

## UMOWA NAJMU LOKALI BIUROWYCH

Zawarta dnia ..... w .....

### POMIĘDZY:

Prywatną spółką z ograniczoną odpowiedzialnością TRIAS BEL LEOPOLD II - T b.v, z siedzibą pod adresem: Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruksela, wpisaną do Rejestru osób prawnych (R.P.M.) pod numerem 0863.981.770, będącą podatnikiem VAT, wpisaną pod numerem BE 863.981.770

Reprezentowaną przez Pana Xavier Denis i Panią Françoise Roels, działających w charakterze Zarządców,

zwaną dalej „Wynajmującym”,

### ORAZ:

Województwem Opolskim, z siedzibą przy ulicy Piastowskiej 14, Opole 45-0821 Polska  
NIP: 754-307-75-65

reprezentowanym przez Zarząd Województwa Opolskiego, w imieniu którego działają:

Andrzej Buła – Marszałek Województwa Opolskiego

Roman Kolek – Wicemarszałek Województwa Opolskiego

zwanym dalej „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca będą dalej zwani łącznie „Stronami” lub indywidualnie „Stroną”.

Strony postanowiły zawrzeć umowę najmu na ogólnych i szczegółowych warunkach określonych poniżej, które wraz z załącznikami składają się na niniejszą umowę najmu.

W przypadku wystąpienia rozbieżności pomiędzy postanowieniami wynikającymi z warunków szczegółowych, a tymi wynikającymi z warunków ogólnych, ustala się wyraźnie, że pod uwagę brane będą warunki szczegółowe.

W kwestiach, które nie zostały wyraźnie przewidziane w warunkach ogólnych i szczegółowych, Strony oświadczają, iż będą odwoływać się do obowiązującego prawa oraz praktyk stosowanych w sprawach dotyczących najmu nieruchomości w Belgii.

## **A. Warunki szczegółowe**

### **1. Przedmiot umowy**

(zob. artykuł 1 warunków ogólnych)

1.1 Wynajmujący oddaje w najem Najemcy, który wyraża na to zgodę, w budynku znajdującym się pod adresem: rue de la science, 41, 1040 Bruksela, [Belgia]:

- powierzchnię biurową znajdującą się na 1-szym piętrze o powierzchni +/- 57 m<sup>2</sup>

w takim stanie, w jakim powierzchnia ta została przedstawiona na planie sytuacyjnym, załączonym do niniejszej umowy i stanowiącym jej integralną część.

Ułankowa część, odpowiadająca wyżej opisanej wynajmowanej powierzchni, stanowi w kubaturze całej nieruchomości:

191, 0140 /10 dla lokali biurowych

zwanych dalej „wynajmowanymi lokalami”.

1.2

Pierwsze piętro jest również wynajmowane innym najemcom, to znaczy Województwu Śląskiemu i Małopolskiemu, które razem z Województwem Opolskim tworzą « Dom Polski Południowej.

Niniejszym Najemca zobowiązuje się wynająć, zgodnie z warunkami niniejszej umowy najmu, dowolną część powierzchni pierwszego piętra, która zostałaby zwolniona, przez któregokolwiek z najemców wymienionych w ustępie 1.2, przed wygaśnięciem niniejszej umowy najmu, z dniem zakończenia umowy najmu poprzedniego najemcy.

W przypadku pozostania kilku lokatorów na pierwszym piętrze, Najemca zobowiązuje się wynająć zwolnioną powierzchnię w proporcjach odpowiadających powierzchni, którą zajmuje na pierwszym piętrze, tak aby całość zwolnionej powierzchni została wynajęta przez lokatorów z 1 piętra, wchodzących w skład Domu Polski Południowej. Wobec zwolnionej powierzchni mają zastosowanie warunki niniejszej umowy najmu.

### **2. Przeznaczenie wynajmowanych lokali**

(zob. artykuł 2 warunków ogólnych)

Wynajmowane lokale są przeznaczone wyłącznie do użytku w charakterze lokali biurowych.

