

UMOWA NAJMU LOKALU/POWIERZCHNI *
Numer 143/OCL /2014

zawarta w dniu2014r., w Opolu, pomiędzy:

Spółką Opolskie Centrum Logistyczne Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą pod adresem 45-315 Opole, ul. Głogowska 41, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000271019, posiadającej numer REGON: 240501118 oraz numer NIP: 9691473029, kapitał zakładowy 102.000,00 PLN, reprezentowaną przez : **Mirosława Garacka – Prezes Zarządu**,
- zwaną dalej w umowie „Wynajmującym

a

Województwem Opolskim z siedzibą pod adresem 45-082 Opole, ul. Piastowska 14, posiadająca nadany numer NIP: 7543077565, REGON: 531412421, reprezentowane przez:

.....

.....

- zwaną dalej „Najemcą”
- zwanej dalej „stronami”

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości budynkowej położonej w Opolu przy ul. Głogowskiej 39-43 dla której Sąd Rejonowy w Opolu prowadzi księgę wieczystą nr KW OP 10/00122067/3 oraz KW OP10/00122068/0.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do korzystania, a Najemca przyjmuje przedmiot najmu zlokalizowany w budynku Hali Głównej w Opolu przy ul. Głogowskiej 39, pomieszczenia magazynowe o pow. 208,3m².
2. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu wykorzystywać będzie dla prowadzenia działalności w zakresie prowadzenia archiwum oraz działalności jej towarzyszącej nie będącej sprzecznej z przedmiotem najmu.
3. W przypadku gdy prowadzenie działalności głównej lub towarzyszącej zgodnie z ust. 2 wymagać będzie od Najemcy uzyskania stosownych zezwoleń bądź pozwoleń, jest on zobowiązany do ich uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, jak również oświadcza, iż nie wnosi żadnych zastrzeżeń z tego tytułu.
5. Wynajmujący dokona dostosowania przedmiotu najmu, poprzez doprowadzenie do magazynu instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz montażu sanitariatów (toaleta, umywalka).
6. Wydanie lokalu Najemcy oraz jego powrotne wydanie Wynajmującemu po zakończeniu umowy zostanie stwierdzone protokołem przekazania z wyszczególnieniem daty, osób uczestniczących w wydaniu oraz stanu przedmiotu najmu, liczników mediów w także przekazanego wyposażenia ściśle związanego z przedmiotem najmu.
7. Przedmiot najmu będzie w dyspozycji Najemcy przez cały czas trwania najmu, 24 godziny na dobę. W przypadku wstępu lub przebywania na terenie Opolskiego Centrum Logistycznego

poza godzinami od 20:00 do 6:00 lub w dni wolne od pracy Najemca zobowiązany jest do informowania służb dozoru ochrony lub monitoringu o tym fakcie oraz umożliwienia utrwalenia i potwierdzenia tego faktu przez służby dozoru, ochrony lub monitoringu .

§ 3

1. W terminie od protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu strony ustalają wysokość czynszu miesięcznego na kwotę: **2.966,19** PLN (słownie dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych 19/100) plus podatek VAT, w tym:
 - a. 14,24zł netto/1m² - powierzchnie magazynowe
2. Oprócz czynszu Najemca będzie płacić miesięcznie za:
 - a) korzystanie z energii elektrycznej oraz utrzymanie sieci, wg wskazań licznika dot. wynajmowanych powierzchni – 0,63zł netto/1kWh,
 - c) korzystanie z wody i odprowadzania ścieków oraz utrzymanie sieci - 7,80zł netto /1m³ wg wskazań licznika dot. wynajmowanych powierzchni,
 - d) miejsce parkingowe – 55,98zł netto / 1 szt.
3. Zmiana opłat wskazanych w ust. 2 następuje w drodze jednostronnego oświadczenie woli Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności na zasadach określonych w pkt. 11 nin. paragrafu.
4. Najemca lokalu posiada możliwość do odpłatnego korzystania z łącz internetowych i telefonicznych, którymi dysponuje Wynajmujący. W przypadku gdy Najemca będzie chciał korzystać z własnych mediów (Internet, telefon) każdorazowo musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
5. Czynsz płatny będzie z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT, wraz z pozostałymi należnościami. Datą dokonania zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany będzie regulować terminowo rachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych i dodatkowych określonych w pkt. 2, wraz z płatnościami czynszu, na podstawie faktur Wynajmującego.
7. W przypadku braku zapłaty za dostawę mediów i świadczenia dodatkowe określone w pkt. 2 Wynajmujący po uprzednim wezwaniu do uregulowania płatności i wskazaniu dodatkowego terminu uregulowania płatności, pozbawi Najemcę dostępu do wymienionych mediów i świadczeń. Wynajmujący nie odpowiada przy tym za szkody, które poniesie Najemca w wyniku pozbawienia mediów i świadczeń Wynajmującemu nie przysługuje w takim przypadku prawo do żądania zmniejszenia czynszu.
8. Płatność z tytułu czynszu, świadczeń dodatkowych, opłat eksploatacyjnych oraz kar umownych i odszkodowań Najemca będzie dokonywał przelewem na rachunek Wynajmującego w:
BOŚ BANK S.A.
46 1540 1030 2103 9135 5827 0002.
9. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc tj. od pierwszego do ostatniego dnia danego miesiąca.
10. W przypadku najmu trwającego niepełny miesiąc rozliczenie nastąpi proporcjonalnie przy założeniu, że miesiąc ma 30 dni.
11. Strony ustalają, że w przypadku zmiany, niezależnych od Wynajmującego, części składowych należności za najem pomieszczeń (energia elektryczna, korzystanie z wody i odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów komunalnych, podatek od nieruchomości, podatek od gruntów) Wynajmujący zastrzega sobie prawo ich zmiany bez konieczności wypowiedzania umowy, powiadamiając Najemcę na piśmie. Podwyżka czynszu może nastąpić o realną wartość wzrostu kosztów, po przeliczeniu udziału Najemcy i innych najemców w dokonywanej podwyżce
12. Ze skutkiem od pierwszego stycznia każdego roku kalendarzowego czynsz ulega waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych według danych Głównego Urzędu Statystycznego w poprzednim roku kalendarzowym. Zwaloryzowaną wartość czynszu

wskazuje Wynajmujący w oświadczeniu złożonym Najemcy po publikacji wyżej wymienionego wskaźnika. Jeżeli oświadczenie to zostanie złożone po wystawieniu faktury określającej kwotę czynszu za dany miesiąc, to Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę dodatkową na różnicę pomiędzy zwaloryzowaną a dotychczasową wartością czynszu.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest zachować przedmiot najmu przez cały czas trwania umowy w stanie nie pogorszonym. Nie odpowiada jednak za pogorszenie będące wynikiem normalnego zużycia (eksploatacji).
2. Najemca zobowiązany jest dokonywać w trakcie trwania umowy napraw i remontów bieżących zmierzających do utrzymania substancji przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
3. Do szczególnych obowiązków Najemcy należy:
 - regularne opłacanie czynszu i rachunków,
 - ubezpieczenie własnego wyposażenia.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian przedmiocie najmu, w szczególności przeróbek, adaptacji i ulepszeń. Jeżeli Wynajmujący taką zgodę wyrazi, to obowiązek uzyskania wymaganych prawem dla zmian przedmiotu najmu zezwoleń, uzgodnień i sprawdzeń oraz obowiązek dokonania wymaganych prawem dla tych czynności zgłoszeń spoczywa na Najemcy. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia prac związanych z wprowadzeniem zmian tak, aby nie stwarzać zakłóceń dla Wynajmującego lub innych użytkowników obiektu, którego częścią jest przedmiot najmu.
5. Najemca, zarówno w czasie trwania najmu, jaki i po jego zakończeniu, nie może zabrać dokonanych przez siebie nakładów na przedmiot najmu, w tym ulepszeń, a także nie może również żądać zwrotu wartości tych nakładów i ulepszeń.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do możliwości wykonywania prac remontowych i naprawczych, które wymagają nagłej interwencji bez wcześniejszego powiadomienia Najemcy. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu w tym celu na żądanie Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca nie ma prawa oddawać przedmiotu najmu do korzystania osobie trzeciej, w całości lub części, chyba że Wynajmujący wyrazi na to pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę i określi warunki podnajmu.
2. Naruszenie zakazu z ust. 1 stanowi przyczynę rozwiązania umowy z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do przestrzegania polskich przepisów i norm w zakresie ochrony środowiska, warunków sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej.
4. W przypadku stwierdzonego uszkodzenia bądź zakłócenia funkcjonowania sieci elektrycznej bądź wodno-kanalizacyjnej, z winy Najemcy spowodowanej podłączeniem wadliwego sprzętu, koszty naprawy, wymiany, udroźnienia instalacji ponosi Najemca.

§ 6

1. Wynajmujący nie bierze na siebie odpowiedzialności za szkody zawinione przez Najemcę, jego pracowników, osoby postronne - na skutek nie zabezpieczenia lub nieubezpieczenia

mienia przed kradzieżą, kradzieżą z włamaniem, nieprzestrzegania wymogów przeciwpożarowych i w zakresie warunków bezpieczeństwa i higieny pracy, jak też za skutki prawne i materialne powstałe w wyniku zagrożeń w życiu i zdrowiu Najemcy i jego pracowników z przyczyn jak wyżej.

2. Najemca jest świadom, że przyczyniając się do powstania szkód w wyniku nieprzestrzegania przepisów prawa polskiego w zakresie ochrony ppoż., ochrony sanitarnej, ekologicznej i przepisów BHP, ponosi za nie pełną odpowiedzialność.
3. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od zawarcia umowy zawrzeć umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością obejmującą ochronę szkody w wynajmowanych powierzchniach. Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu kopii polisy zawarcia ubezpieczenia w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia a jeżeli zawarł umowę ubezpieczenia przed zawarciem umowy najmu - w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu.

§ 7

1. Umowa zawarta jest na czas określony od dnia 1.01.2015r. do dnia 31.12.2016r.
2. Umowa może być rozwiązana przez Najemcę z zachowaniem następującego okresu wypowiedzenia: na trzy miesiące naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji uzyskania równoważnej ilości pomieszczeń, jak wynajmowana, na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
3. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) jeśli Najemca zalegać będzie z czynszem co najmniej za jeden miesiąc lub w takiej wysokości i nie zapłaci zaległego oraz bieżącego (wymagalnego) czynszu w dodatkowym terminie 14 dni wyznaczonym w pisemnym upomnieniu udzielonym przez Wynajmującego;
 - b) jeśli Najemca zalegać będzie z opłatą choćby za jedno świadczenie dodatkowe lub z inną opłatą umowną i nie zapłaci wszystkich zaległości z tego tytułu wraz z wymagalnymi opłatami bieżącymi w dodatkowym terminie 14 dni wyznaczonym w pisemnym upomnieniu udzielonym przez Wynajmującego;
 - c) w przypadku nie uiszczenia całej kaucji określonej w § 4 w przepisanej umową terminie;
 - d) w innych przypadkach uchybienia przez Najemcę obowiązkom ciążącym na nim w związku z niniejszą umową, jeżeli Najemca nie zaprzestanie naruszania umowy lub/i nie usunie skutków uchybienia w terminie wyznaczonym w pisemnym upomnieniu udzielonym przez Wynajmującego.

§ 8

1. Zmiana lub rozwiązanie i wypowiedzenie niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Strony ustalają, że wzajemne oświadczenia związane z niniejszą umową będą sobie składały na poniższe adresy do korespondencji:

- a) Wynajmujący - **Opolskie Centrum Logistyczne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, 45-315 Opole, ul. Głogowska 41,
- b) Najemca – **Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, ul. Piastowska 14, 45-082 Opole**

4. Strony ustalają, że informacje i oświadczenia w sprawach związanych z administrowaniem nieruchomością mogą być doręczane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres:
 - a) Wynajmujący biuro@ocl.com.pl
 - b) Najemca doa@opolskie.pl
5. Każdorazowa zmiana danych tele-adresowych wymaga niezwłocznego poinformowania w formie pisemnej drugiej Strony pod rygorem uznania doręczenia oświadczenia na poprzednio podany adres korespondencji lub poczty elektronicznej.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.
7. Wszelkie spory jakie mogą wyniknąć z niniejszej umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny właściwy dla położenia przedmiotu najmu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA