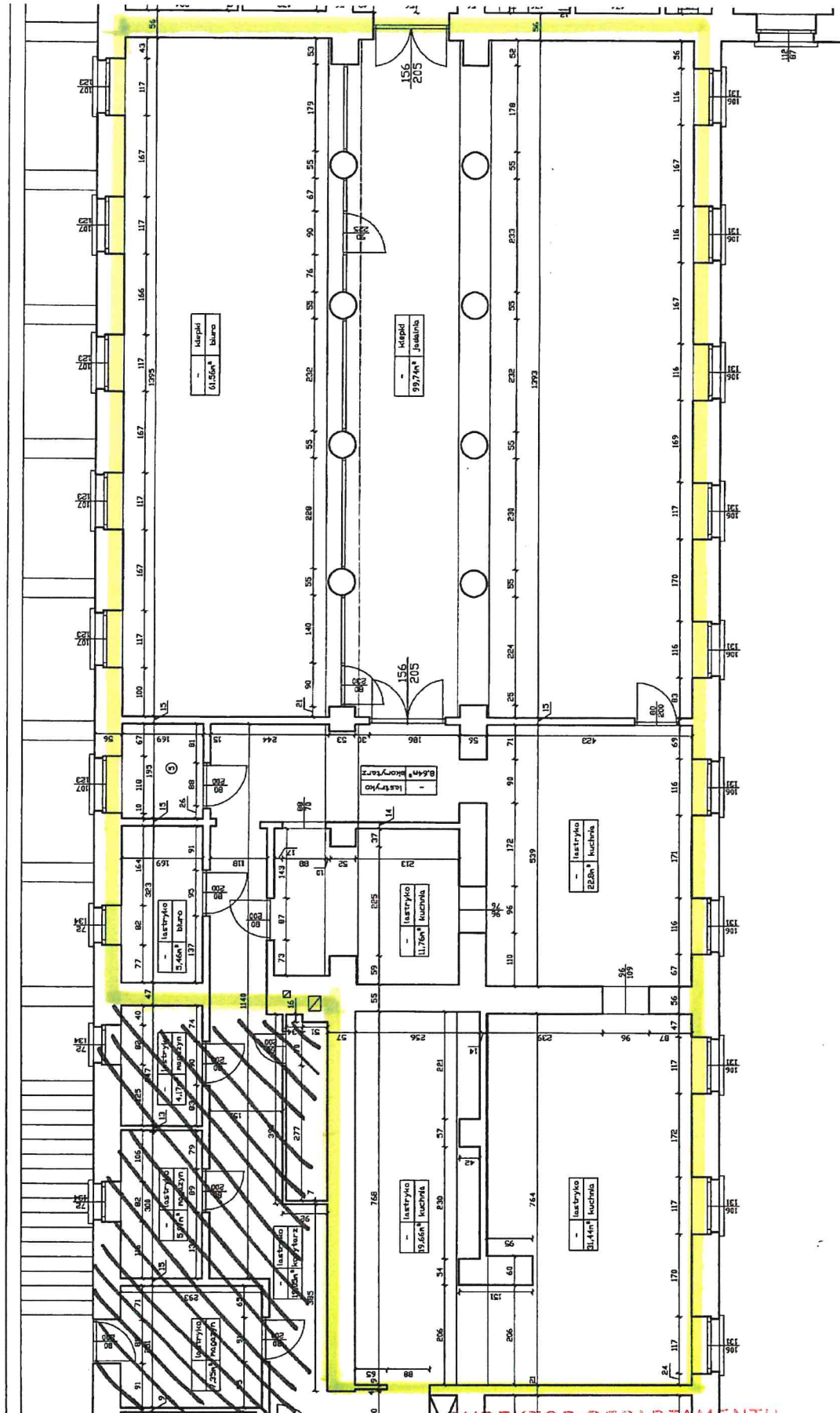
Główny księgowy  
*[Signature]*  
Danuta Szulc

*[Signature]*  
*[Signature]*  
11.06.2019

Radca Prawny  
*[Signature]*  
Kamili Szajek  
R-ZCZG-480

DYREKTOR DEPARTAMENTU  
ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZEGO

*[Signature]*  
Katarzyna Turczyniak



DYREKTOR DEPARTAMENTU  
ADMINISTRACYJNO - GOSPODARCZEGO

Katarzyna Turczyniak

*Handwritten signatures and initials:*  
Korcu  
Młoke  
P. P. P.

do umowy najmu nr .....  
z dnia .....

PROTOKÓŁ  
ZDAWCZO-ODBIORCZY  
pomieszczenia gospodarcze mieszczące się w budynku przy ul. Podgórnej 7 w Zielonej Górze

Województwo Lubuskie - Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze przekazuje pomieszczenia gospodarcze o łącznej powierzchni 269,70 m<sup>2</sup>, znajdujące się w przyziemiu budynku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze przy ul. Podgórnej 7, zgodnie z umową najmu nr ..... z dnia .....

.....  
PRZEKAZUJĄCY  
(WYNAJMUJĄCY)

.....  
PRZYJMUJĄCY  
(NAJEMCA)

DYREKTOR DEPARTAMENTU  
ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZEGO

*Katarzyna Turczyniak*

*Ko-  
Katarzyna Turczyniak*