### **3. Czas trwania najmu**

Umowa najmu zawierana jest na okres dziewięciu kolejnych lat i obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. od godziny 0.00, do dnia 31 grudnia 2026 r. do godziny 0.00. Automatyczne przedłużanie umowy nie może być w żadnym przypadku brane pod uwagę.

Każda ze Stron będzie mieć możliwość wypowiedzenia umowy najmu pod koniec każdego trzyletniego okresu, po złożeniu wypowiedzenia listem poleconym wysłanym pocztą do drugiej Strony, w terminie co najmniej dziewięciu miesięcy przed zakończeniem trzyletniego okresu.

Wyżej określony czas trwania umowy stanowi kluczowy element przedmiotowego najmu.

#### **4. Czynsz**

(zob. artykuły 3 i 4 warunków ogólnych)

Podstawowy roczny czynsz najmu dla lokali biurowych wynosi: 11.400 € = 200 €/m<sup>2</sup> \* 57 m<sup>2</sup>.

Czynsz jest należny kwartalnie, zaś pierwszy czynsz jest do zapłaty *pro rata temporis* czyli w momencie wejścia w życie umowy najmu.

W drodze wyjątku Najemca zwalnia Wynajmującego z obowiązku opłaty czynszu za wynajmowane lokale przez okres dwóch miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2018 r. do 28 lutego 2018 r.

Zwolnienie z opłat jest przyznane wyjątkowo i jednorazowo i będzie brane pod uwagę wyłącznie w odniesieniu do warunków związanych z zawarciem niniejszej umowy. Zwolnienie z opłat nie jest nadrzędne w stosunku do jakiegokolwiek nabytego lub automatycznie przysługującego prawa w przypadku najmu dodatkowej powierzchni biurowej i/lub przedłużenia okresu najmu.

Zwolnienie z opłat za czynsz nie zwalnia z pozostałych opłat ani z podatków należnych począwszy od 1 stycznia 2018 r. Zwolnienie nie ma zastosowania w przypadku powiększenia powierzchni biurowej określonej w artykule 1 warunków szczegółowych lub w przypadku zastosowania klauzuli elastyczności przewidzianej w artykule 16 warunków szczegółowych.

Czynsz podlega waloryzacji na warunkach przewidzianych w artykule 4 warunków ogólnych; indeksacja ma miejsce po raz pierwszy dnia 1 stycznia 2019 r. Do celów zastosowania formuły indeksacji czynszu przewidzianej w niniejszym artykule, indeksem wyjściowym jest indeks konsumpcyjny [podstawa z 2013], obecnie zwany „indeksem zdrowia”, z miesiąca poprzedzającego zawarcie niniejszej umowy.

#### **5. Wysokość kaucji gwarancyjnej**

(zob. artykuł 5 warunków ogólnych)

Ustalona wysokość kaucji gwarancyjnej odpowiada równowartości półrocznego czynszu podstawowego i wynosi 5.700 € (słownie: pięć tysięcy siedemset euro).

Najemca zobowiązuje się do przelania tej kwoty przed objęciem lokalu na następujący rachunek bankowy Wynajmującego: „BE63 0017 9743 0208”.

W tytule przelewu należy wpisać: „Science 41 –Opolskie– Garantie locative”.

W miesiącu objęcia lokalu, Najemca złoży nieodwołalną gwarancję bankową przy użyciu wzoru określonego w załączniku do niniejszej umowy najmu udzielonej na warunkach i przez organizację finansową mającą przynajmniej oddział lub osobę kontaktową w Belgii i uprzednio zatwierdzonej przez Wynajmującego.

W terminie 15 dni od otrzymania przez Najemcę dowodu złożenia przewidzianej gwarancji bankowej, Najemca zwróci Wynajmującemu kwotę 5.700€ bez odsetek.

Zapłata zostanie dokonana na następujący rachunek bankowy Najemcy:  
PL 4911602202000000060138467 z dopiskiem: „Science 41 –Opolskie – Transfert Garantie locative”.

