

Umowa najmu DGN-I.2501.69.2019

zawarta w dniu października 2022 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:

-
-

zwanym dalej **Wynajmującym a Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelazna 59A, 00-848 Warszawa, reprezentowanym przez Dyrektora RZGW przy ul. Pułkowej 11 w Białymstoku, NIP 527-282-56-16, 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 powierzchni 0,3411 ha (Kw nr BI1B/00065120/8), zabudowanej budynkiem administracyjnym o powierzchni użytkowej **960 m²** oraz kompleksem garażowym z 9 boksami garażowymi. W budynku wynajmowane są pomieszczenia o powierzchni 241,85 m², zaś Urząd Marszałkowski zajmuje pomieszczenia na parterze o powierzchni 174,25 m².
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) I piętrze oznaczone nr: 101, 102, 103, 104, 106A, 106, 107, 108, 109, 110, 111 i 112,
 - 2) II piętrze oznaczone nr: 201, 206, 207, 208, 209, 210, 211 i 212,
 - 3) III piętrze oznaczone nr: 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 i 310o ogólnej powierzchni użytkowej **543,90 m²** (łącznie z pomieszczeniami składowymi i serwerownią) oraz siedem garaży oznaczonych nr: 1, 2, 3, 5, 6, 8 i 9 znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości.
3. Z uwagi na fakt zajmowania pomieszczeń na podstawie umowy najmu DGN-I.2501.79.2017 z dnia 15 stycznia 2018 r. odstępuje się od sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego.
4. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego**, podnajmować lub oddawać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania.
5. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia:
 - 1) utrzymanie porządku wokół budynku (w tym odśnieżania) z wyłączeniem usuwania sopli oraz śniegu na skutek nagłych i obfitych opadów, których koszty usunięcia poniesie Wynajmujący,
 - 2) utrzymanie zieleni,
 - 1) dostawę usług telefonicznych i teletechnicznych,
 - 2) opłacanie podatku od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni biurowej i garażowej oraz z tytułu proporcjonalnego udziału w nieruchomości wynoszącego 59,26%

§ 2 Czynsz.

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w wysokości **11 421,90 zł netto** za pomieszczenia biurowe (**543,90 m² x 21 zł**) i **1148,00 zł** za pomieszczenia garażowe (**7 garaży x 164,00 zł**) co daje łącznie kwotę **12 569,90 zł (słownie złotych: dwanaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć 90/100)**.
2. Do wymienionej kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT wynikający z aktualnie obowiązujących przepisów.

3. W całym okresie zajmowania lokalu **Najemca** będzie uiszczać opłaty za korzystanie z następujących świadczeń dodatkowych: centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda, dostawę energii elektrycznej, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, gospodarowanie odpadami, wykonywanie przeglądów budynku, za usuwanie sopli i śniegu na skutek nagłych i intensywnych opadów, monitorowanie obiektu - w wysokości **56,66 %** kosztów wynikających z faktur wystawianych przez dostawcę tych usług.
4. Należności, o których mowa w § 2 ust. 3 umowy będą płatne w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury. Należność wskazana w § 2 ust. 1 umowy będzie płatna z góry nie później niż do dnia 28 każdego miesiąca, przy czym Wynajmujący dostarczy fakturę Najemcy w terminie do 7-go dnia każdego miesiąca – opóźnienie w dostarczeniu faktury spowoduje odpowiednie przesunięcie terminu płatności. Płatności będą dokonywane na konto wskazane na fakturze.
5. Wraz z fakturami adresowanymi do **Najemcy** dotyczącymi świadczeń określonych w ust 4, **Wynajmujący** jest zobowiązany każdorazowo przedstawić kserokopie faktur przesłanych **Wynajmującemu** z zakładów realizujących świadczenia.
6. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy.
7. 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, począwszy od 2024 r.
8. Nie dokonuje się waloryzacji w przypadku ujemnego wskaźnika.

§ 3 Sposób używania przedmiotu najmu.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania nieruchomości, 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, przestrzegania przepisów bhp i ppoż. oraz 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.
2. **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia przedmiotu najmu będącego następstwem prawidłowego używania.
3. 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. Postanowienia niniejszej umowy obowiązują od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu stron.
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 trzymiesięcznego 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, Wynajmujący zastrzega sobie prawo obciążania **Najemcy** karą umowną w wysokości 2-krotnej stawki czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1 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, 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: