

## Umowa najmu DGN-I.2501.60.2019

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 Skarbem Państwa - Wojewódzkim Inspektoratem Nadzoru Budowlanego w Białymstoku z siedzibą w Białymstoku przy ul. Handlowej nr 6 NIP 542-25-37-481 reprezentowanym przez: ..... – Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego 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 BI1B/00065120/8), zabudowanej budynkiem administracyjnym o powierzchni użytkowej **960 m<sup>2</sup>** oraz kompleksem garażowym z 9 boksami garażowymi. W budynku wynajmowane są pomieszczenia o pow. 543,90 m<sup>2</sup>, zaś Urząd Marszałkowski zajmuje pomieszczenia na parterze o pow. 174,25 m<sup>2</sup>.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem pomieszczenia w budynku administracyjnym o powierzchni 241,85 m<sup>2</sup> (całe IV piętro oraz salę konferencyjną z dwoma pomieszczeniami biurowymi na 2 piętrze) oraz jeden garaż.
3. **Najemca** oświadcza, że użytkuje przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 2, na mocy umowy najmu nr DGN-I.2501.17.2018 z dnia 15 maja 2018r., w związku z tym strony odstępują od sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego.
4. **Najemca nie** może bez zgody **Wynajmującego**, podnajmować lub oddawać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania.

### § 2 Czynsz.

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w wysokości **5078,85 zł netto** za pomieszczenia biurowe (**241,85 m<sup>2</sup> x 21 zł**) i **164,00 zł** za pomieszczenia garażowe (**1 garaż x 164,00 zł**) co daje łącznie kwotę **5 242,85 zł (słownie złotych: pięć tysięcy dwieście czterdzieści dwa 85/100)** na rachunek: Santander Bank Polska O/Białystok .....
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 oraz za usuwanie śniegu na skutek nagłych i intensywnych opadów, wykonywanie przeglądów okresowych w budynku, monitorowanie obiektu - w wysokości **25,20 %** 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 nieruchomość, o której mowa w § 1 umowy na cele działalności Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.
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,
  - 6) opłacania podatku od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni biurowej i garażowej oraz z tytułu proporcjonalnego udziału w nieruchomości wynoszącego 22,09%
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. Postanowienie 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).
4. **Wynajmujący** może wypowiedzieć umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia.
5. **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.

6. 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.
7. W przypadku nie wykonania przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 6, Wynajmujący zastrzega sobie prawo obciążania **Najemcy** karą umowną w wysokości 2/30 stawki czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy, za każdy dzień opóźnienia 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:**