

Umowa najmu DGN-I.2501.81.2017

zawarta w dniu **29 grudnia 2017.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:

– Jerzego Leszczyńskiego - Marszałka Województwa Podlaskiego

– Stefana Krajewskiego - Członka Zarządu Województwa Podlaskiego

zwanym dalej **Wynajmującym** a **Uniwersytetem w Białymstoku** z siedzibą w

..... przy ul. Nr,

....., reprezentowanym przez: zwanym

..... zwanym

dalej **Najemcą**:

§ 1 Przedmiot umowy.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1252/7 o pow. 0,1962 ha, (Kw nr BI1B/00064539/1), zabudowanej budynkiem administracyjnym 11 – kondygnacyjnym o pow. użytkowej netto wynoszącej 4342 m², udziału 56043/123853 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu 1252/5 o pow. 0,1652 ha, (Kw nr BI1B/00085187/1) oraz w takim samym udziale prawa we współwłasności budynku stanowiącym powierzchnię netto 560,43 m².
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem nieruchomości opisane w ust. 1.
3. Mając na uwadze fakt, że przedmiot najmu znajduje się w posiadaniu **Najemcy** na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 3414/2014 z dnia 29 grudnia 2014 roku, odstępuje się od sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego.
4. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia:
 - 1) dostawę energii elektrycznej,
 - 2) zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków,
 - 3) ogrzewanie budynku,
 - 4) wywóz nieczystości,
 - 5) utrzymanie porządku wokół budynku (w tym odśnieżania, usuwania śniegu i sopli lodu),
 - 6) utrzymanie zieleni,
 - 7) wykonanie przeglądów i badań technicznych,
 - 8) ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - 9) prowadzenie wszelkiej dokumentacji technicznej, w tym książki obiektu budowlanego,
 - 10) dostawę usług telefonicznych i teletechnicznych,
 - 11) opłacanie podatku od nieruchomości.

§ 2 Czynsz.

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w wysokości **9805,00 zł netto (słownie: dziewięć tysięcy osiemset pięć złotych 00/100)**.
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. Czynsz za okres 30-31 grudnia 2017 r. zostanie naliczony proporcjonalnie do miesięcznej stawki czynszu wskazanej w ust. 1

§ 3 Sposób używania przedmiotu najmu.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania nieruchomość, o której mowa w § 1, Umowy na cele działalności statutowej Uniwersytetu 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 oraz przestrzegania przepisów bhp, ppoż., 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.
4. **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia przedmiotu najmu będącego następstwem prawidłowego używania.
5. Z tytułu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający dokładny opis stanu technicznego.
6. Strony zgodnie ustalają, iż termin przejścia korzyści i ciężarów związanych z rzeczą zgodnie z art. 548. § 1. Kodeksu cywilnego – nastąpi w dacie wydania nieruchomości.

§ 4 Okres obowiązywania umowy oraz warunki wypowiedzenia.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 30 grudnia 2017 r. do dnia 30 czerwca 2018 r.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu stron, przy czym termin opuszczenia nieruchomości przez **Najemcę** nie może być krótszy niż 1 miesiąc.
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 nieruchomości do zbycia.
3. **Wynajmujący** ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku nałożenia na Wynajmującego przez właściwe organy obowiązku dostosowania budynku do wymogów ochrony przeciwpożarowej.
4. **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.
5. 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.

6. W przypadku nie wykonania przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 7 niniejszego § Umowy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo obciążania **Najemcy** karą umowną w wysokości 2-krotnej stawki czynszu o którym mowa w § 2 Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.
7. Z dniem wydania przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany do rozwiązania umów, o których mowa w §1 ust. 4 i ponoszenia kosztów z tym związanych.

§ 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 **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: