

**Umowa najmu  
części nieruchomości zlokalizowanej w budynku przy ul. Artura Grottgera 4  
w Lublinie, stanowiącej własność Województwa Lubelskiego**

zawarta w dniu .....r. w Lublinie, pomiędzy:

**Województwem Lubelskim** z siedzibą w Lublinie

ul. Artura Grottgera 4, 20-029 Lublin, NIP 7712-29-04-545, REGON 431019170

reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

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

zwanym dalej **Najemcą,**

została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1  
Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest oddanie w najem części nieruchomości składającej się z trzech pomieszczeń znajdujących się na parterze (w holu głównym) budynku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego w Lublinie. Łączna powierzchnia pomieszczeń wynosi 25,63 m<sup>2</sup> w tym: lokal użytkowy o pow. 22,05 m<sup>2</sup>, przedsionek o pow. 2,10 m<sup>2</sup> oraz toaleta o pow. 1,48 m<sup>2</sup>. Przedmiotowe pomieszczenia przeznaczone będą na prowadzenie punktu usługowo-handlowego, tj. sprzedaż podstawowych artykułów spożywczych i przemysłowych, punkt ksero itp. (bez prowadzenia działalności gastronomicznej) z ukierunkowaniem na zabezpieczenie potrzeb pracowników Urzędu oraz osób przebywających w budynku.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu przekazany Najemcy jest wolny od wad prawnych i zajęć sądowych.
3. Przekazanie pomieszczeń nastąpi w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony i zawierającego opis stanu technicznego przedmiotu umowy.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot umowy od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wynajmującego.
5. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu umowy, w ostatnim dniu obowiązywania umowy w stanie określonym w protokole zdawczo-odbiorczym.

6. Najemca oświadcza, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego oddanych w najem pomieszczeń oraz, że nadają się one do umówionego użytku.

## **§ 2**

### **Prowadzenie działalności**

1. Działalność Najemcy prowadzona w przedmiocie najmu nie może uniemożliwiać lub utrudniać pracy Urzędu.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do prowadzenia działalności handlowo-usługowej w godzinach pracy urzędy, tj. od godz. 7:00 do godz. 16:00.

## **§ 3**

### **Opłaty z tytułu najmu**

1. Miesięczny czynsz z tytułu najmu lokalu o powierzchni 25,63 m<sup>2</sup> wynosi ..... zł netto (słownie: .....) plus 23% podatku VAT, co daje kwotę w wysokości ..... zł (słownie: .....).
2. Czynsz najmu podlega waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Zwaloryzowany czynsz obowiązywać będzie od miesiąca stycznia każdego roku, począwszy od 2025 r. Podwyższenie czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany umowy. W przypadku deflacji cena najmu pozostaje bez zmian.
3. W przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT, z datą wejścia w życie przepisów zmieniających ustawę podatku VAT ulega odpowiedniej zmianie czynszu, o którym mowa w ust. 1.
4. Czynsz najmu wymieniony w ust. 1 zawiera:
  - a) opłatę za użytkowanie;
  - b) opłatę za sprzątnięcie powierzchni wspólnych, ciągów komunikacyjnych i innych wspólnych pomieszczeń użytkowych;
  - c) opłatę za utrzymanie ładu i porządku wokół budynku;
  - d) opłatę za obsługę administracyjną.
5. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest miesięcznie w terminie do 25 dnia każdego miesiąca, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego PKO Bank Polski, Oddział 2 w Lublinie, nr konta: 41 1020 3150 0000 3902 0047 7505.
6. Przed podpisaniem umowy Najemca wpłaci na konto Wynajmującego PKO Bank Polski nr: 96 1020 3150 0000 3102 0047 7489 kaucję zabezpieczającą w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto, wyliczonego w oparciu o wylicytowaną w przetargu stawkę czynszu. W przypadku rozwiązania umowy najmu, kaucja podlega zaliczeniu na poczet należności Wynajmującego, a nadwyżka zwracana jest Najemcy nie

później niż w terminie 30 dni od daty przekazania przez Najemcę lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

7. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.
9. Koszty energii elektrycznej i wody rozliczane będą na podstawie liczników w okresach miesięcznych, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego. Ust. 5 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 4**

#### **Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do używania najętej powierzchni w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego oraz do przestrzegania norm panujących w Urzędzie, przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania własnymi środkami porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach.
3. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w rzeczy najętej tylko po opinii i za pisemną zgodą Wynajmującego.
4. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania z winy Najemcy, wykonane przez niego prace i ulepszenia stanowiąc będą własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu poniesionych kosztów na rzecz Najemcy.
5. Nakład na przedmiot najmu ponosi Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot tych nakładów.
6. Najemca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wynajmującym, który będzie na bieżąco, pisemnie informowany o potrzebie i postępie takich prac.
7. Po zakończeniu trwania umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
8. Wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli to nie nastąpi, Wynajmujący upoważniony jest do usunięcia pogorszeń na koszt Najemcy.
9. Jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu pełne odszkodowanie.
10. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

11. Wywieszenie przez Najemcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp. każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, z wyjątkiem oznaczenia lokalu, w którym Najemca będzie prowadził działalność określoną w umowie.
12. Najemca po uprzednim zawiadomieniu jest zobowiązany do udostępnienia przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego, celem przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową.
13. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawicieli Najemcy.
14. W przypadku naruszenia ww. postanowień, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## **§ 5**

### **Dozór i ochrona mienia**

1. Wynajmujący nie zapewnia dozoru ani ochrony mienia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach oraz nie ubezpiecza i nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujące się w nich przedmioty i wyposażenie.
2. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia od wszelkiego ryzyka mienie ruchome wniesione do przedmiotu umowy na własny koszt.

## **§ 6**

### **Obowiązki umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do 5 lat, od dnia rozpoczęcia działalności zgłoszonej na piśmie, nie później niż do dnia ..... 2024 r.
2. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego ten miesiąc.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku, gdy:
  - a) przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia działalności statutowej Wynajmującego;
  - b) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego, dalsze wynajmowanie pomieszczeń stanie się niemożliwe;
  - c) dalsze wynajmowanie pomieszczeń nie leży w interesie publicznym;
4. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu, gdy:
  - a) dalsze wynajmowanie przedmiotowych pomieszczeń przekracza możliwości finansowe Najemcy (Najemca musi udokumentować i uzasadnić tę sytuację);
  - b) dalsze wynajmowanie przedmiotowych pomieszczeń stanie się dla Najemcy zbędne z powodu zmian rodzaju lub ograniczeń prowadzonej przez niego działalności.
5. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez uprzedniego wypowiedzenia, gdy Najemca zalegać będzie z należnym czynszem najmu w całości lub w części za dwa

okresy płatności lub dopuści się względem Wynajmującego rażącego naruszenia warunków umowy i nie usuwa naruszenia pomimo wyznaczenia w tym celu przez Wynajmującego dodatkowego 14 dniowego terminu, w szczególności:

- a) naruszy postanowienia § 4 niniejszej umowy;
  - b) przekroczy uzgodnione z Wynajmującym granice ulepszeń przedmiotu najmu;
  - c) używać będzie przedmiotu najmu niezgodnie z niniejszą umową.
6. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, przysługiwać mu będzie od Najemcy dodatkowe wynagrodzenia w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto.
7. Umowa może ulec rozwiązaniu w wyniku porozumienia stron, w przypadku gdy zajdą okoliczności, za które Strony nie ponoszą odpowiedzialności, a które uniemożliwiają dalsze wykonywanie niniejszej umowy.

## **§ 7**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpoznaje sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Najemca**

**Wynajmujący**