

## Umowa najmu lokalu

zawarta w dniu .....2015 r. pomiędzy:

**1. 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:

- **Mieczysława Kazimierza Baszko** – Marszałka Województwa Podlaskiego,
- **Jerzego Leszczyńskiego** – Członka Zarządu Województwa Podlaskiego,

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

**2. Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w Warszawie** i adresem przy Al. Jana Pawła II nr 70, 00-175 Warszawa, REGON 010613083, zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług pod nr NIP 526-19-33-940, **Podlaskim Oddziałem Regionalnym w Łomży**, ul. Nowa 2, 18-400 Łomża, reprezentowaną przez:

- **Stefana Krajewskiego** – Dyrektora Podlaskiego Oddziału Regionalnego ARiMR w Łomży,
- **Dorotę Truszkowską** – Kierownika Biura Finansowo-Księgowego Podlaskiego Oddziału Regionalnego ARiMR w Łomży,

zwaną dalej **Najemcą**

zawarta w zgodzie z art. 4 pkt 3 litera i) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 907 z późn. zm).

### § 1 Przedmiot umowy

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem udziału ½ własności nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-biurowym położonej w Suwałkach przy ul. Sportowej 22. Pozostały udział (½) stanowi własność Skarbu Państwa (Agencji Nieruchomości Rolnych). Nieruchomość składa się z zabudowanych działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 33459/1 i 33459/2 o łącznej powierzchni 5587 m<sup>2</sup> i posiada urzędową księgę wieczystą nr SU1S/00049148/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Suwałkach. Wydruk z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych nieruchomości o numerze SU1S/00049148/7 stanowi **Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy**. Wypis z rejestru gruntów stanowi **Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy**.

2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem część budynku określonego w ust. 1 niniejszego § Umowy, zwaną w dalszej treści Umowy „lokałem”, o łącznej powierzchni **741,64 m<sup>2</sup>** w tym:

- a) **592,25 m<sup>2</sup>** – powierzchni biurowej oraz powierzchni pomocniczej,
- b) **70,79 m<sup>2</sup>** – powierzchni wspólnej,
- c) **78,60 m<sup>2</sup>** – powierzchni składnicy akt,

określonych planem, stanowiącym **Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy**.

Zgoda Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 19 lipca 2011 r. na zawarcie Umowy najmu z ARiMR stanowi **Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy**.

3. **Najemca** oświadcza, że użytkuje lokal, o którym mowa w ust. 2 niniejszego § Umowy, określony planem na mocy Umowy najmu lokalu nr DMG-I.2501.4.2.2014 z dnia 10-10-2014 r. i w związku z tym strony odstępują od sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego.

4. **Najemca** będzie uprawniony do korzystania z przyległego parkingu.

5. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego** przedstawionej na piśmie, podnajmować lub oddawać lokal do bezpłatnego używania.

6. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia sam i według swoich potrzeb:

- a) dostawę energii elektrycznej,
- b) dostawę usług telefonicznych i teletechnicznych.

7. W ramach niniejszej Umowy **Wynajmujący** zobowiązuje się wobec **Najemcy** do zapewnienia swobodnego korzystania z lokalu i dostawy:

- a) zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków,
- b) ogrzewania lokalu,
- c) wywozu nieczystości,

- d) utrzymania porządku wokół budynku (w tym odśnieżania, usuwania śniegu i sopli lodu),
- e) utrzymania zieleni.

## **§2 Czynsz**

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w kwocie **11 124,60 zł netto** (słownie: jedenaście tysięcy sto dwadzieścia cztery złote 60/100), stanowiącej iloczyn powierzchni wynajmowanej (**741,64 m<sup>2</sup>**) i stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>, tj. **15,00 zł netto**.
2. Do wymienionej kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT wynikający z aktualnie obowiązujących przepisów.
3. Kwota czynszu określona w ust. 1 niniejszego § Umowy obejmuje następujące świadczenia **Wynajmującego** na rzecz **Najemcy**:
  - a) korzystanie z wynajętych powierzchni (biurowej, holu, łazienek, piwnic),
  - b) korzystanie z placu wokół budynku oraz miejsc parkingowych na terenie nieruchomości,
  - c) amortyzację budynku,
  - d) ubezpieczenie budynku,
  - e) remonty bieżące budynku z zewnątrz,
  - f) koszty zarządu,
  - g) przeglądy okresowe,
  - h) utrzymanie porządku wokół budynku (w tym odśnieżanie, usuwanie śniegu i sopli lodu),
  - i) utrzymanie zieleni,
  - j) usuwanie awarii i usterek wszystkich istniejących w budynku instalacji wspólnych z wyłączeniem drobnych napraw obciążających **Najemcę** oraz z wyłączeniem instalacji okablowania strukturalnego oraz lokalnego systemu alarmowego i ppoż.
4. W całym okresie zajmowania lokalu **Najemca** będzie uiszczać opłaty za korzystanie z następujących świadczeń dodatkowych: centralne ogrzewanie, zimna woda i wywóz ścieków, wywóz śmieci, w wysokości 50% kosztów wynikających z faktur wystawionych za świadczenia dodatkowe przez dostawców tych świadczeń.
5. Należności, o których mowa w § 2 ust. 4 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.
6. Wraz z fakturami adresowanymi do **Najemcy** dotyczącymi świadczeń określonych w ust. 5 niniejszego § Umowy **Wynajmujący** jest zobowiązany każdorazowo przedstawić kserokopie faktur przesłanych **Wynajmującemu** z zakładów dostarczających świadczenia.
7. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do Umowy.
8. Strony ustalają że, wysokość stawki czynszu, wskazanej w ust. 1 niniejszego § Umowy podlega waloryzacji, w przypadku wzrostu cen, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim i nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej Umowy. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, natomiast kolejna może następować po rocznej publikacji wskaźnika.

