

Umowa najmu DGN-I.2501.2.2024

zawarta w dniu lutego 2024 r. pomiędzy:

Województwem Podlaskim z siedzibą w Białymstoku przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 14, 15-097 Białystok, REGON 050667685, NIP 542-254-20-16, w imieniu którego działa Zarząd Województwa Podlaskiego reprezentowany przez:

-
-

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

Spółką Podlaski Fundusz Ekosystem Dolina Rolnicza 4.0 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku przy ul.M.Curie-Skłodowskiej 14, 15-097 Białystok, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001068956, NIP 542-347-72-78, REGON 526962393, kapitał zakładowy w wysokości 5.000 złotych, reprezentowaną przez:

..... – Prezesa Zarządu Spółki,

zwaną 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 m²** oraz kompleksem garażowym z 9 boksami garażowymi. W budynku wynajmowane są pomieszczenia o powierzchni użytkowej 785,75 m², natomiast Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego zajmuje pomieszczenia na parterze przedmiotowego budynku o powierzchni użytkowej 174,25 m².
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem pomieszczenia o powierzchni użytkowej 75,20 m² znajdujące się na parterze budynku administracyjnego położonego w Białymstoku przy ulicy Handlowej 6, usytuowane po lewej stronie od głównego wejścia do budynku (od ulicy Sejneńskiej).
3. **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 **902,40 zł netto** za pomieszczenia biurowe (**75,20 m² x 12 zł**) na rachunek: Santander Bank Polska O/Białystok **84 1500 1344 1213 4006 7488 0000**.
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 **7,84 %** kosztów wynikających z faktur wystawianych przez dostawcę tych usług.

4. Należności, o których mowa w § 2 ust. 3 niniejszej umowy będą płatne w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury. Należność wskazana w § 2 ust. 1 niniejszej 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 § 2 ust. 3 **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.

§ 3 Sposób używania przedmiotu najmu.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania nieruchomość, o której mowa w § 1 ust.2 niniejszej umowy na cele działalności **Spółki Podlaski Fundusz Ekosystem Dolina Rolnicza 4.0 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku**.
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 Kodeksu cywilnego,
 - 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 oraz z tytułu proporcjonalnego udziału w nieruchomości wynoszącego 7,84%.
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 przedmiotu umowy.

§ 4 Okres obowiązywania umowy oraz warunki wypowiedzenia.

1. Postanowienie niniejszej umowy obowiązują od dnia **1 lutego 2024 r.** do dnia **30 kwietnia 2024 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:
-, tel. 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: