

## Umowa najmu DGN-I.2501.79-1.2017

zawarta w dniu .... r. pomiędzy:

**Województwem Podlaskim z siedzibą w Białymstoku** przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 1, 15-888 Białystok, REGON 050667685, zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług pod nr NIP 542-254-20-16, w imieniu którego działa Zarząd Województwa Podlaskiego reprezentowany przez:

- Jerzego Leszczyńskiego - Marszałka Województwa Podlaskiego
- Stefana Krajewskiego - Członka Zarządu Województwa Podlaskiego

zwanym dalej **Wynajmującym** a **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** z siedzibą w ..... przy ul. .... Nr, ....., reprezentowanym przez: .....

zwanym dalej **Najemcą**:

### § 1 Przedmiot umowy.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Handlowej 6, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 8/16 o pow. 0,2411 ha ( Kw nr BI1B/00065120/8), zabudowanej budynkiem administracyjnym o pow. użytkowej **960 m<sup>2</sup>** oraz kompleksem garażowym z 9 boksami garażowymi. W budynku wynajmowane są pomieszczenia o pow. 242 m<sup>2</sup>, zaś Urząd Marszałkowski zajmuje pomieszczenia na parterze o pow. 158,80 m<sup>2</sup>.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem część nieruchomości opisanej w ust. 1, jako działka nr 8/16, oraz pomieszczenia w budynku administracyjnym znajdujące się na:
  - 1) parterze oznaczone nr 8,
  - 2) I piętrze oznaczone nr 101, 102, 103, 104, 106A, 106, 107, 108, 109, 110, 111 i 112,
  - 3) II piętrze oznaczone nr 201, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212 oraz ½ części świetlicy,
  - 4) III piętrze oznaczone nr 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 i 310, o ogólnej powierzchni użytkowej **559,20 m<sup>2</sup>** ( łącznie z pomieszczeniami składowymi i serwerownią) oraz osiem garaży oznaczonych nr 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 i 9 znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości.
3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.
4. **Najemca nie** może bez zgody **Wynajmującego**, podnajmować lub oddawać przedmiot najmu do bezpłatnego używania.
5. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia:
  - 1) dostawę energii elektrycznej,
  - 2) zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków,
  - 3) ogrzewanie budynku,
  - 4) wywóz nieczystości,
  - 5) utrzymanie porządku wokół budynku (w tym odśnieżania, usuwania śniegu i sopli lodu),
  - 6) utrzymanie zieleni,
  - 7) wykonanie przeglądów i badań technicznych,
  - 8) ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
  - 9) prowadzenie wszelkiej dokumentacji technicznej, w tym książki obiektu budowlanego,
  - 10) dostawę usług telefonicznych i teletechnicznych,
  - 11) opłacanie podatku od nieruchomości.
6. Strony zgodnie ustalają, że **Najemca** będzie obciążał **Wynajmującego** kosztami, o których mowa w § 5 ust. 5 pkt 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) i 9), w wysokości 41,75% kwot wynikających z księgowych dokumentów źródłowych.

7. Należności z tego tytułu będą realizowane przez Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT łącznie z kopią dokumentu źródłowego.

## § 2 Czynsz.

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w wysokości **8 388,00 zł netto** za pomieszczenia biurowe (**559,20 m<sup>2</sup> x 15 zł**) i **960,00 zł** za pomieszczenia garażowe (**8 garaży x 120,00 zł**) co daje łącznie kwotę **9 348,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych 00/100)**.
2. Do wymienionej kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT wynikający z aktualnie obowiązujących przepisów.
3. Należności, o których mowa w pkt 1 i 2 umowy będą płatne z góry w terminie na konto wskazane na fakturze, do dnia 28 każdego miesiąca, przy czym Wynajmujący dostarczy fakturę Najemcy w terminie do dnia 7-go dnia każdego miesiąca. Opóźnienie w dostarczeniu faktur może spowodować odpowiednie przesunięcie terminu płatności.
4. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do Umowy.
5. Wysokość czynszu podlega rocznej waloryzacji, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS i obowiązuje od miesiąca następującego po jego ogłoszeniu w Monitorze Polskim.
6. Nie dokonuje się waloryzacji w przypadku ujemnego wskaźnika.

## § 3 Sposób używania przedmiotu najmu.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania nieruchomość, o której mowa w § 1 Umowy na cele działalności Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
2. **Najemca** oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do umówionego używania.
3. **Najemca** zobowiązany jest do:
  - 1) dokonywania na własny koszt drobnych napraw i bieżącej konserwacji,
  - 2) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym Umową,
  - 3) dbania o należyty stan techniczny i sanitarny oraz przestrzegania przepisów bhp, ppoż., ochrony mienia,
  - 4) powiadamiania **Wynajmującego** o zauważonych usterkach i wadach w celu przeprowadzenia remontu i napraw stosownie do obowiązków określonych w art. 662 §1 i 663 kc,
  - 5) ubezpieczenia swojego mienia ruchomego znajdującego się w oddanym do używania przedmiocie najmu według swoich potrzeb.
4. **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia przedmiotu najmu będącego następstwem prawidłowego używania.
5. Z tytułu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzają i podpisują protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający dokładny opis stanu technicznego.

## § 4 Okres obowiązywania umowy oraz warunki wypowiedzenia.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1 stycznia **2018 r.** do dnia 31 grudnia **2019 r.** z datą pewną.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu stron, przy czym termin opuszczenia nieruchomości przez **Najemcę** nie może być krótszy niż 3 miesiące.
3. **Najemca** może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) stwierdzenia wad przedmiotu najmu, których nie da się usunąć i które uniemożliwią

- dalsze korzystanie z przedmiotu najmu,  
2) zmiany siedziby lub przeniesienia do innej lokalizacji,  
3) gdy mają miejsce okoliczności i zdarzenia, których skutków **Najemca** nie przewidywał lub nie mógł im zapobiec (vis maior).
2. **Wynajmujący** może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia.
  3. **Wynajmujący** ma prawo rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia w przypadku, gdy **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności pomimo wyznaczenia miesięcznego terminu dodatkowego na zapłatę zaległego czynszu.
  4. Po ustaniu stosunku najmu, **Najemca** zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem dokonywanych adaptacji i normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji w dniu następnym po ustaniu stosunku najmu.
  5. W przypadku nie wykonania przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 6 niniejszego § Umowy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo obciążania **Najemcy** karą umowną w wysokości 2-krotnej stawki czynszu o którym mowa w § 2 Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.

### § 5 Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Dla sporów wynikłych z postanowień niniejszej Umowy właściwy jest sąd powszechny właściwy dla **Wynajmującego**, po wyczerpaniu postępowania mediacyjnego.
5. Osobą upoważnioną do reprezentowania **Najemcy** w sprawach związanych z przekazaniem części nieruchomości i realizacją Umowy najmu jest ..... tel. .... lub inna osoba upoważniona.
6. Osobą upoważnioną do reprezentowania **Wynajmującego** w sprawach związanych z przekazaniem nieruchomości i realizacją Umowy najmu jest **Mirosław Amielan, tel. 603-633-730** lub inna osoba upoważniona.
7. Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadomić o zmianie adresu. W przypadku, gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencja skierowana na poprzedni adres będzie uważana za doręczoną.
8. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem po dwa dla każdej ze stron.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**