**Umowa najmu nr ………………………… (PROJEKT)**

zawarta w dniu **………………………**w Opolu

pomiędzy:

**Opolskim Urzędem Wojewódzkim w Opolu,** ul. Piastowska 14, 45-082 Opole, reprezentowanym przez:

**……………………………………………………..**

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

**……………………………………………….…….**

REGON …………………………….., NIP …………………………………

zwanych dalej **Najemcą** a łącznie z **Wynajmującym** zwanymi **Stronami.**

**§1**

Wynajmujący oświadcza, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości w Opolu przy ul. Piastowskiej 14, która jest w trwałym zarządzie Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu na podstawie decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 168/98 z dnia 08 kwietnia 1998r.

**§2**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu usług gastronomiczno-handlowych w formie bufetu (zwany dalej lokalem), usytuowany na parterze budynku położonego na nieruchomości opisanej w §1 ust.1 składający się z pomieszczeń i wydzielonej w ramach pomieszczeń powierzchni wymienionych w załączniku nr 1 do umowy o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 66,09m2 co stanowi **1,10%** powierzchni użytkowej budynku.
2. Lokal wyposażony jest w:
3. instalację centralnego ogrzewania;
4. instalację wodno-kanalizacyjną;
5. instalację elektryczną;
6. instalację sanitarną nawiewno-wywiewną;
7. Wynajmujący przekaże Najemcy lokal w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
8. Protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony w formie pisemnej pod rygorem nieważności stanowi załącznik nr 2 do umowy

**§3**

Umowa zostaje zawarta na okres ……….. miesięcy począwszy od dnia podpisania umowy

**§4**

1. Korzystanie przez Najemcę z lokalu odbywać się będzie na następujących zasadach:
2. Najemca zobowiązuje się użytkować lokal w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie;
3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać lokalem, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokalu w podnajem lub do korzystania osobom trzecim;
4. Lokal czynny będzie w dni pracy i w godzinach pracy Wynajmującego. Dopuszcza się możliwość zmiany przez Najemcę godzin i dni pracy lokalu po pisemnym wyrażeniu zgody przez Wynajmującego;
5. Najemca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania w lokalu przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych oraz ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z nieprzestrzegania tych przepisów.
6. Najemca przy prowadzeniu swej działalności w lokalu nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności pozostałych użytkowników budynku;
7. Umieszczanie na zewnątrz lokalu i na elewacji budynku jakichkolwiek informacji i reklam dotyczących Najemcy wymaga zgody Wynajmującego, zarówno w zakresie treści jak i ich formatu.
8. Najemca będzie ponosił koszty związane z wyposażeniem lokalu w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia lokalu zgodnie z obowiązującymi wymogami sanitarnymi. Koncepcja wyposażenia i rozmieszczenia urządzeń wymaga akceptacji Wynajmującego.
9. Najemca ponosi koszty związane z instalacją urządzeń i sprzętu wymienionego w ust. 2.
10. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym.
11. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne lokalu Najemca będzie wykonywał, po uzyskaniu zgody Wynajmującego na ich wykonanie, na własny koszt.
12. Zabezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy, znajdujących się w lokalu należy do Najemcy.
13. Najemca zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt wymaganych zezwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu.
14. Najemca zobowiązuje się, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę, do niezwłocznego powiadomienia na piśmie Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
15. Najemca będzie ponosił koszty utrzymania czystości i estetyki lokalu.
16. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy odbioru i wywozu odpadów we własnym zakresie.

**§5**

1. Wynajmujący zezwala Najemcy na korzystanie z parkingu głównego przy ul. Piastowskiej 14 na czas rozładunku towaru.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenie przylegającym do budynku w tym Wynajmujący zadba o prawidłowy stan eksploatowanych urządzeń technicznych nieruchomości, wpływających na zapewnienie ciągłości dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych wymienionych w §4 ust. 2.
4. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikającej z faktury za wykonane prace
5. Wynajmującemu przysługuje prawo do dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku znajdujących się w lokalu.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do lokalu w celu oceny utrzymania przez Najemcę lokalu i jego infrastruktury w należytym stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

**§6**

1. Stawkę miesięcznego czynszu za **1 m2** powierzchni lokalu Strony ustalają na kwotę **……………….. zł** netto ( słownie złotych: …………………. 00/100 )

Miesięczna wysokość czynszu najmu za powierzchnię lokalu, o której mowa w § 2 ust. 1 wynosi **…………………….. zł** netto ( słownie: ……………………….) Czynsz zostanie powiększony o obowiązujący podatek VAT.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do corocznej zmiany wysokości stawki miesięcznego czynszu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) publikowany przez GUS obliczany na podstawie danych z roku poprzedniego oraz w przypadku zmiany kosztów utrzymania nieruchomości położonej w Opolu przy ul. Piastowskiej 14. O zmianie wysokości stawki czynszu Wynajmujący jednostronnym oświadczeniem złożonym w formie pisemnej informuje Najemcę, co nie stanowi zmiany bądź uzupełnienia niniejszej umowy.
2. Najemca jest zobowiązany do wpłaty kaucji o równowartości 2-miesięcznego czynszu brutto określonego w ust. 1 na rachunek bankowy Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego – najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zakończenia trwania umowy, jednak nie wcześniej niż przed rozliczeniem należności wobec Wynajmującego i po ich potrąceniu. Kaucja nie podlega waloryzacji i oprocentowaniu.
3. Niezależnie od czynszu określonego w ust. 1, Najemca pokrywać będzie koszty mediów wg poniższej regulacji:
4. energia cieplna (zużycie i abonament) - zgodnie z udziałem procentowym wskazanym w §2 ust. 1;
5. dostawa wody i odprowadzanie ścieków - wg wskazań podlicznika;
6. energia elektryczna (zakup i dystrybucja ) - wg wskazań podliczników mnożonych przez średnią cenę 1kWh wynikającą z faktury, z danego okresu.
7. Najemca na każde żądanie Wynajmującego jest zobowiązany do udostępnienia odczytu podliczników wymienionych w ust.3 lit. b) i c).
8. Najemca ponosić będzie opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.
9. Określony w ust. 1 czynsz najmu oraz określone w ust. 4 koszty mediów oraz określone w ust. 6 opłaty z tytułu podatku Najemca będzie regulował przelewem na podane na wystawionej przez Wynajmującego nocie/fakturze VAT konto bankowe, w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia.
10. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień uznania konta bankowego Wynajmującego.
11. Niedotrzymanie terminu płatności uprawnia Wynajmującego do obciążenia Najemcy ustawowymi odsetkami za zwłokę.

**§7**

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę w formie pisemnej, bez podania przyczyny na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie z zastrzeżeniem ust.3..
2. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem Stron z zastrzeżeniem ust.3.
3. W przypadku wystąpienia okoliczności określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz.741 z póź. zm.) rozwiązanie umowy nastąpi zgodnie z postanowieniami powołanej ustawy.

**§8**

1. Najemca oświadcza, że warunki umowy oraz ujawnione lub przekazane materiały i informacje zostaną zachowane w tajemnicy i poufności oraz użyte będą i wykorzystane wyłącznie do celów realizacji przedmiotu umowy oraz nie zostaną przekazane ani ujawnione jakiejkolwiek osobie trzeciej.
2. Najemca odpowiada za szkodę wyrządzoną Wynajmującemu przez ujawnienie, przekazanie, wykorzystanie, zbycie lub oferowanie do zbycia informacji otrzymanych od Wynajmującego, wbrew postanowieniom umowy. Zobowiązanie to wiąże Najemcę również po wykonaniu przedmiotu umowy lub po jej rozwiązaniu, bez względu na przyczynę i podlega wygaśnięciu według zasad określonych w przepisach dotyczących zabezpieczania informacji niejawnych i innych tajemnic prawnie chronionych.
3. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do zgłaszania zdarzeń związanych z naruszeniem bezpieczeństwa informacji, do których doszło w wyniku umyślnego bądź nieumyślnego działania stron trzecich w trakcie realizacji przedmiotu umowy w obiektach OUW w Opolu.

**§9**

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
2. dwumiesięcznej zwłoki w regulowaniu opłat przez Najemcę,
3. naruszenia przez Najemcę zapisów §4 ust.1 umowy,
4. wykorzystywania przedmiotu najmu niezgodnie z § 2 ust.1
5. utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności.
6. Rozwiązanie umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje Najemcę do opuszczenia lokalu najpóźniej w terminie 15 dni od dnia rozwiązania i przekazania lokalu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu , w jakim otrzymał je w najem.
7. Po zakończeniu umowy zostanie przygotowany protokół zdawczo-odbiorczy wynajmowanych pomieszczeń.
8. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.

**§10**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia oraz rozwiązanie umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Strony wyznaczają do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej umowy swoich przedstawicieli:
5. ze strony Wynajmującego: ……………………………………………...…………

numer telefonu: …………………. adres mailowy:…......................................................

1. ze strony Najemcy: ………………………………..……………

numer telefonu: ……………………………. adres mailowy:….........................................

1. Zmiana przedstawiciela do Kontaktów, numeru telefonu, adresu mailowego opisanego w ust. 4, następować będzie jednostronnym oświadczeniem złożonym przez zmieniającego rozumianego jako Najemcę lub Wynajmującego w formie pisemnej, odpowiednio Wynajmującemu lub Najemcy, co nie stanowi zmiany bądź uzupełnienia umowy.
2. Integralną część umowy stanowią :
3. Załącznik nr 1 – wykaz pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu;
4. Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy.

**§11**

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

**NAJEMCA WYNAJMUJĄCY**

**Załącznik nr 1**

**Wykaz pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nr pomieszczenia** | **Rodzaj pomieszczenia** | **Powierzchnia (m2)** |
| 0.4 | korytarz | 5,53 |
| 0.5 | pom. socjalne | 5,80 |
| 0.6 | WC | 2,36 |
| 0.7 | zaplecze bufetu  | 14,60 |
| 0.8 | zmywalnia  | 3,95 |
| 0.9 | bufet | 9,05 |
| 0.10 | sala konsumpcyjna  | 24,80 |

 **Załącznik nr 2**

**Protokół zdawczo-odbiorczy**

**Wynajmujący**: Opolski Urząd Wojewódzki w Opolu, ul. Piastowska 14 45-082 Opole

**Najemca**: ……………………………………

W dniu ………………………….. w związku z zawarciem umowy najmu powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu usług gastronomiczno-handlowych Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiotowe pomieszczenia zlokalizowane na terenie budynku na nieruchomości przy ul. Piastowskiej 14 w Opolu.

Najemca zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, zaś wszelkie uwagi dotyczące najmowanych pomieszczeń zostały wyszczególnione poniżej.

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

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA** .