## **§ 3 Sposób używania lokalu**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania lokal, o którym mowa w § 1 Umowy na cele biurowe działalności Biura Powiatowego ARiMR w Suwałkach.
2. **Najemca** oświadcza, że stan techniczny lokalu nadaje się do umówionego używania.
3. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia dostawę energii elektrycznej.
4. **Wynajmujący** ubezpiecza budynek od ognia i innych zdarzeń losowych.
5. **Najemca** zobowiązany jest do:
  - a) dokonywania na własny koszt drobnych napraw i bieżącej konserwacji lokalu.
  - b) używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym Umową,
  - c) dbania o należyty stan techniczny i sanitarny oraz przestrzegania przepisów bhp, ppoż., ochrony mienia,

- d) powiadamiania **Wynajmującego** o zauważonych usterkach i wadach lokalu w celu przeprowadzenia remontu i napraw stosownie do obowiązków określonych w art. 662 §1 i 663 kc,
  - e) udostępnienia **Wynajmującemu** lub wskazanej przez niego osobie lokalu w celu dokonania przeglądów,
  - f) ubezpieczenia swojego mienia ruchomego znajdującego się w oddanym do używania lokalu.
6. **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia lokalu będącego następstwem prawidłowego używania.
7. **Najemca** może nieodpłatnie umieścić:
- a) wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz na terenie wokół budynku – tablice informacyjne dotyczące **Najemcy**,
  - b) na zewnątrz budynku – klimatyzator,
  - c) wewnątrz budynku w pomieszczeniach piwnicy – regały przesuwne zamontowane do podłoża.
8. Z tytułu zwrotu lokalu strony sporządzają i podpisują protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający dokładny opis lokalu oraz jego stanu technicznego.

#### **§ 4 Okres obowiązywania umowy oraz warunki wypowiedzenia**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 10 października 2015 r. do dnia 10 października 2020 r. z datą pewną.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu stron, przy czym termin opuszczenia lokalu przez **Najemcę** nie może być krótszy niż 3 miesiące.
3. **Najemca** może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) stwierdzenia wad przedmiotu najmu, których nie da się usunąć, i które uniemożliwią dalsze korzystanie z przedmiotu najmu,
  - b) zmiany siedziby Biura Powiatowego **Najemcy**,
  - c) gdy mają miejsce okoliczności i zdarzenia, których skutków **Najemca** nie przewidywał lub nie mógł im zapobiec (vis maior).
4. **Wynajmujący** ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności pomimo wyznaczenia terminu dodatkowego.
5. Po ustaniu stosunku najmu **Najemca** zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem dokonywanych adaptacji i normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji w dniu następnym po ustaniu stosunku najmu.
6. W przypadku nie wykonania przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 5 niniejszego § Umowy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo obciążania **Najemcy** karą umowną w wysokości 3-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.
4. Integralną część Umowy stanowią n/w załączniki:
  - a) nr 1 – wydruk z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych nieruchomości,
  - b) nr 2 – aktualny wypis z rejestru gruntów,
  - c) nr 3 – plany pomieszczeń,
  - d) nr 4 – zgoda współwłaściciela nieruchomości (Agencji Nieruchomości Rolnych) na zawarcie Umowy najmu z ARiMR,
  - e) nr 5 – zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON **Wynajmującego**,
  - f) nr 6 – decyzja o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej **Wynajmującego**,
  - g) nr 7 – pełnomocnictwo osoby/osób reprezentujących **Wynajmującego**,

- h) nr 8 – zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON **Najemcy**,
- i) nr 9 – decyzja o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej **Najemcy**,
- j) nr 10 – pełnomocnictwa osób reprezentujących **Najemcę**,
- 5. Korespondencja **Wynajmującego** do **Najemcy** adresowana będzie na Podlaski Oddział Regionalny ARiMR w Łomży, ul. Nowa 2, 18 – 400 Łomża.
- 6. Faktury wystawiane będą na Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Warszawie, ul. Aleja Jana Pawła II 70, 00-175 Warszawa, a doręczane do siedziby Biura Powiatowego ARiMR w Suwałkach, ul. Sportowa 22.
- 7. Osobą upoważnioną do reprezentowania **Najemcy** w sprawach związanych z przekazaniem lokalu i realizacją Umowy najmu jest Kierownik Biura Powiatowego ARiMR w Suwałkach, tel. 0 661 781 084 lub inna osoba upoważniona.
- 8. Osobą upoważnioną do reprezentowania **Wynajmującego** w sprawach związanych z przekazaniem lokalu i realizacją Umowy najmu jest **Mirosław Amielan, tel. 603-633-730** lub inna osoba upoważniona.
- 9. Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadomić o zmianie adresu. W przypadku, gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencja skierowana na poprzedni adres będzie uważana za doręczoną.
- 10. Umowę sporządzono w 5 jednobrzmiących egzemplarzach, z tego 2 dla **Wynajmującego** i 3 dla **Najemcy**.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**