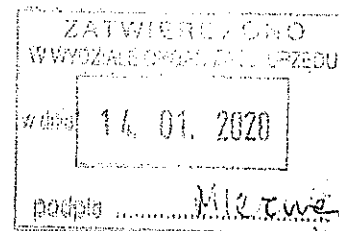


1560/OR/19

Umowa najmu
nr ZME.4101.049.145.2019



W dniu 14 grudnia 2019 r. w Lublinie, pomiędzy:

Województwem Lubelskim ul. Artura Grottgera 4, 20-029 Lublin, NIP: 7122904545, reprezentowanym przez:

Zbigniewa Ławniczaka – Dyrektora Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie, ul. Uniwersytecka 4, 20-029 Lublin.

zwanym w treści umowy Wynajmującym,

a

Gminą Lublin mającą siedzibę przy placu Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, NIP: 9462575811, REGON: 431019514, którą reprezentuje:

1. Andrzej Wojewódzki – Sekretarz Miasta Lublin
2. Zbigniew Gontarz – Zastępca Dyrektora ds. administracyjno - technicznych w Wydziale Organizacji Urzędu,

zwaną dalej Najemcą,

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że Województwo Lubelskie jest współwłaścicielem budynku administracyjno-biurowego stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na działce oznaczonej numerem o pow. 0,0649 ha położonej w Lublinie przy ul. Karłowicza 4. Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie prowadzi Księgę wieczystą nr :
2. Wynajmujący oświadcza, że Województwo Lubelskie jest właścicielem działki oznaczonej numerem o pow. 0,0908 ha zabudowanej parkingiem zewnętrznym, na której usytuowane są miejsca postojowe oraz garażem zewnętrznym, znajdującej się w Lublinie przy ul. Karłowicza. Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi Księgę wieczystą nr
3. Sprzedawcą usług jest Województwo Lubelskie.
4. Zarządcą nieruchomości określonych w ust. 1 i 2 oraz wystawcą faktur jest Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
5. Najemca potwierdza, że znajduje się w posiadaniu przedmiotu najmu, którego zwrot nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Wszelkie oświadczenia woli dotyczące niniejszej umowy w imieniu Wynajmującego składa Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
7. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru.
8. Adresy do doręczeń:
 - a) adres do doręczeń faktur: Urząd Miasta Lublin, Wydział Organizacji Urzędu, ul. Dolna 3 Maja 5, 20-079 Lublin.
Faktury wystawiane będą na Gminę Lublin, plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin.
 - b) wszelką korespondencję dotyczącą niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się kierować na adres siedziby Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.

9. Do dnia dokonania ostatecznych rozliczeń wynikających z niniejszej umowy, strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu do doręczeń, bez konieczności aneksowania umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Na podstawie Uchwały NR XCII/1950/2019 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia wykazu pomieszczeń, stanowiących własność Województwa Lubelskiego, przeznaczonych do wynajęcia w trybie bezprzetargowym na rzecz Gminy Lublin, zlokalizowanych w budynku przy ul. Karłowicza 4 w Lublinie, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem a Najemca bierze w najem w trybie bezprzetargowym powierzchnię użytkową wynoszącą łącznie **336,21 m²** zlokalizowaną na X piętrze budynku administracyjno - biurowego na nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 umowy, w tym:
 - a) **265,36 m²** powierzchni biurowej, na którą składają się pomieszczenia oznaczone według inwentaryzacji budynku numerami: 1001a, 1001b, 1001c, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014,
 - b) **70,85 m²** powierzchni, w skład której wchodzi: sanitariaty, hall i korytarz,
2. Na podstawie § 2 ust. 2 pkt 2 Uchwały Nr V/57/10 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 21 grudnia 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania przez Województwo Lubelskie nieruchomości na okres do 3 lat, zleconych do administrowania ZNW w Lublinie Wynajmujący oddaje Najemcy w najem a Najemca bierze w najem 2 (dwa) miejsca postojowe oznaczone numerami **22 i 23** znajdujące się na nieruchomości określonej w § 1 ust. 2 umowy. Łączna powierzchnia najmu miejsc postojowych wynosi **30 m²** (2x15m²).
3. Przedmiot umowy przeznaczony jest na działalność własną Najemcy. Miejsca postojowe Najemca będzie wykorzystywał wyłącznie do parkowania samochodów.
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od **1 stycznia 2020 r.** do **31 grudnia 2022 r.**

§ 4

CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia miesięcznego czynszu najmu w wysokości **10 153,54 zł netto**.
Wyżej wymieniona wysokość czynszu została wyliczona w następujący sposób:
 $336,21 \text{ m}^2 \text{ p.u.} \times 30,20 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 \text{ p.u.} = 10 153,54 \text{ zł netto}$.
2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 1 i 2 oraz zarządzania, w wysokości **2752,61 zł netto** miesięcznie.
3. **Łącznie miesięczne opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 wynoszą 12 906,15 zł netto.**
Słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset sześć złotych, 15/100.
4. Opłaty netto zostaną powiększone o obowiązujący podatek VAT.
5. Niezależnie od powyższego, Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu energii elektrycznej zgodnie z odczytem podlicznika o numerze 69428 wskazującego zużycie energii elektrycznej na X piętrze budynku oraz z tytułu energii elektrycznej części wspólnych wyliczonej proporcjonalnie do powierzchni pomieszczeń biurowych, o których mowa w § 2 ust. 1 litera a.

6. Ponadto, Najemca ma obowiązek regulowania i bezpośredniego odprowadzania na konto wskazane przez organ podatkowy podatku od nieruchomości w wysokości ustalonej na podstawie zajmowanej powierzchni określonej w § 2 ust. 1 i 2 umowy, jeśli wymagać tego będą obowiązujące przepisy prawa.
7. W skład opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości określonych w ust. 2 wchodzi koszty:
 - 1) energii cieplnej dla potrzeb c.o. i ciepłej wody,
 - 2) ochrony obiektu,
 - 3) utrzymania czystości części wspólnych wewnątrz budynku z wyłączeniem powierzchni wskazanej w § 2 ust. 1 litera a, b.
 - 4) konserwacji i monitorowania instalacji systemu włamania i napadu,
 - 5) eksploatacji i konserwacji instalacji p. poż. oraz opłata abonamentu za transmisję alarmów,
 - 6) konserwacji dźwigów osobowych,
 - 7) wody,
 - 8) odprowadzania ścieków,
 - 9) wywozu nieczystości stałych,
 - 10) konserwacji urządzeń instalacji wodno-kanalizacyjnej, co. c.w. i wymiennikowni ciepła oraz konserwacji urządzeń instalacji elektrycznej,
 - 11) ubezpieczenia budynku i budowli z tytułu o.c. oraz powierzchni ogólnoużytkowych od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - 12) napraw i bieżącej konserwacji instalacji i substancji części wspólnych budynku i budowli oraz przeglądów technicznych,
 - 13) konserwacji i naprawy bramy śmietnikowej,
 - 14) utrzymania miejsc postojowych.

§ 5

TERMIN I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Na podstawie faktury, opłaty z tytułu najmu płatne będą z góry w terminie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca, na rachunek bankowy w PKO Bank Polski o numerze konta
2. Waloryzacja (tj. podwyższenie) stawki czynszu określonej w § 4 ust. 1 dokonywana będzie raz w roku stosownie do średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez GUS. Pierwszej waloryzacji Wynajmujący będzie miał prawo dokonać w 2021 r. W przypadku spadku wskaźnika cen towarów i usług stawka czynszu pozostaje bez zmian.
3. Zmiana wysokości opłat z przyczyn określonych w ust. 2 nie wymaga aneksowania umowy. Najemca zobowiązany jest do regulowania opłat w zmienionej wysokości od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący poinformował Najemcę na piśmie o dokonaniu zmiany.
4. W przypadku wzrostu kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 2 Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia opłat niezależnych od Wynajmującego do rzeczywistego kosztu.
5. W przypadku zamiaru podwyższenia opłat niezależnych Wynajmujący przedstawi Najemcy na piśmie kalkulację opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Zmiana wysokości opłat określonych w ust. 4, wymaga formy aneksu do umowy.
6. Na opłaty z tytułu energii elektrycznej składają się opłaty stałe i zmienne określone przez dostawcę energii elektrycznej na fakturach za usługi dystrybucyjne i energię elektryczną.



7. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatami stałymi i zmiennymi według ilości zużycia energii elektrycznej ustalonej na podstawie odczytu licznika i cen określonych na fakturach wystawionych na rzecz Wynajmującego przez dostawcę energii elektrycznej.
8. Obciążenia opłatami dokonywane będą na początku miesiąca następującego po dacie wpływu faktur od dostawcy energii elektrycznej. Najemca zobowiązany jest do zapłaty opłat na rachunek bankowy wskazany w ust. 1, w terminie do ostatniego dnia roboczego miesiąca, w którym dokonano obciążenia.
9. Wynajmujący dokonując obciążeń z tytułu energii elektrycznej, na prośbę Najemcy może dołączać kopie faktur VAT, na podstawie których dokonał obciążenia.
8. W przypadku uchybienia terminu zapłaty będą naliczane odsetki za czas opóźnienia (art. 481 KC). Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
9. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki za czas opóźnienia.

§ 6


OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący ma obowiązek dokonywania przeglądów budynku wynikających z przepisów prawa budowlanego, prowadzenia książki obiektu, aktualizacji instrukcji bezpieczeństwa pożarowego wraz z praktycznym sprawdzeniem warunków ewakuacji z całego obiektu.
2. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody osobowe i rzeczowe wyrządzone w wyniku zdarzeń losowych pracownikom Najemcy i osobom trzecim w czasie korzystania przez te osoby z przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe ze zdarzeń losowych, kradzieży przedmiotów i urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu najmu, a także za wszelkie szkody wyrządzone przez Najemcę w stosunku do osób trzecich.
4. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania zapór drogowych umożliwiających bezproblemowe korzystanie z miejsc postojowych oraz dokonywania przeglądów parkingu i wykonywania, w miarę posiadanych środków, koniecznych prac techniczno-remontowych parkingu.

§ 7

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA NAJEMCY

1. Najemca nie ma prawa oddania całości ani części przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Najemca ma obowiązek przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bhp i ochrony mienia oraz ponosi pełną odpowiedzialność za skutki ich nieprzestrzegania.
3. Najemca we własnym zakresie i na swój koszt ubezpieczy, od wszelkich ryzyk, mienie ruchome stanowiące własność Najemcy, znajdujące się w przedmiocie najmu.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt drobnych napraw i obowiązujących przeglądów wynikających ze zwykłego używania przedmiotu najmu, które okażą się konieczne w czasie trwania umowy. Nakłady poczynione na przedmiot najmu przez Najemcę w czasie trwania umowy, nie podlegają zwrotowi.
5. Po zakończeniu obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie technicznym nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania i dokonać napraw obciążających Najemcę.



6. Najemca zobowiązuje się do parkowania pojazdów na wyznaczonych miejscach postojowych, o których mowa w § 2 ust. 2 umowy oraz naprawy na własny koszt wszelkich uszkodzeń powstałych w przedmiocie najmu spowodowanych przez siebie lub osoby związane z Najemcą.

§ 8

PRACE ADAPTACYJNE

1. Najemca oświadcza, że przystosował lokale do swojego rodzaju działalności na własny koszt i własnym staraniem w tym, wykonał instalację klimatyzacji i zainstalował klimatyzatory.
2. Po wygaśnięciu niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń (modernizacji) pomieszczeń, bez obowiązku rozliczania ich kosztu z Najemcą, a Najemca rezygnuje z roszczenia o zwrot poniesionych na powyższy cel nakładów finansowych z tym, że instalacja klimatyzacji, klimatyzatory oraz inne zakupione przez Najemcę dodatkowe urządzenia pozostają własnością Najemcy, dysponującego nimi po wygaśnięciu niniejszej umowy.
3. Po zakończeniu obowiązywania umowy Najemca na własny koszt i własnym staraniem zdemontuje klimatyzatory oraz inne urządzenia i instalacje, o których mowa w ust. 2 i przywróci w tym zakresie przedmiot najmu do stanu pierwotnego, lub pozostawi je za zgodą Wynajmującego.
4. W przypadku remontu części wspólnych budynku Najemca na własny koszt zdemontuje (i w razie potrzeby ponownie zamontuje) urządzenia znajdujące się na elewacji budynku stanowiące własność Najemcy oraz udostępni pomieszczenia wspólne znajdujące się na X piętrze.

§ 9

ROZWIĄZANIE I WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym terminie za porozumieniem stron.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, w następujących przypadkach:
 - jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i nie ureguluje należności, po pisemnym wezwaniu do zapłaty, z wyznaczeniem dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty tych należności,
 - w razie oddania przez Najemcę do bezpłatnego używania lub w podnajem przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,
 - w razie dokonania w przedmiocie najmu ulepszeń bez zgody Wynajmującego lub naruszenia w inny sposób postanowień umowy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku zamiaru właściciela co do sprzedaży, remontu lub zmiany przeznaczenia przedmiotu umowy.

§ 10

ZWROT PRZEDMIOTU UMOWY

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. Jeśli Najemca nie opuści przedmiotu najmu w terminie podanym przez Wynajmującego, to za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmujący będzie miał prawo do naliczenia co miesiąc wynagrodzenia w wysokości dwukrotności czynszu brutto należnego jak za ostatni miesiąc trwania najmu. Oprócz wynagrodzenia Najemca będzie zobowiązany do zapłaty również opłat eksploatacyjnych z tytułu energii elektrycznej oraz podatku od nieruchomości.

- Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, niż wynikającym z normalnego zużycia. Wszelkie ewentualne uszkodzenia przedmiotu umowy Najemca naprawi na własny koszt.
- Wynajmujący wyłącza możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c. a Najemca zrzeka się roszczeń z tego tytułu.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- Wszelkie zmiany umowy wymagają aneksu pod rygorem nieważności, o ile w umowie nie wskazano inaczej.
- W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
- Spory mogące wyniknąć na tle realizacji umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
- Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.

NAJEMCA

Sekretarz Miasta Lublin

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydział Organizacji Urzędu

mgr Andrzej Wojewódzki

Zbigniew Gontarz

WYNAJMUJĄCY

Dyrektor
Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich
w Lublinie

Zbigniew Ławniczak

Województwo Lubelskie
ul. Artura Grottgera 4, 20-029 Lublin
NIP 713-290-45-45
Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie
ul. Uniwersytecka 4, 20-029 Lublin

SKARBNIK MIASTA LUBLIN

mgr Irena Szumlak

Radca Prawny

Anna Bukowska

Umowa najmu nr ZME.4101.049.144.2019

Strona 6 z 6

GŁÓWNY SPECJALISTA

Krzysztof Wójcik

WYKAZ POMIESZCZEŃ DO WYNAJĘCIA
UL. KARŁOWICZA 4, LUBLIN
GMINA LUBLIN

LP.	NUMER POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA M2	Uwagi:
1	1001 a	4,33	
2	1001 b	3,93	
3	1001 c	12,01	
4	1002	16,81	
5	1003	19,64	
6	1004	19,72	
7	1005	19,83	
8	1006	19,47	
9	1007	39,19	
10	1008	36,21	
11	1009	12,50	
12	1010	12,60	
13	1011	12,58	
14	1012	12,50	
15	1013	12,20	
16	1014	11,84	
17	Sanitariaty, hall, korytarz	70,85	
	Razem:	336,21	

ZASTĘPCĄ DYREKTORA
Wydział Organizacji Urzędu
Sekretarz Miasta Lublin
Zbigniew Gontarz
mgr Andrzej Wojewódzki

Dyrektor
Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich
w Lublinie
Zbigniew Ławniczak
Województwo Lubelskie
ul. Artura Grottgera 4, 20-029 Lublin
NIP 712-260-45-45
Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie
ul. Uniwersytecka 4, 20-029 Lublin