## **6. Podatki - Składki - Opłaty - Podatki / Zaliczki na podatek**

(zob. artykuł 8 warunków ogólnych)

Najemca, tytułem depozytu, przeznaczonych na podatki oraz inne opłaty, których uiszczenie leży po jego stronie, przeleje co kwartał, czyli odpowiednio 1 stycznia, 1 kwietnia, 1 lipca oraz 1 października, na poczet należnych opłat szacunkowe kwoty wynoszące: ± 381 € / kwartał na podatek od nieruchomości, ± 117 € / kwartał na podatek regionalny oraz ± 108 € / kwartał na podatek gminny.

## **7. Indywidualne opłaty za media**

(zob. artykuł 9 warunków ogólnych)

Jeśli chodzi o indywidualne opłaty za media, partycypacja finansowa Najemcy zostanie obliczona na podstawie ułamkowych części wynajmowanych przez niego lokali, obliczonych w stosunku do całej powierzchni nieruchomości, zgodnie z artykułem 1 warunków szczegółowych.

Opłaty te są naliczane Najemcy indywidualnie, począwszy od dnia wejścia w życie umowy najmu, tj. od dnia 1 stycznia 2018 r. lub jeśli wynajmowane lokale zostaną zajęte przez Najemcę przed datą wejścia w życie umowy najmu, od chwili ich zajęcia.

## **8. Protokół zdawczo-odbiorczy**

(zob. artykuł 13 warunków ogólnych)

Początkowy protokół zdawczo-odbiorczy tj. przed wejściem w użytkowanie wynajmowanych lokali, zostanie sporządzony polubownie przez Pana Patrick Donnay de Casteau, biegłego geodetę, specjalistę ds. nieruchomości, działającego na rzecz Wynajmującego i Najemcy w równych proporcjach podziału kosztów tj. pół na pół.

Strony wyraźnie i nieodwołalnie upoważniają biegłych ds. nieruchomości, wcześniej w tym celu powołanych, do wykonania zadania opisanego w artykule 13 warunków ogólnych, przy czym należy zaznaczyć, że wynajmowane lokale są udostępniane i opisane zgodnie z załączonym planem sytuacyjnym (tzn. bez przepierzeń, okablowania oraz prywatnego wyposażenia).

Strony wyraźnie uzgodniły, że przy sporządzaniu końcowego protokołu zdawczo-odbiorczego tj. ze zdania wynajmowanych lokali, przepierzenia, okablowanie oraz wyposażenie prywatne będą uważane za zmiany wprowadzone przez Najemcę w trakcie trwania umowy najmu, tak jak rozumie się ten termin w artykule 15 warunków ogólnych umowy najmu.

## **9. Jednorazowy depozyt na poczet opłat za części wspólne**

W celu pokrycia kosztów przewidzianych w niniejszej umowie najmu, Najemca zapłaci w momencie wejścia w życie umowy lub w dniu zajęcia lokali, jeśli poprzedza ono datę wejścia w życie umowy najmu, ustaloną kwotę tytułem jednorazowej zaliczki na poczet opłat za części wspólne (zwanej kapitałem obrotowym lub depozytem), której saldo zostanie zwrócone wraz z zakończeniem najmu. Niniejsza kwota nie będzie oprocentowana i jest oszacowana na ok. 741 €. Kwota ta jest należna w ciągu 30 dni od daty otrzymania faktury.

Strony postanowiły, że - na wniosek jednej lub drugiej Strony - wspomniana jednorazowy depozyt na poczet opłat za części wspólne zostanie zwrócona i/lub skorygowana w górę lub w dół, w przypadku rozbieżności przekraczającej 10 % w stosunku do średniej rzeczywistych kosztów poniesionych w czterech poprzednich kwartałach.

## **10. Numery kont bankowych**

- BE63 0017 9743 0208 - nr konta Wynajmującego, do przelewów tytułem opłat za czynsz i podatki
- BE06 0014 1420 4022 - nr konta Zarządcy, do przelewów tytułem opłat za media.  
Kod BIC: GEBA BE BB

BE..... numer konta Najemcy do przelewów tytułem opłat za ..... – płatność częściowa (50%) + taki sam tytuł płatności

BE..... numer konta Najemcy do przelewów tytułem opłat za ..... – płatność częściowa (50%) + taki sam tytuł płatności

## **11. Adres do fakturowania**

Wszelkie wnioski o zapłatę czynszu, opłat za media., podatków i innych opłat wynikających z niniejszej umowy najmu będą kierowane do Najemcy na następujący adres:

Do dnia 31 grudnia 2017 r.: rue du Luxembourg 3, 1000 Bruksela.

Od dnia 1 stycznia 2018 r.: rue de la Science, 41, 1040 Bruksela.

Adres e-mail: bruksela@opolskie.pl,  
Tel.: +32 465271010

Nagłówek faktur będzie identyczny jak dane Najemcy widniejące na pierwszej stronie niniejszej umowy najmu.

## **12. Prace remontowe**

Wynajmujący zobowiązuje się wykonać w wynajmowanych lokalach, w możliwie najszybszym terminie następujące prace remontowe:

- wymiana linoleum i obecnej wykładziny na terakotę dywanową (Millennium Nextgen - kolor do wyboru przez Najemcę na podstawie próbnika przedstawionego przez Wynajmującego);
- pomalowanie ścian i filarów (bez malowania ścian działowych);
- sprawdzenie i ewentualna naprawa instalacji elektrycznej i technicznej;
- umieszczenie przepierzenia oddzielającego sąsiadujące lokale, mającego na celu wydzielenie przestrzeni biurowej i oddzielenie jej od sąsiednich lokali + montaż przeszklonych drzwi z drewnianą ramą;

- demontaż podwójnych przeszklonych drzwi przesuwnych;
- sprzątnięcie lokali.

### **13. Prywatne prace remontowe**

Wynajmujący zobowiązuje się wykonać w wynajmowanych lokalach, na swój własny koszt, w możliwie najszybszym terminie następujące prywatne prace remontowe:

- demontaż kabiny prysznicowej;
- usunięcie obecnego okablowania;
- demontaż małego pomieszczenia kuchennego i przeniesienie go do przestrzeni oznaczonej krzyżykiem na załączonym planie (patrz załącznik nr 1 do umowy).

Wszystkie prywatne prace remontowe wykonane przez Wynajmującego na rzecz Najemcy staną się własnością tego ostatniego. Niniejszym stanie się on jedyną osobą odpowiedzialną za utrzymanie i ewentualne naprawy wyżej wymienionych prywatnych elementów wyposażenia.

### **14. Wcześniejszy dostęp do wynajmowanych lokali**

Najemca uzyska dostęp do wynajmowanych lokali celem przeprowadzenia własnych prac adaptacyjnych z dniem 1 grudnia 2017 r., po wykonaniu prac przez Wynajmującego, o których mowa w artykułach 12 i 13 niniejszej umowy najmu, a także:

1. z zastrzeżeniem podpisania [do tego czasu] umowy najmu;
2. z zastrzeżeniem przedłożenia dokumentu potwierdzającego przelanie kwoty 5 .700 euro na konto Wynajmującego wskazane w artykule 5 powyżej.
3. po sporządzeniu początkowego protokołu zdawczo-odbiorczego.

Podczas wykonywania własnych prac adaptacyjnych, warunki umowy najmu, z wyjątkiem opłat za czynsz, media i podatki, będą miały zastosowanie począwszy od momentu zajęcia wynajmowanych lokali przez Najemcę.

Najemca zostanie obciążony opłatami czynszowymi, kosztami i podatkami wynikającymi z niniejszej umowy najmu począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r., z wyjątkiem warunków wskazanych w artykule 4 warunków szczegółowych niniejszej umowy najmu.

