

Umowa najmu nr AG-.....-...../.....

zawarta we Wrocławiu w dniu, pomiędzy:

Dolnośląskim Ośrodkiem Doradztwa Rolniczego we Wrocławiu

ul. Zwycięska 8, 53-033 Wrocław, państwową jednostką organizacyjną posiadającą osobowość prawną nadaną ustawą o jednostkach doradztwa rolniczego, NIP 896-10-00-264, REGON 006011298

reprezentowanym przez: **Pana Marka Tarnackiego** – p.o. Dyrektora Dolnośląskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego we Wrocławiu

a

.....
 reprezentowaną przez:

.....
 zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Świdnicy, przy ul. Wałbrzyskiej 25-27, w której znajduje się między innymi, stanowiące przedmiot niniejszej umowy najmu pomieszczenie biurowe nr 2 o powierzchni **38,40 m², znajdujące się w budynku B na parterze.**
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu, o którym mowa w ust. 1 do użytkowania, a Najemca zobowiązuje się spełniać na rzecz Wynajmującego wskazane w umowie świadczenia, w tym płacić umówiony czynsz.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje przedmiot najmu na cele biurowe.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może przedmiotu niniejszej umowy oddać w części bądź w całości do korzystania innym podmiotom.
3. Wynajmujący usunie niezwłocznie szkody i awarie, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności. Na Wynajmującym ciąży wyłącznie obowiązek dokonania napraw, bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku (naprawy konieczne), zaś Najemcę obciążają nakłady, o których mowa w art.681K.c. Obowiązek usunięcia na własny koszt szkód bądź awarii w elementach lokalu, o których mowa w wymienionym przepisie ponosi Najemca. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie lokalu.
4. Najemca może nieodpłatnie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego umieścić wewnątrz budynku dotyczące Najemcy tablice informacyjne.
5. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt drobnych napraw oraz bieżącej konserwacji lokalu, a w szczególności: drobnych napraw podłóg, drzwi, i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła i ogrzewania lokalu;
 - b) używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
 - c) dbania o należyty stan techniczny i sanitarny oraz przestrzegania przepisów bhp, ppoż., ochrony mienia;
 - d) bezwzględnego powiadamiania Wynajmującego o zauważonych usterkach i wadach lokalu wymagających usunięcia bądź przeprowadzenia remontu;
 - e) udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie w celu dokonania niezbędnych przeglądów, usunięcia awarii bądź dokonania remontu.

§ 3

1. Najemca, z miesięcznym wyprzedzeniem, uzgodni z Wynajmującym na piśmie planowany zakres ewentualnych remontów, zmian bądź innych nakładów na przedmiot najmu oraz uzgodni termin i warunki ich dokonania.
2. Wszelkie nakłady inwestycyjne obciążające Wynajmującego wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i mogą być wykonane przez Najemcę wyłącznie po uzyskaniu od Wynajmującego akceptacji kosztorysu proponowanych robót i ustaleniu zasad ich rozliczenia.
3. Strony mogą dopuścić możliwość zaliczenia wartości zaakceptowanych nakładów na poczet należnego Wynajmującemu czynszu. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę bez uzyskania zgody Wynajmującego dokonywane są na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Z czynności przekazania lokalu w chwili zawarcia oraz zakończenia umowy zostanie sporządzony oraz podpisany przez przedstawicieli Stron protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający dokładny opis stanu technicznego lokalu.

Jan Jędrzej R. Piatkowski

[Signature]

§ 4

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu:
 - a) **czynsz najmu** określony w złożonej ofercie w wysokości złotych netto za 1m² powierzchni, co stanowi łącznie **złotych netto** (słownie:/100), plus należny podatek VAT,
 - b) **opłatę za bieżącą eksploatację** (woda, ścieki, energia elektryczna) przedmiotu najmu w wysokości ryczałtowej **240,00 złotych netto** (słownie: dwieście czterdzieści złotych 00/100) plus należny podatek VAT
 - c) **opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi** w wysokości.....zł (słownie:/100).
2. Czynsz oraz opłata za bieżącą eksploatację płatne będą za okresy miesięczne po otrzymaniu faktury. Najemca wnosić będzie miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie sporządzonej przez Wynajmującego noty księgowej.
3. Bez konieczności dokonywania zmiany umowy Wynajmujący może jednostronnie zmienić:
 - a) stawkę czynszu najmu ustaloną w ust. 1 z dniem 1 stycznia każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, a także w przypadku zmian w cenniku Dolnośląskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego.
 - b) ustalone w ust. 1 lit. b, c opłaty w przypadku zmiany przez dostawców lub usługodawców wysokości opłat za korzystanie lub dostawę mediów oraz usług.
4. Na poczet zabezpieczenia roszczeń Najemca wpłaci kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto tj. **zł** (słownie:/100) w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, na rachunek bankowy Wynajmującego numer **46 1130 1033 0018 8190 0120 0004**.
5. Po ustaniu najmu przedmiotu umowy, na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić Najemcy kaucję, o której stanowi § 4 ust. 4 umowy, pod warunkiem spełnienia przez Najemcę zobowiązań umownych, w terminie 7 dni od dnia wpływu pisma.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - a) pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu nie wywiązał się ze zobowiązania umownego,
 - b) oddaje przedmiot najmu w całości bądź części innemu podmiotowi do używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.,
 - c) Najemca nie wpłacił w terminie kaucji, o której mowa w § 4 ust. 4 umowy.

§ 6

1. Z chwilą ustania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do wydania lokalu Wynajmującemu w stanie nie pogorszym.
2. Za każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych 00/100 złotych) **netto**.

§ 7

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny we Wrocławiu.
3. Każda ze Stron zobowiązana jest bezzwłocznie powiadomić drugą Stronę o zmianie adresu do korespondencji. W przypadku, gdy Strona nie dopełni powyższego obowiązku, korespondencja skierowana na poprzedni adres będzie uważana za doręczoną.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca:

Wynajmujący:

Jan Piotr Anio, R. Pieltowski

RADCA PRAWNY
[Signature]
Tomasz Kutan