

Umowa najmu nr DGN-I.2501.30.2022

zawarta w dniulistopada 2022 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:

–
–

zwanym dalej **Wynajmującym** a

2. Miastem Grajewo z siedzibą w Grajewie przy ul. Strażackiej 6A, 19-200 Grajewo, NIP 7191532012 działającym przez Centrum Integracji Społecznej (os. Południe 36/1, 19-200 Grajewo)reprezentowanym przez:
..... – Kierownika Centrum Integracji Społecznej (na podstawie upoważnienia Burmistrza) zwanym dalej **Najemcą**

§ 1 Przedmiot umowy.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego nr 1 składającego się z siedmiu pomieszczeń o pow. użytkowej 124,90 m² położonego na parterze budynku handlowo – usługowego nr 36 przy ul. Osiedle Południe w Grajewie wraz z udziałem 12490/112700 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geod. nr 4794/3 o pow. 0,2577 ha, na której jest usytuowany budynek handlowo – usługowy.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem lokal określony w ust. 1, zwany w dalszej treści Umowy „lokałem”, o łącznej powierzchni **124,90 m²**.
3. **Najemca** oświadcza, że użytkuje lokal, o którym mowa w ust. 2, na mocy umowy najmu zawartej w dniu 29 grudnia 2019 roku, i w związku z tym strony odstępują od sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego.
4. **Najemca** może bez zgody **Wynajmującego**, podnajmować lub oddawać lokal do bezpłatnego używania na potrzeby realizacji zadań statutowych miasta.
5. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia sam i według swoich potrzeb:
 - 1) dostawę energii elektrycznej,
 - 2) dostawę usług telefonicznych i teletechnicznych,
 - 3) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków,
 - 4) ogrzewanie lokalu,
 - 5) wywóz nieczystości,
 - 6) utrzymanie porządku wokół budynku (w tym odśnieżania, usuwania śniegu i sopli lodu),
 - 7) utrzymanie zieleni.
 - 8) opłacanie podatku od nieruchomości,
 - 9) ponoszenie kosztów wykonania przeglądów, badań technicznych, napraw i konserwacji,
 - 10) ponoszenie kosztów administrowania nieruchomością.
6. W ramach niniejszej Umowy **Wynajmujący** zobowiązuje się wobec **Najemcy** do zapewnienia swobodnego korzystania z lokalu.

§ 2 Czyszczenie.

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w kwocie **1000 zł netto** brutto **1230 zł** (słownie złotych: tysiąc dwieście trzydzieści 00/100).
2. Należności, o których mowa w ust. 1 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 7-go dnia każdego miesiąca. Opóźnienie w dostarczeniu faktur może spowodować odpowiednie przesunięcie terminu płatności.
3. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do Umowy.
4. 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.
5. Nie dokonuje się waloryzacji w przypadku ujemnego wskaźnika.

§ 3 Sposób używania lokalu.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania lokal, o którym mowa w § 1 Umowy na cele związane z realizacją zadań Miasta Grajewa.
2. **Najemca** oświadcza, że stan techniczny lokalu nadaje się do umówionego używania.
3. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - 1) dokonywania na własny koszt drobnych napraw i bieżącej konserwacji lokalu,
 - 2) używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym Umową,
 - 3) dbania o należyty stan techniczny i sanitarny oraz przestrzegania przepisów bhp, ppoż., ochrony mienia,
 - 4) ubezpieczenia swojego mienia ruchomego znajdującego się w oddanym do używania lokalu według swoich potrzeb.
4. **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia lokalu będącego następstwem prawidłowego używania.
5. **Najemca** może dokonywać nakładów na przedmiot najmu, z zastrzeżeniem uzyskania każdorazowej zgody na dokonywanie istotnych nakładów i określenia sposobu ich rozliczania,
6. Na okoliczność 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. 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.
4. Osobą upoważnioną do reprezentowania **Najemcy** w sprawach związanych z przekazaniem części nieruchomości i realizacją umowy najmu jest tel. lub inna osoba upoważniona.
5. Osobą upoważnioną do reprezentowania **Wynajmującego** w sprawach związanych z przekazaniem nieruchomości i realizacją umowy najmu jest lub inna osoba upoważniona.
6. Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadomić o zmianie adresu. W przypadku, gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencja skierowana na poprzedni adres będzie uważana za doręczoną.
7. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po dwa dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: