



Projekt współfinansowany jest przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego oraz środków budżetu województwa opolskiego w ramach pomocy technicznej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2014-2020

Załącznik do uchwały nr 3081/2016
Zarządu Województwa Opolskiego z dn. 19.12.2016r.

UMOWA NAJMU
lokali użytkowych
nr DOA.IV.2502.4.2016

zawarta w dniu 29.12.2016r. w Opolu pomiędzy:

Mariuszem Kubisem, Bernardem Kubisem, Barbarą Kubis przedsiębiorcami prowadzącymi działalność gospodarczą, zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą:

Ostrówek s.c.,

Mariusz Kubis – Bernard Kubis – Barbara Kubis

ul. Ostrówek 5-7

45 – 088 Opole

NIP: 7542896427, REGON: 160126599

zwanych w dalszym ciągu umowy „**Wynajmującym**”,

a

Województwem Opolskim, ul. Piastowska 14, 45-082 Opole, NIP 754-307-75-65 reprezentowanym przez :

Romana Kolka – Wicemarszałka Województwa Opolskiego

Antoniego Konopkę – Członka Zarządu Województwa

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”, o treści następującej:

„Wynajmujący” oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Opolu przy ul. Ostrówek 5-7 na podstawie ksiąg wieczystych KW nr Op10/00109181/1; nr OP10/00077906; nr OP10/00055359; nr OP10/00055413/3 prowadzone w Wydziale VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu.

§ 2

1. Przedmiotem umowy najmu są lokale użytkowe położone w Opolu przy ul. Ostrówek 5-7, składające się z:
 - 1) powierzchni biurowej wynoszącej 713,78 m²,
 - 2) powierzchni pozostałej wynoszącej 588,79 m².
2. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 1.302,57 m², załącznik nr 1 do umowy określa szczegółowy wykaz pomieszczeń.
3. „Najemca” oświadcza, że odebrał przedmiot użyczenia, zapoznał się z jego stanem i stwierdza, że jest on przydatny do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
4. „Najemca” zobowiązuje się wykorzystywać najmowane lokale użytkowe na cele biurowe.

§ 3

1. „Najemca” płacić będzie „Wynajmującemu” umowny czynsz w wysokości **29,80 zł** (w tym należny VAT) za m² powierzchni użytkowej, co daje w sumie **38 816,59 zł** brutto miesięcznie, (słownie: trzydzieści osiem tysięcy osiemset szesnaście złotych i pięćdziesiąt dziewięć groszy).
2. Określony w ust.1 umowny czynsz najmu „Najemca” regulował będzie na wskazany przez „Wynajmującego” rachunek w terminie do 21 dni od otrzymania faktury VAT wystawionej przez „Wynajmującego”.
3. Określony w ust. 1 umowy czynsz najmu będzie współfinansowany przez „Najemcę” z następujących źródeł:
 - a) ze środków finansowych budżetu województwa opolskiego,
 - b) przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego oraz ze środków budżetu województwa opolskiego w ramach pomocy technicznej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2014-2020 (współfinansowanie do wyczerpania środków z alokacji, lecz nie później niż do 31.12.2020r.).
4. „Wynajmujący” zobowiązany jest wystawić fakturę za usługi, które są przedmiotem niniejszej umowy na:

Nabywca:

Województwo Opolskie
Ul. Piastowska 14, 45-082 Opole
NIP 7543077565 , REGON 531412421

Odbiorca:

Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego

§4

1. „Najemca” zobowiązuje się pokrywać koszty:
 - 1) dostawy gazu,
 - 2) energii elektrycznej,
 - 3) usług komunalnych,
 - 4) dostarczania wody i odbioru ścieków,

- 5) sprzątnięcia powierzchni użytkowej wewnątrz budynku oraz chodnika wokół budynku,
 - 6) wykonywania usług ochrony obiektu,
 - 7) bieżącej konserwacji windy oraz instalacji sygnalizacji przeciwwłamaniowej,
 - 8) bieżących i drobnych napraw związanych z eksploatacją najmowanych pomieszczeń (m.in. wymiana zużytych źródeł światła),
 - 9) związane z eksploatacją sieci logicznej (internet, centrala telefoniczna).
2. „Najemca” zobowiązuje się do zawarcia stosownych umów w zakresie o którym mowa w ust.1, za wyjątkiem pkt. 1, 2, 4 i 7, na które stosowne umowy zawiera „Wynajmujący”.
 3. „Wynajmujący” obciąży poniesionymi kosztami w zakresie określonym w ust.1 pkt. 1, 2, 4 i 7 „Najemcę” w formie faktury VAT, płatnej w terminie 21 dni od dnia jej otrzymania przez „Najemcę”.
 4. Określone w ust. 1 pkt 1, 2 i 4 koszty dostawy gazu, energii elektrycznej i wody oraz odbioru ścieków będą współfinansowane przez „Najemcę” z następujących źródeł:
 - 1) ze środków finansowych budżetu województwa opolskiego,
 - 2) przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego oraz ze środków budżetu województwa opolskiego w ramach pomocy technicznej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2014-2020 (współfinansowanie do wyczerpania środków z alokacji).
 5. Określone w ust. 1 pkt 7 koszty bieżącej konserwacji windy oraz instalacji sygnalizacji przeciwwłamaniowej będą finansowane ze środków budżetu Województwa Opolskiego.
 6. „Najemca” jest zobowiązany:
 - 1) używać najmowanych pomieszczeń z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) przestrzegać obowiązujące instrukcje eksploatacji pomieszczeń oraz instrukcje p.poż.,
 - 3) nie dokonywać bez zgody „Wynajmującego” żadnych zmian naruszających substancję pomieszczeń.

§ 5

Bez zgody „Wynajmującego” „Najemca” nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani podnajmowania.

§ 6

„Wynajmujący” zobowiązuje się do:

1. Wydania rzeczy w stanie przydatnym do umownego użytku przedmiotu najmu.
2. Utrzymania przedmiotu najmu przez czas trwania umowy, a w szczególności do:
 - 1) zapewnienia prawidłowego funkcjonowania instalacji technicznych w budynku,
 - 2) wykonywania wszystkich czynności wymaganych dla sprawnego funkcjonowania windy oraz instalacji sygnalizacji przeciwwłamaniowej,
 - 3) ponoszenia we własnym zakresie obciążeń finansowych z tytułu podatków i innych świadczeń na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

§ 7

1. „Wynajmujący” nie odpowiada za szkody powstałe w mieniu „Najemcy” zgromadzonym w najmowanych pomieszczeniach.
2. Ubezpieczenie budynku należy do obowiązków „Wynajmującego”.

3. „Najemca” we własnym zakresie ubezpiecza mienie ruchome zgromadzone w użytkowanych pomieszczeniach.

§ 8

Niniejsza umowa najmu została zawarta od dnia 1.01.2017r. na czas nieokreślony.

§ 9

W przypadku rozwiązania umowy najmu „Najemca” zobowiązany jest:

1. zajmowane pomieszczenia przekazać „Wynajmującemu” w stanie nie pogorszonym (przy uwzględnieniu normalnej eksploatacji),
2. oddać pomieszczenia uprzątnięte, opróżnione całkowicie oraz dokonać protokolarnego przekazania „Wynajmującemu” zwalnianych pomieszczeń.

§ 10

Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z powodu ważnych przyczyn, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia na miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez „Wynajmującego” bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez odszkodowania w przypadku :
 - 1) dwumiesięcznej zwłoki w regulowaniu czynszu przez „Najemcę”,
 - 2) gdy bez zgody „Wynajmującego” „Najemca” odda przedmiot najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub podnajmowania,
 - 3) używania pomieszczeń w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - 4) nie przestrzegania przez „Najemcę” instrukcji p. poż. oraz zasad bezpieczeństwa obiektu.
2. „Najemca” ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez odszkodowania dla „Wynajmującego”, jeżeli działanie podjęte przez „Wynajmującego” będzie przeszkodą w prawidłowym funkcjonowaniu przedmiotu najmu.

§ 12

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy Sąd w Opolu.

§ 15

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca



Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



Załącznik nr 1 do umowy najmu
nr..... z dn.....

Zestawienie powierzchni (w m²):

Powierzchnia użytkowa	1.302,57
Powierzchnia biurowa	713,78
Powierzchnia pozostała	588,79
w tym: powierzchnia niekwalifikowalna (piwnica)	306,82

PIWNICA

Lp.	NAZWA	POWIERZCHNIA
1	pom. garażowe	207,85
2	hall/schody	14,78
3	kotłownia	9,26
4	hydrofornia	5,58
5	piwnica	62,74
6	śmietnik	3,78
7	przedsionek	2,83
Razem		306,82

PARTER

Lp.	NAZWA	POWIERZCHNIA
1	pokój biurowy	24,83
2	pokój biurowy	25,32
3	pokój biurowy	33,74
4	pokój biurowy	33,02
5	pokój biurowy	41,87
6	pokój biurowy	16,38
7	pom. porządkowe	1,34
8	hall/schody	76,34
9	toaleta	4,65
10	toaleta	4,12
Razem		261,61

I PIĘTRO

Lp.	NAZWA	POWIERZCHNIA
1	pokój biurowy	24,83
2	pokój biurowy	24,96
3	pokój biurowy	33,10
4	pokój biurowy	33,13
5	pokój biurowy	41,87

6	pokój biurowy	16,38
7	pom. porządkowe	1,33
8	hall/schody	55,71
9	toaleta	4,66
10	toaleta	4,66
Razem		240,63

II PIĘTRO

Lp.	NAZWA	POWIERZCHNIA
1	pokój biurowy	24,83
2	pokój biurowy	24,96
3	pokój biurowy	33,24
4	pokój biurowy	33,13
5	pokój biurowy	41,87
6	pokój biurowy	16,38
7	pokój biurowy	15,19
8	pom. porządkowe	1,33
9	hall/schody	55,32
10	toaleta	4,55
11	toaleta	4,55
Razem		255,35

III PIĘTRO

Lp.	NAZWA	POWIERZCHNIA
1	pokój biurowy	35,42
2	pokój biurowy	41,52
3	pokój biurowy	16,39
4	pokój biurowy	14,95
5	pokój biurowy	33,04
6	pokój biurowy	33,43
7	toaleta	3,57
8	toaleta	3,57
9	pom. porządkowe	1,36
10	hall/schody	54,91
Razem		239,88