

## REPERTORIUM A NR 3716/2014

### AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego sierpnia roku dwa tysiące czternastego (07.08.2014) przede mną **Andrzejem Tatarą - notariuszem w Lublinie**, w mojej kancelarii przy ulicy Krakowskie Przedmieście nr 54 stawili się: -----

1. **Edward Michał Leńczuk** syn Edwarda i Stanisławy, zamieszkały w ----- przy ulicy ----- według oświadczenia: ----- prowadzący działalność gospodarczą pod firmą **Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowe „ORION” Edward Leńczuk, ulica Mełgiewska 80, 20 - 234 Lublin**, REGON 430318261, NIP 712 - 031 - 22 - 43, jako przedsiębiorca wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, legitymujący się dowodem osobistym ----- PESEL ----- wskazujący **adres do doręczeń – ulica Mełgiewska 80, 20 - 234 Lublin**, zwany w dalszej części aktu „Wynajmującym”, -----

2. w imieniu **GMINY LUBLIN**, adres korespondencyjny – Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20 – 109 Lublin, według oświadczenia REGON 431019514 i NIP 946-257-58-11, zwanej w dalszej części aktu „Najemcą” -----  
**Sekretarz Miasta Lublin Andrzej Wojewódzki** zamieszkały w ----- przy ulicy ----- legitymujący się dowodem osobistym ----- PESEL ----- działający na podstawie okazanego w wypisie aktu pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 5 sierpnia 2014 roku przez notariusza w Lublinie Andrzeja Tatarę pod nr Rep. A 3699/2014, oświadczający, że pełnomocnictwo nie wygasło, ani nie zostało odwołane. -----

Tożsamość Stawających została ustalona na podstawie powołanych dokumentów. -----

### UMOWA NAJMU

§1. 1. Edward Michał Leńczuk oświadcza, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2013 roku jest właścicielem nieruchomości położonej w Lublinie, obręb 36 – Śródmieście, obejmującej: położoną przy ulicy Spokojnej 2, w pobliżu ulicy Jerzego de Tramecourta 2 i ulicy Jana Karaskiego 1 działkę gruntu nr 10 o powierzchni 0,2214 ha (dwa tysiące dwieście czternaście mtr. kw.), położoną przy ulicy Wieniawskiej 15a działkę gruntu nr 11/2 o powierzchni 0,2235 ha (dwa tysiące dwieście trzydzieści pięć mtr. kw.) oraz położoną przy ulicy Wieniawskiej 13, w pobliżu ulicy Jana Karaskiego 5 działkę gruntu nr 12 o powierzchni 0,0879 ha (osiemset siedemdziesiąt dziewięć mtr. kw.), zwanej dalej „Nieruchomością”. -----

Dla opisanej Nieruchomości o łącznej powierzchni 0,5328 ha (pięć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem mtr. kw.), Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00315181/1, której działły III i IV, według oświadczenia Edwarda Michała Leńczuka, nie zawierają wpisów. -----

2. Edward Michał Leńczuk oświadcza również, że: -----

1) Jego [redacted] stosunki majątkowe podlegają ustrojowi [redacted], a Nieruchomość wchodzi w skład jego majątku [redacted]. -----

2) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osobistymi ani roszczeniami osób trzecich i nie ma ograniczeń w rozporządzaniu nią. -----

2) Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego, egzekucyjnego bądź zabezpieczającego, -----

3) Dla Nieruchomości została wydana decyzja Prezydenta Miasta Lublin nr 380/13 z dnia 15 lipca 2013 roku, zmieniona decyzją nr 472/13 z dnia 10 września 2013 roku – o ustaleniu warunków zabudowy dla Nieruchomości, -----

4) Wynajmujący wystąpił do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin o ustalenie dla Nieruchomości warunków zabudowy w związku z zamiarem zakupu przez niego sąsiedniej działki gruntu nr 11/1. -----

§2. 1. Stawający oświadczają, że w dniu 12 marca 2014 roku, w odpowiedzi na ogłoszenie Najemcy z dnia 25 lutego 2014 roku, Edward Michał Leńczuk złożył Gminie Lublin ofertę wynajmu pomieszczeń biurowych na potrzeby jednostek organizacyjnych Gminy Lublin, zwaną dalej „Ofertą”. -----

2. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z Ofertą złożoną Najemcy oraz ustaleniami dokonanymi w trakcie negocjacji, zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości budynku biurowego o trzech kondygnacjach podziemnych, czterech kondygnacjach nadziemnych od strony ulicy Spokojnej oraz siedmiu kondygnacjach nadziemnych od strony ulicy Wieniawskiej, o powierzchni całkowitej około 33.000,00 (trzydzieści trzy tysiące) mtr. kw., (zwanego dalej „Budynkiem”). -----

3. Wynajmujący oświadcza, że Budynek zostanie zrealizowany zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną opracowaną przez pracownię Bieńkowski Lis Mierzwa – Architekci Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, z uwzględnieniem standardów stanowiących załącznik do niniejszej umowy. -----

4. Wynajmujący oświadcza również, że w dniu wydania przedmiotu najmu, wynajmowane pomieszczenia spełniać będą wszystkie warunki eksploatacyjne i funkcjonalne, przewidziane dla pomieszczeń biurowych. -----

5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z koncepcją architektoniczno - urbanistyczną Budynku załączoną do Oferty. -----

§3. 1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy w najem część Budynku o powierzchni najmu brutto około 14.000,00 (czternaście tysięcy) mtr. kw. (zwaną dalej „Przedmiotem najmu”), a Najemca zobowiązuje się objąć tenże Przedmiot w najem z przeznaczeniem na cele działalności biurowej jednostek organizacyjnych Najemcy. -----

2. Przedmiotem najmu objęte będą następujące części Budynku: -----

1) kondygnacja -1 – powierzchnia około 1.563,00 (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt trzy) mtr. kw.; -----

2) kondygnacja +1 – powierzchnia około 2.506,00 (dwa tysiące pięćset sześć) mtr. kw.; -----

3) kondygnacja +2 – powierzchnia około 2.660,00 (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt) mtr. kw.; -----

4) kondygnacja +3 – powierzchnia około 3.045,00 (trzy tysiące czterdzieści pięć) mtr. kw.;

5) kondygnacja +4 – powierzchnia około 2.907,00 (dwa tysiące dziewięćset siedem) mtr. kw.; -----

6) kondygnacja +5 – powierzchnia około 1.350,00 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) mtr. kw. -----

3. Wynajmujący oświadcza, że powierzchnia poszczególnych kondygnacji określona w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku nabycia przez Wynajmującego sąsiedniej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 11/1, położonej w Lublinie przy ulicy Wieniawskiej 15, oraz ustaleniu nowych warunków zabudowy. -----

4. Wynajmujący zobowiązuje się zarezerwować dla potrzeb Najemcy dodatkowe pomieszczenia o powierzchni najmu brutto do 6.000,00 (sześć tysięcy) mtr. kw. Najemca ma prawo do rozszerzenia Przedmiotu najmu, na warunkach określonych w niniejszej umowie, o zarezerwowaną powierzchnię, przy czym prawo to może być wykonane w drodze oświadczenia w formie aktu notarialnego, złożonego Wynajmującemu, ze wskazaniem ilości dodatkowej powierzchni, nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 roku. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący jest uprawniony do swobodnego dysponowania wyżej wymienioną częścią Budynku. -----

5. Zmiana charakteru korzystania z Przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie. -----

6. W ramach umowy najmu Wynajmujący zapewni Najemcy, bez dodatkowych opłat, dostęp i prawo użytkowania około 200 (dwieście) miejsc postojowych zlokalizowanych w całości na kondygnacjach podziemnych -2 i -3 Budynku. -----

7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wyłączenia z najmu części Budynku o powierzchni około 600,00 (sześćset) mtr. kw., usytuowanej na kondygnacji nadziemnej + 1 i +2, od strony ulicy Karskiego. W celu skorzystania z prawa wyłączenia z najmu powierzchni, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący winien złożyć Najemcy oświadczenie w formie aktu notarialnego, najpóźniej w terminie do dnia 31 grudnia 2014 roku. -----

8. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z uprawnienia, o którym mowa w ust. 7 powyżej, Wynajmujący zapewnia, iż wyłączona powierzchnia stanowić będzie odrębne od Przedmiotu najmu lokale użytkowe z niezależnymi wejściami zewnętrznymi, windami i urządzeniami pomiarowymi /energii elektrycznej, wody, kanalizacji, ciepła, gazu/. -----

9. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Przedmiot najmu w terminie do dnia 30 września 2017 roku. -----

10. W dniu wydania Przedmiotu najmu Najemcy, przedstawiciele Stron sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym szczegółowo zostaną określone wyposażenie i stan Przedmiotu najmu, w tym uwzględnienie standardów, o których mowa w §2 ust. 3, oraz uwzględnienie uzgodnień zawartych w protokołach, o których mowa w §9 niniejszej umowy. -----

11. Dokładna powierzchnia Przedmiotu najmu ustalona zostanie na podstawie pomiarów powierzchni użytkowej z natury i zostanie wpisana w protokole zdawczo-odbiorczym. Przy dokonywaniu obmiaru powierzchni najmu brutto zostaną ujęte powierzchnie pokoi biurowych z wliczeniem do powierzchni tzw. przejść, ciągów komunikacyjnych (schodów, korytarzy, przedsionków), pomieszczeń technicznych, socjalnych i higieniczno – sanitarnych oraz pomieszczeń pomocniczych, a wyłączone zostaną grubości ścianek działowych. Dokonanie obmiaru nastąpi z udziałem przedstawicieli Najemcy, o czym Najemca zostanie powiadomiony listem poleconym, co najmniej 14 (czternaście) dni przed planowanym terminem obmiaru. W przypadku, gdyby suma powierzchni na kondygnacjach wskazanych w ust. 2 nie wynosiła łącznie 14.000,00 (czternaście tysięcy) mtr. kw., powierzchni najmu brutto, Wynajmujący zapewni Najemcy brakującą powierzchnię na kondygnacji nadziemnej +5 Budynku. -----

12. W przypadku stwierdzenia, podczas sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego, iż Przedmiot najmu nie spełnia standardów, o których mowa w §2 ust. 3 lub nie zostały uwzględnione ustalenia zawarte w protokołach uzgodnień, o których mowa w §9 niniejszej umowy, Najemca ma prawo: -----

1) gdy wady Przedmiotu najmu są istotne i uniemożliwiają korzystanie z Przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem - nie podpisać protokołu zdawczo-odbiorczego, wyznaczając Wynajmującemu termin do doprowadzenia Przedmiotu najmu do stanu zgodnego ze standardami i uzgodnieniami wynikającymi z protokołu uzgodnień; Najemca zachowuje jednocześnie prawo do naliczenia kary umownej, o której mowa w ust. 13 poniżej, za każdy dzień zwłoki, liczony nie wcześniej niż od dnia 30 września 2017 roku do dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego; po usunięciu wad Wynajmujący i Najemca przystąpią do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z ust. 10; -----

2) gdy wady Przedmiotu najmu nie są istotne - podpisać protokół zdawczo-odbiorczy z zastrzeżeniami, wyznaczając Wynajmującemu termin do doprowadzenia Przedmiotu najmu do stanu zgodnego ze standardami i uzgodnieniami wynikającymi z protokołu uzgodnień. -----

13. W przypadku nie przekazania Najemcy przez Wynajmującego Przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 9, Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 5000,00 (pięć tysięcy) złotych za każdy dzień zwłoki. -----

14. W przypadku nie usunięcia przez Wynajmującego wad w terminie wyznaczonym przez Najemcę, o którym mowa w ust. 12 pkt 2 powyżej, Najemcy przysługuje prawo doliczenia kary umownej w wysokości 2.500,00 (dwa tysiące pięćset) złotych za każdy dzień zwłoki. -----

§4. 1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w sposób następujący: -----

1) w okresie pierwszych 2 (dwóch) lat od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego – na kwotę 40,00 (czterdzieści) złotych, -----

2) po upływie 2 (dwóch) lat od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego – na kwotę 4228 (czterdzieści dwa 28/100) złote. -----

2. Stawki czynszu określone w ust. 1 są stawkami netto za 1 (jeden) mtr. kw. wynajmowanej powierzchni najmu brutto Przedmiotu najmu – określonej ostatecznie w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w §3 ust. 10 lub §3 ust. 12 niniejszej umowy. -----

3. Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury. -----

4. Czynsz naliczany będzie od dnia 1 października 2017 roku, nie wcześniej jednak niż od dnia przekazania Najemcy Przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym. -----

5. Czynsz płatny będzie z góry w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Najemcę, na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony pod numerem: -----

6. Za dzień zapłaty czynszu będzie uważany dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. -----

7. W przypadku zwłoki Najemcy w uiszczaniu czynszu, Wynajmującemu przysługują odsetki w wysokości ustawowej. -----

8. Strony zgodnie ustalają, że wskazana wyżej stawka czynszu będzie zmieniana przez Wynajmującego, co roku od daty objęcia przez Najemcę w posiadanie przedmiotu niniejszej umowy, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS. -----

9. Pierwsza zmiana stawki czynszu o stopień inflacji może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 1 (jednego) roku od dnia oddania Przedmiotu najmu Najemcy. -----

§5. 1. Umowę najmu Strony zawierają na czas określony, który skończy się z upływem 10 (dziesięciu) lat od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. -----

2. Po upływie 2 (dwóch) lat od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Najemca ma prawo nabyć część lub całość Przedmiotu najmu za cenę rynkową, określoną na podstawie opinii dwóch biegłych rzeczoznawców wpisanych na listę biegłych sądowych z okręgu Sądu Okręgowego w Lublinie, powołanych przez Strony. W przypadku rozbieżności cen wynikających z opinii biegłych, cena rynkowa zostanie określona jako średnia cen wynikających z obu opinii. Uprawnienie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy powierzchni, o której mowa w §3 ust. 7. -----

3. W przypadku skorzystania przez Najemcę z uprawnienia, o którym mowa w ust. 2, Wynajmujący zobowiązuje się złożyć oświadczenie woli o przyjęciu oferty (ofert) Najemcy dotyczącej nabycia części lub całości Przedmiotu najmu za cenę rynkową określoną w sposób opisany w ust. 2 powyżej, w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) miesiące od dnia złożenia oferty przez Najemcę. -----

4. Dalsze korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu najmu po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, będzie uważane za przedłużenie niniejszej umowy najmu na czas nieokreślony. W takim przypadku każdej ze Stron będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. -----

§6. 1. W przypadku sprzedaży przez Wynajmującego Przedmiotu najmu, poza przypadkiem, o którym mowa w §5 ust. 2 i ust. 3, Najemcy przysługuje prawo pierwokupu. Prawo to nie dotyczy powierzchni, o której mowa w §3 ust. 7. -----

2. Najemca będzie mógł wykonać prawo pierwokupu w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, poprzez złożenie oświadczenia w wymaganej formie o wykonaniu prawa pierwokupu. -----

§7. 1. Najemca może odstąpić od niniejszej umowy, bez podania przyczyny, przed terminem wydania mu Przedmiotu najmu, jeżeli w tym czasie Wynajmujący dokona zbycia Przedmiotu najmu, a Najemca nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu - poprzez złożenie Wynajmującemu, w terminie przewidzianym do wykonania prawa pierwokupu, stosownego oświadczenia na piśmie o odstąpieniu od umowy. -----

2. W razie odstąpienia od niniejszej umowy, w przypadku o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca nie będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego lub nabywcy Nieruchomości żadnej kary umownej, ani jakiegokolwiek odszkodowania z tytułu odstąpienia od umowy. -----

§8. 1. Strony przewidują wystawianie więcej niż jednej faktury z tytułu zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych za dany miesiąc najmu. -----

2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją Przedmiotu najmu, tj.: -----

1) za energię elektryczną, -----

2) za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków, -----

3) za centralne ogrzewanie, -----

4) za wywóz śmieci, -----

5) za podłączenie systemu sygnalizacji włamania i napadu (SSWN), nadzorowanie oraz podjęcie interwencji w przypadku otrzymania sygnału o naruszeniu strefy chronionej lub otrzymaniu sygnału „napad” w obiekcie, będącym Przedmiotem najmu, w kwocie uzgodnionej z Najemcą. -----

3. Stan liczników na dzień rozpoczęcia najmu wynikać będzie ze wskazań liczników wpisanych w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania Przedmiotu najmu. -----

4. Zapłata powyższych należności następować będzie na podstawie faktur dotarczanych od dostawców usług i mediów, w drodze ich refakturowania przez Wynajmującego Najemcy, w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania przez Najemcę refaktury od Wynajmującego, wraz z kopiami faktur od dostawcy, z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej. -----

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach mediów spowodowane przyczynami leżącymi po stronie dostawców lub działaniem siły wyższej. ---

6. Strony dopuszczają możliwość regulowania przez Najemcę wszystkich lub niektórych należności z tytułu opłat związanych z eksploatacją Przedmiotu najmu, bezpośrednio przez Najemcę na rzecz ich dostawcy (dostawców). -----

§9. 1. W celu dostosowania Przedmiotu najmu do potrzeb Najemcy, w tym aranżacji przestrzeni wynajmowanego Budynku /wielkość i rodzaj pomieszczeń w powiązaniu ze strukturą organizacyjną Urzędu Miasta Lublin, infrastruktura wewnętrzna - oświetlenie, wentylacja, klimatyzacja, rozmieszczenie sieci teleinformatycznej, rozmieszczenie gniazdek elektrycznych, łączny telefonicznych, kolorystyka oraz innych wynikających ze standardów stawiających załącznik do niniejszej umowy, itp./ Najemca oddelegowuje swojego przedstawiciela w osobie Tadeusza Dziuby - Dyrektora Wydziału Inwestycji i Remontów Urzędu Miasta Lublin, do dokonywania wiążących uzgodnień w formie protokołu uzgodnień z pracownią projektową Bieńkowski Lis Mierzwa - Architekci Sp. z o.o. -----

2. Wszelkie uzgodnienia i terminy będą miały charakter wiążącego Strony protokołu uzgodnień. -----

3. Wynajmujący nie będzie ponosić odpowiedzialności, jak również nie będą go obciążać koszty wykonania wszelkich prac wynikłych wskutek niedokonania, bądź niecałkowitego lub nieterminowego dokonania przez Najemcę uzgodnień, o których mowa w ust. 1 i 2. -----

§10. 1. Naprawy realizowane przez Wynajmującego, związane z utrzymaniem Budynku w należytym stanie technicznym do umówionego użytku, nie obciążają Najemcy.

2. Przeglądy techniczne i budowlane Budynku, w tym instalacji i urządzeń budynkowych oraz części wspólnych, wynikające m.in. z Prawa budowlanego i przepisów przeciwpożarowych (przeglądy roczne i pięcioletnie stanu technicznego obiektu, pomiary instalacji elektrycznej i piorunochronnej oraz ewentualnie inne, np. przeglądy przewodów kominowych), konserwacja pozostałych instalacji i urządzeń, w tym klimatyzacji, wentylacji, oświetlenia oraz ppoż wraz ze sporządzeniem oraz aktualizacją Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego i przeprowadzaniem praktycznego sprawdzenia organizacji oraz warunków ewakuacji, wraz z wyposażeniem Przedmiotu najmu w podręczny sprzęt gaśniczy, obciążają Wynajmującego. -----

3. Drobne nakłady konserwacyjne, połączone ze zwykłym użytkowaniem zajmowanych pomieszczeń, ponosi Najemca. -----

4. Do drobnych nakładów, o których mowa w ust. 3, zalicza się, w szczególności: ----

1) drobne naprawy podłóg i drzwi, -----

2) malowanie ścian i sufitów, -----

3) naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej. -----

O konieczności i zamiarze dokonania innych napraw, Najemca ma obowiązek poinformować Wynajmującego. -----

5. W przypadku poniesienia przez Najemcę kosztów usunięcia nagłych awarii, które nie wynikły z winy Najemcy, Wynajmujący zwróci Najemcy poniesione koszty. -----

6. Z zastrzeżeniem ust. 7, Najemca jest zobowiązany do utrzymania należytego porządku i czystości w części Nieruchomości będącej Przedmiotem najmu oraz na przyległym do niej terenie. W przypadku nie wynajęcia przez Najemcę dodatkowej

powierzchni, o której mowa w §3 ust. 4 oraz wyłączenia przez Wynajmującego z najmu powierzchni, o której mowa w §3 ust. 7, koszty utrzymania czystości Budynku i przyległego do niego terenu rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni, w stosunku do ogólnej powierzchni Budynku. -----

7. Koszty odśnieżania Nieruchomości obciążają Wynajmującego. -----

8. Wszelkie koszty związane z zarządzaniem, użytkowaniem i konserwacją miejsc postojowych, o których mowa w §3 ust. 6 niniejszej umowy, obciążają Najemcę. -----

§11. Wyposażenia poszczególnych lokali w Budynku i zmian w zakresie aranżacji wnętrz, po sporządzeniu protokołu zdawczo – odbiorczego, Najemca dokonywać będzie na własny koszt i ryzyko, bez prawa domagania się rozliczenia tych nakładów po zakończeniu okresu umowy, w stosunku do składników wystroju, które nie dadzą się odłączyć od nieruchomości. -----

§12. 1. Wynajmujący zobowiązuje się ubezpieczyć Budynek od zdarzeń losowych, w tym: pożaru, zalania, czy też innego rodzaju zdarzeń losowych skutkujących zniszczeniem Budynku. -----

2. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za urządzenia i przedmioty wniesione do Budynku przez Najemcę, w zakresie kradzieży, włamania, zniszczeń oraz szkody u osób trzecich, powstałych z winy Najemcy. -----

§13. 1. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, oddawać Przedmiotu najmu do korzystania osobom trzecim na podstawie umowy najmu, użyczenia lub w oparciu o inne stosunki obligacyjne. -----

2. Postanowienie ust. 1 nie dotyczy miejsc postojowych, o których mowa w §3 ust. 6 niniejszej umowy. Szczegółowe zasady związane z korzystaniem z miejsc postojowych określa Najemca. -----

3. Najemca nie może, bez uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, przenieść uprawnień i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem przypadku, gdy przeniesienie to dotyczy jednostki organizacyjnej Najemcy. -----

4. Wynajmującemu, bez zgody Najemcy, przysługuje prawo przeniesienia całości lub części praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz banku, w przypadku gdyby po zawarciu przez Wynajmującego umowy kredytu na finansowanie realizacji Budynku, bank zażądał takiej cesji na zabezpieczenie płatności rat kredytowych. -----

§14. 1. Najemcy przysługuje prawo do zainstalowania tablic informacyjnych oraz reklam na terenie Nieruchomości i na ścianach budynków znajdujących się na przedmiotowej Nieruchomości. -----

2. Po zakończeniu okresu najmu, Najemca ma obowiązek na własny koszt usunąć tablice i reklamy. -----

3. Z tytułu umieszczenia tablic i reklam wszelką odpowiedzialność cywilną, karną i administracyjną ponosić będzie Najemca. -----

§15. 1. Po rozwiązaniu umowy Najemca obowiązany będzie do zwrotu przedmiotu Najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, wolnym od wad i usterek powstałych w wyniku jego eksploatacji, z zastrzeżeniem ust. 2. -----

2. Postanowienie ust. 1 nie ma zastosowania, jeżeli zużycie Przedmiotu najmu i jego wyposażenia jest następstwem jego prawidłowego używania. -----

§16. 1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----

2. Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na podane adresy: -----

- dla Wynajmującego: Edward Leńczuk, PPH ORION, ul. Mełgiewska 80, 20-234 Lublin,
- dla Najemcy: Gmina Lublin, Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20 – 109 Lublin. -----

3. W przypadku zmiany adresów wskazanych w ust. 2, Strony zobowiązane są w terminie 7 (siedem) dni powiadomić na piśmie drugą Stronę o nowym adresie. W przypadku braku zawiadomienia, korespondencja wysłana na poprzedni adres będzie uznana za doręczoną. -----

§17. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowane będą przepisy Kodeksu Cywilnego. -----

§18. Wszelkie spory mogące powstać na tle niniejszej umowy, jak i jej wykonania, będą podlegały rozstrzygnięciu przez właściwy rzeczowo sąd powszechny właściwy dla siedziby Najemcy. -----

§19. Do umowy nie ma zastosowania ustawa z dnia 24 stycznia 2004 roku – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 907 z późniejszymi zmianami). -----

§20. Notariusz poinformował Stawających o możliwości ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości prawa najmu oraz prawa pierwokupu. -----

§21. Pełnomocnik Gminy Lublin oświadcza, że Skarbnik Gminy Lublin udzielił kontrasygnaty dla niniejszej czynności, na dowód czego okazany został projekt niniejszej umowy najmu wraz z udzieloną kontrasygnatą. -----

§22. Koszty niniejszego aktu ponosi Wynajmujący. -----

§23. Pobrano: -----

- takse na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 1564) -----

----- 2.000,00 zł,

- VAT 23 % na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535) ----- 460,00 zł.

Razem pobrano 2.460,00 (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt) złotych. -----

Umowa najmu nie podlega podatkowi, jako nie wymieniona w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (j. t. Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649, ze zm.). -----

### **Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Oryginal podpisali Stawający i Notariusz. -----

Wypis wydano Gminie Lublin pod Nr Rep. A 3721/2014.

Pobrano takse na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 1564) - 30,00 zł i VAT – 6,90 zł. Razem pobrano 36,90 (trzydzieści sześć 90/100) złotych. Lublin, dnia 7 sierpnia 2014 roku. -----



**Standard wykończenia budynku biurowego dla potrzeb  
Urzędu Miasta Lublin**  
przy ul. Spokojna, ul. Jana Karłowicza, ul. Wieniawska, ul. Jerzego De Tramecourta,  
według projektu Bieńkowski Lis Mierzwa Architekci

Budynek zrealizowany będzie zgodnie z warunkami technicznymi określonymi na rok 2021 w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**A. zewnętrzny:**

1. Parkingi i dojścia do budynku w elementach granitowych lub kostce betonowej o podwyższonym standardzie, oświetlenie zewnętrzne, mała architektura zieleni,
2. Elewacja – okładzina na kotwach - kamienna, ceramiczna lub mineralna, fasada aluminiowa lub całoszklana, stolarka okienna drewniana lub aluminiowa.

**B. wewnętrzny:**

1. Kamień w ciągach komunikacyjnych i klatkach schodowych, płytki gres na kondygnacjach podziemnych. Parkingi na kondygnacjach -1,-2,-3 – kostka betonowa lub betonowa posadzka przemysłowa,
2. Tynki gipsowe, cementowo – wapienne na kondygnacji -1 w archiwum,
3. Sufity podwieszane ażurowe lub pełne w pomieszczeniach biurowych i ciągach komunikacyjnych,
4. Ścinki działowe z podwójnej płyty kartonowo gipsowej na szkielede systemowym z izolacją akustyczną, wykończenie ścian – dwukrotne malowanie w kolorze,
5. Wewnętrzna stolarka drewniana,
6. Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne ze stali szlachetnej lub całoszklane,
7. Płytki ceramiczne o podwyższonym standardzie w sanitariatach do pełnej wysokości ścian,

8. Wykładziny o podwyższonym standardzie w pokojach biurowych,
9. Windy cichobieżne,
10. Pomieszczenia biurowe klimatyzowane, wentylacja mechaniczna,
11. Instalacja centralnego ogrzewania z sieci miejskiej LPEC,
12. Instalacja wodno – kanalizacyjna w pełnym zakresie z białym montażem,
13. Instalacja elektryczna w pełnym zakresie z osprzętem, dająca możliwość efektywnego zarządzania i optymalizacji kosztów eksploatacyjnych dla „budynków pasywnych”. Ponadto będzie spełniała normy dla budynków biurowych z uwzględnieniem źródeł zasilania awaryjnego w celu zabezpieczenia urządzeń oraz danych na nich zgromadzonych,
14. Instalacje teletechniczne,
15. Strefy dostępu,
16. Instalacja alarmowa i monitoringu obejmująca system sygnalizacji włamaniowej i napadowej.

Szczegółowe elementy wykończenia oraz aranżacji wnętrz będą uzgadniane w ramach bieżącej współpracy przedstawicieli Wynajmującego z przedstawicielami Najemcy.