



**WOJEWÓDZKI INSPEKTORAT
INSPEKCJI HANDLOWEJ WE WROCŁAWIU**

ul. Ofiar Oświęcimskich 15a, 50-069 Wrocław
tel. 71 3442038 e-doręczenia: AE:PL-72024-15247-AJRAE-30

UMOWA NAJMU LOKALU - WZÓR

Nr

zawarta pomiędzy:

Skarbem Państwa - Wojewódzkim Inspektoratem Inspekcji Handlowej we Wrocławiu, adres
ul. Ofiar Oświęcimskich 15A, 50-069 Wrocław, posiadającym NIP: 8961002501, REGON:
000136952,

**reprezentowanym przez Tomasza Reslera - Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora
Inspekcji Handlowej**, zwanym dalej:

„Najemcą”

a

....., zamieszkałym w
przy ul., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
....., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej zgodnie z danymi dostępnymi na dzień zawarcia umowy, posiadającą NIP:
....., REGON:, który działa osobiście i w imieniu
własnym, zwanym dalej:

„Wynajmującym”

łącznie zwani dalej **„Stronami”**

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest oddanie przez Wynajmującego w najem Lokalu położonego przy
ul. w o powierzchni m², składającego się
z (zwany dalej „Lokalem”) na zasadach
i warunkach wskazanych w umowie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest jedynym właścicielem działki położonej
w przy ul. oraz właścicielem położonego na tej
działce budynku Nieruchomość ta jest oznaczona w Księdze
Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w, Wydział Ksiąg
Wieczystych pod numerem

3. Wynajmujący oświadcza, że użytkowanie nieruchomości nie jest ograniczone publicznie - prawnymi zobowiązaniami Wynajmującego, których wykonywanie uniemożliwiłoby używanie Lokalu.
4. Wynajmujący oświadcza, że Lokal oraz jego wyposażenie znajdują się w należyтым stanie technicznym.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Lokalu, rodzaj wyposażenia oraz że stan taki akceptuje, z tym zastrzeżeniem, że w Lokalu zostaną wykonane drobne prace adaptacyjne o których mowa w § 5 ust. 2.

§ 2

1. Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń związanych z realizacją umowy Najmu:

Wymienić, np.:

- 1) ogrzewania Lokalu w okresie grzewczym;
 - 2) dostarczania energii elektrycznej;
 - 3) dostarczania wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków;
 - 4) uiszczania stałych opłat obciążających Wynajmującego, o których mowa w § 7 ust. 8;
 - 5) sprzątania powierzchni klatki schodowej, holu;
 - 6) dozoru obiektu (z wyłączeniem mienia wniesionego przez Najemcę do Lokalu).
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności związanej z niewykonaniem powyższych świadczeń, jeżeli są wynikiem siły wyższej lub wynikają z działań bądź zaniechań osób trzecich.

§ 3

1. Strony postanawiają, że umowa najmu Lokalu zostaje zawarta na czas nieoznaczony, począwszy od dnia 1 marca 2026 r.
2. W czasie obowiązywania umowy najmu może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub za zgodnym porozumieniem Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w każdym czasie bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca używa Lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem - po bezskutecznym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do należytego wykonania umowy lub zapłaty w terminie nie krótszym niż 7 dni roboczych.
 - 2) Najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej za dwa pełne okresy płatności - po bezskutecznym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do zapłaty w terminie miesięcznym od dnia wezwania.

4. Najemca może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) Wynajmujący nie realizuje obowiązków, o których mowa w § 2 ust. 1, co skutkuje zakłóceniami korzystania przez Najemcę z Lokalu (rozumiane dla jako pozbawienie Lokalu dostaw wody, energii elektrycznej itp.) przez okres dłuższy niż 3 dni w skali miesiąca;
 - 2) Wynajmujący odmawia usunięcia awarii i usterek, które uniemożliwiają korzystanie z Lokalu i których usunięcie obciąża Wynajmującego po bezskutecznym pisemnym wezwaniu przez Najemcę w terminie nie krótszym niż 7 dni roboczych.
5. W przypadku konieczności rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w ust. 4 pkt a lub/i b Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej stawce jednomiesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt a.
6. W przypadku konieczności rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w ust. 4 pkt a lub/i b Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej stawce jednomiesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt a.
7. Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje Lokal bez tytułu prawnego, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie odpowiadające wysokości odpowiadającej stawce jednomiesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt a, jaki Najemca byłby obowiązany do regulowania, gdyby umowy nie rozwiązano.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) korzystania z Lokalu w celu prowadzenia w nim działalności ustawowej i statutowej organu administracji publicznej;
 - 2) dbania o stan techniczny Lokalu oraz do dokonywania w razie konieczności niezbędnych drobnych napraw na swój koszt w związku ze zwykłym korzystaniem z Lokalu, a nadto do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o powstałych awariach lub uszkodzeniach;
 - 3) sporządzania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla obiektów użyteczności publicznej, w których stosuje się surowce stwarzające zagrożenie pożarowe i magazynów, w których się je przechowuje oraz stosowania się do zawartych w nich zaleceń; zapewnienia podręcznego sprzętu gaśniczego w wymaganych przepisami ilościach i rodzajach, a także oznakowania miejsc jego usytuowania zgodnie z Polskimi Normami; oznakowania dróg ewakuacyjnych zgodnie z Polskimi

Normami; wyposażenia obiektu w wykaz telefonów alarmowych i instrukcję postępowania na wypadek pożaru; użytkowania instalacji i urządzeń technicznych oraz utrzymania ich w stanie zgodnym z warunkami określonymi przez producenta, w szczególności poddawania ich okresowym przeglądom i konserwacji; prowadzenia prac niebezpiecznych pożarowo wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia właściciela (zarządcy) i podjęcia działań uniemożliwiających powstanie pożaru; zaniechania wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji.

2. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody.
3. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będącego następstwem jego prawidłowego, zwykłego używania.

§ 5

1. Wszelkie prace adaptacyjne, remontowe, modernizacje i ulepszenia w Lokalu, a także zmiana struktury Lokalu oraz zainstalowanie w nim urządzeń technicznych, Najemca zobowiązuje się wykonać pod następującymi warunkami:
 - 1) otrzymania pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 2) we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa regresu do Wynajmującego zgodnie ze sztuką budowlaną pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia w zakresie wykonywanych prac;
 - 3) nienaruszania praw osób trzecich;
 - 4) przywrócenia terenu po zakończonych robotach do stanu pierwotnego. Wywóz gruzu i ewentualnych innych nieczystości powstałych w wyniku prowadzonych robót nastąpi własnym transportem na koszt Najemcy. W przypadku niespełnienia wymienionego warunku Najemca zostanie obciążony kosztami usunięcia powstałych odpadów. Zakazuje się usuwania odpadów z prac remontowych do pojemników na śmieci znajdujących się na terenie nieruchomości;
 - 5) usunięciu we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich szkód powstałych na mieniu i osobie na terenie nieruchomości, o ile przyczyną ich powstania będą działania związane z prowadzonymi w Lokalu pracami adaptacyjno-remontowymi.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy konieczności wykonania w Lokalu drobnych prac adaptacyjnych i remontowych.

3. Najemca ma prawo do zainstalowania wewnątrz i na zewnątrz w wyznaczonych miejscach budynku tablicy zawierającej informację o nazwie Organu, reklam, tablic informacyjnych, kierunkowych itp. w ramach miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 7, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować wynajętych Lokali ani udostępniać ich w całości lub w części na podstawie innych umów.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu Lokalu w godzinach pracy Najemcy, w obecności upoważnionego pracownika po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego w terminie 3 dni roboczych poprzedzających dzień planowanej wizyty.

§ 6

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 5 lutego 2025 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188) oraz przepisów wykonawczych, a w szczególności Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 822 z późn. zm.) oraz Polskich Norm dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku i jego części wynikających z przeznaczenia i sposobu używania budynku.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty względem Wynajmującego tytułem realizacji umowy:
 - 1) czynszu najmu w wysokości zł (słownie:) netto miesięcznie;
zgodnie ze złożoną ofertą, np.:
 - 2) kosztów związanych z eksploatacją najmowanych pomieszczeń za:
 - energię elektryczną – według wskazań licznika zainstalowanego w najmowanym Lokalu na podstawie stawek stosowanych przez dostawcę/operatora energii. Należność miesięczna za pobraną energię elektryczną będzie obliczana jako iloczyn liczby kilowatogodzin wyliczonych ze wskazań podlicznika pomiędzy odczytem bieżącym i poprzednim oraz średniej ceny jednostkowej brutto energii elektrycznej z ostatniej faktury za energię elektryczną i dystrybucję od jej dostawcy;
 - wodę i ścieki – na podstawie odczytu licznika zainstalowanego w najmowanym Lokalu na podstawie stawek stosowanych przez dostawcę wody. Należność miesięczna za dostawę wody i odbiór ścieków będzie obliczana jako iloczyn liczby zużytych m³ wody i m³ przekazanych ścieków wyliczonych ze wskazań podliczników pomiędzy odczytem

bieżącym i poprzednim oraz ceny jednostkowej za 1 m³ dostawy wody i 1 m³ odbioru ścieków;

- ogrzewania – obliczone w następujący sposób: opłata stała poza okresem grzewczym w wysokości 1,70 złotych netto plus należny podatek VAT za każdy m² powierzchni Lokalu miesięcznie. W okresie grzewczym opłata za ogrzewanie naliczana będzie na podstawie zużycia według ciepłomierza.

2. Odczyt liczników, o których mowa w ust. 1 pkt. b dokonywany będzie raz na pół roku przez pracownika Wynajmującego w obecności upoważnionego pracownika Najemcy (dotyczy wodomierza). Licznik energii elektrycznej oraz ciepłomierz znajdują się poza najmowanym lokalem, więc nie wymagają wejścia do najmowanego lokalu.
3. Czynsz oraz opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. b Najemca będzie regulował miesięcznie w terminie do 14 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego. Faktura za opłaty eksploatacyjne sporządzona będzie przez Wynajmującego w oparciu o faktury wystawione przez dostawców mediów.
4. Najemca wyraża zgodę na doręczanie faktur, o których mowa w ust. 3 drogą elektroniczną.
5. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1 lit. a Wynajmujący doliczy należy podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. W przypadku gdy dojdzie do dokonania korekt lub zmian prognoz, stawek lub/i ryczałtów kosztów refakturowanych na Najemcę, Wynajmujący zobowiązany jest je uwzględnić w rozliczeniach oraz niezwłocznie poinformować o tym Najemcę przedkładając stosowne dowody.
7. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje:
 - 1) kosztów dostawy Internetu, które Najemca będzie ponosił we własnym zakresie na podstawie odrębnej umowy zawartej z wybranym dostawcą.
 - 2) kosztów wywozu nieczystości - Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy z odbiorcą odpadów komunalnych we własnym zakresie i wedle własnych potrzeb.
8. Podatek od nieruchomości, opłata roczna za użytkowanie wieczyste obciążają Wynajmującego.
9. W niepełnych miesiącach, należności z ust. 1 będą rozliczane proporcjonalnie.
10. Stawki czynszu określone w ust. 1 pkt a mogą być waloryzowane w okresach rocznych na dzień 1 stycznia każdego roku na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (wskaźnika inflacji) publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 1 stycznia 2027 r. Zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga sporządzenia aneksu, jednakże może nastąpić wyłącznie po pisemnym

przedstawieniu przez Wynajmującego sposobu i podstaw zmiany wysokości czynszu i zaakceptowania przez Najemcę.

§ 8

1. Wydanie oraz zwrot Lokalu, w tym przekazanie kluczy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik do umowy.
2. **Obiekt objęty jest całodobowym monitoringiem audio-wizualnym celem zapewnienia bezpieczeństwa. Podpisując umowę, Najemca wyraża zgodę na utrwalanie zapisu audio-video w częściach wspólnych obiektu.**
3. Spory powstałe na tle wykonywania umowy będą rozwiązywane polubownie. W przypadku braku porozumienia, spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie Sądu zgodnie z właściwością ogólną wynikającą z przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego.
4. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Zmiany umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umowę sporządzono w postaci elektronicznej. Umowa zostaje zawarta w dniu złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron.

Załącznik:

- protokół zdawczo-odbiorcz

