

### **WZÓR Umowy najmu DGN-I.2501.5-....2018**

zawarta w dniu .... maja 2018 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 ..... ul.  
..... NIP ..... zwanym dalej **Najemcą**.

#### **§ 1 Przedmiot umowy.**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonych w Łomży przy ul. Akademickiej 20 zabudowanych budynkiem administracyjnym o pow. użytkowej 2944,70 m<sup>2</sup> z czego na Województwo Podlaskie stosownie do udziału przypada 1884,61 m<sup>2</sup> i budynkiem garażowym z czego na Województwo Podlaskie stosownie do udziału przypada 9 boksów garażowych, oznaczonej w ewidencji gruntów jako:

1) - dz nr 23472/21 o pow. 0,1549 ha, w udz. 9/13 części, w pozostałym udziale 4/13 części własności jest Skarb Państwa (Kw nr LM1L/00040752/8),

2) - dz nr 23472/35 o pow. 0,2650 ha, w udz. 64/100 części a w pozostałym udziale 36/100 części własności jest Skarb Państwa (Kw nr LM1L/00040754/2),

3) działki nr 23479/1, 23478/1, 23477/1 i 23476/1 o powierzchni łącznej 0,0685 ha stanowią własność Województwa Podlaskiego (Kw Nr LM1L/00055059/8), na których to posadowiony jest budynek administracyjny.

Ponadto Województwo Podlaskie jest współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej jako działki: nr 23473/1, nr 23474/1, i nr 23475/1 o ogólnej pow. 0,0545 ha, w udz. 9/13 części a pozostałego udziału 4/13 części jest Skarb Państwa (Kw nr LM1L/00050247/8), z czego stosownie do udziału przypada Wynajmującemu 9 boksów garażowych.

2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem pomieszczenia w budynku administracyjnym/garażowym posadowionym na w/w działkach, znajdujące się ..... oznaczone nr .....o pow. .... m<sup>2</sup>.

3. **Najemca** oświadcza, że użytkuje przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 2 niniejszego § Umowy, na mocy Umowy najmu nr ..... z dnia ..... i 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 Czynnosc.**

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w wysokości ..... zł netto t.j. za pomieszczenia biurowe 20 zł za 1 m<sup>2</sup>, pomieszczenia w piwnicy 10 zł za 1 m<sup>2</sup>, i pomieszczenie garażowe 120 zł za jeden garaż ( **słownie: .....złoty ch 00/100**) na rachunek BZWBK Białystok **84 1500 1344 1213 4006 7488 0000**.

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.
  7. Najemca nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów związanych z korzystaniem z pomieszczeń.

### § 3 Sposób używania przedmiotu najmu.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania pomieszczenia, o których mowa w § 1 Umowy na cele prowadzonej działalności.
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) zabezpieczenia według swoich potrzeb dostawy usług telefonicznych i teletechnicznych,
  - 5) opłacanie podatku od nieruchomości,
  - 6) ubezpieczenia posiadanego mienia według swoich potrzeb,
  - 7) powiadamiania **Wynajmującego** o zauważonych usterkach i wadach w celu przeprowadzenia remontu i napraw stosownie do obowiązków określonych w art. 662 §1 i 663 kc.
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 czerwca 2018 r. do dnia 31 grudnia ..... r. z datą pewną.
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 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia posiadanych udziałów 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 nie pogorszym 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 2/30 stawki czynszu, o którym mowa w § 2 Umowy, za każdy dzień 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 przedmiotu najmu 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:**