Przeprowadzka Najemcy do wynajmowanych lokali może mieć miejsce dopiero po wejściu w życie umowy najmu, tj. od 1 stycznia 2018 r.

### **15. Świadectwo charakterystyki energetycznej oraz plan miejskiego zagospodarowania przestrzennego.**

Każda ze Stron oświadcza, iż otrzymała kopię świadectwa charakterystyki energetycznej wydanego przez zatwierdzoną instytucję certyfikującą. Klasa energetyczna nieruchomości to C, a emisje CO<sub>2</sub> wynoszą 42 kg/m<sup>2</sup>/rok. Kopia świadectwa znajduje się w załączeniu do niniejszej umowy najmu.

Każda ze Stron otrzyma w późniejszym terminie kopię planu miejskiego zagospodarowania przestrzennego wydanego przez Gminę.

## **16. Elastyczność**

Najemca w każdej chwili będzie mieć możliwość rozszerzenia zajmowanej powierzchni lub przeniesienia się do innej przestrzeni biurowej którą dysponuje firma Cofinimmo, pod warunkiem, że (1) przestrzeń ta będzie dostępna oraz, że (2) wynajmowana powierzchnia zwiększy się co najmniej o 20%.

Zostało wyraźnie sprecyzowane, że niniejsza klauzula jest zawarta *intuitu personae* między Najemcą a Cofinimmo, w zakresie w jakim dotyczy ona tej ostatniej. Utraci ona zatem ważność w przypadku zbycia nieruchomości, w której znajdują się wynajmowane lokale lub w przypadku zbycia wynajmowanych lokali przez Cofinimmo.

Warunki wynajmu określone dla tej nowej powierzchni będą wówczas negocjowane i będą bazować na warunkach rynkowych.

## **17. Wynajem czasowy [sali konferencyjnej]**

Od dnia 1 stycznia 2018 r., Wynajmujący umożliwi Najemcy wynajmowanie sali konferencyjnej (wyposażonej w ekran, stoły, krzesła i sieć WiFi), usytuowanej na parterze budynku wspomnianego w artykule 1 niniejszej umowy najmu, za opłatą czynszową w wysokości 200 € / pół dnia (wliczając w to koszty, podatki i sprząatanie przed najmem), a także pod warunkiem wcześniejszej rezerwacji drogą mailową zgłoszonej Wynajmującemu oraz/lub Zarządcy nieruchomości., tzn. Confinimmo Services.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do jednostronnego wypowiedzenia, bez odszkodowania, możliwości czasowego wynajmu ww. sali, stanowiącego przedmiot niniejszego artykułu, w dowolnym momencie oraz z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, listem poleconym, w terminie co najmniej trzech dni kalendarzowych przed upływem poprzedniego miesiąca.

## **18. Odstępstwa od warunków ogólnych**

Zmienione zostały następujące artykuły: artykuł 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 24, 25 i 27

## **19. Pro fisco**

W celu zarejestrowania niniejszej umowy najmu i bez jakichkolwiek konsekwencji cywilnoprawnych dla Stron, opłaty są szacowane na 10% rocznego czynszu.

## **B. Warunki Ogólne**

### **Artykuł 1 - Przedmiot umowy**

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy, który wyraża na to zgodę, lokale zdefiniowane w warunkach szczegółowych.

Jeśli warunki szczegółowe odwołują się do metrażu, zostanie on przedstawiony wyłącznie orientacyjnie i w przybliżeniu.

Lokale są wynajmowane wraz z wszystkimi służebnościami, które mogą okazać się korzystne lub

niekorzystne, Najemca zaś będzie korzystał lub znosił ewentualnie istniejące służebności. W tym celu Wynajmujący doprecyzowuje, iż nie istnieją, według jego najlepszej wiedzy, służebności, które mogą ograniczać korzystanie z lokali przez Najemcę.

Przydział miejsc parkingowych może zostać zmieniony przez Wynajmującego lub wyznaczonego przez niego Zarządcę nieruchomości, w celu zgrupowania obok siebie parkingów będących w dyspozycji Najemcy lub innych lokatorów.

Liczba miejsc parkingowych może zostać ograniczona przez Wynajmującego w zależności od przepisów lub ograniczeń o charakterze urbanistycznym, które mogłyby narzucać taką konieczność, co jednak pozostaje bez wpływu na ciągłość najmu, która nie może być z tego powodu poddawana w wątpliwość.

## **Artykuł 2 - Przeznaczenie wynajmowanych lokali**

Zostaje wyraźnie ustalone na cały czas trwania umowy najmu, iż Najemca zobowiązuje się do użytkowania wynajmowanych lokali tylko i wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem, zdefiniowanym w warunkach szczegółowych, które to przeznaczenie stanowi podstawę stosunku najmu.

Najemca nie ma prawa wprowadzać jakichkolwiek zmian w zakresie przeznaczenia lokali bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

W żadnym przypadku, wynajmowane lokale nie mogą być użytkowane w celach mieszkaniowych lub związanych z prowadzeniem działalności polegającej na sprzedaży detalicznej lub działalności rzemieślniczej, umożliwiającej bezpośredni kontakt wytwórcy z klientami, nawet jeśli są one wykorzystywane jako sale ekspozycyjne, w taki sposób, że przedmiotowy najem nie jest i nie będzie nigdy podlegał ustawie z dnia 30 kwietnia 1951 r. w sprawie najmu lokali do celów handlowych.

Miejsca parkingowe są przeznaczone wyłącznie do parkowania pojazdów, samochodów osobowych i małych samochodów dostawczych. Magazynowanie towarów lub konserwacja pojazdów na ww. miejscach jest ściśle zakazana.

Najemca osobiście zajmie się kwestią uzyskania (zmiany, przedłużenia, itd.) pozwoleń administracyjnych niezbędnych do zajęcia i/lub eksploatacji całości lub części wynajmowanych lokali.

Odmowa udzielenia jakiegokolwiek zezwolenia nie zwalnia Najemcy z wykonywania swoich zobowiązań.

## **Artykuł 3 - Czynnysz**

Czynysz jest należny z góry, w trybie kwartalnym, dnia 1 stycznia, 1 kwietnia, 1 lipca i 1 października każdego roku, przelewem na konto bankowe Wynajmującego wskazane w warunkach szczegółowych lub na każde inne konto, które Wynajmujący wskaże Najemcy.

Termin płatności czynszu wynosi 30 dni od dnia otrzymania faktury. W przypadku braku płatności, stanie się ona wymagalna wraz z upływem terminu, bez wcześniejszego wezwania do zapłaty.

## **Artykuł 4 - Waloryzacja czynszu**

Czynysz podany w niniejszej umowie najmu powinien być rozumiany jako reprezentatywna siła nabywcza związana z indeksem cen konsumpcyjnych, co miesiąc publikowanym przez [belgijskiego] Ministra Gospodarki, zwanym obecnie „indeksem zdrowia”.



Czynsz ten będzie waloryzowany każdego roku w tym samym dniu, w którym weszła w życie niniejsza umowa najmu, w zależności od zmian indeksu, przy czym nie może on być nigdy niższy od podstawowego rocznego czynszu, obliczanego zgodnie z następującą formułą:

$$\frac{\text{czynsz podstawowy} \times \text{nowy indeks}}{\text{indeks podstawowy}} = \text{nowy czynsz po indeksacji}$$

W żadnym wypadku w ten sposób obliczony czynsz najmu nie będzie mógł być niższy niż poprzedni czynsz najmu.

Wynajmujący poinformuje Najemcę, o każdej waloryzacji czynszu względem indeksu cenowego, podając jego nową wysokość.

W przypadku, gdyby indeks został zniesiony, wysokość czynszu zostanie podporządkowana nowemu systemowi, który zastąpi dotychczasowy i będzie służyć jako podstawa do obliczania należności dla funkcjonariuszy państwowych.

W przypadku braku podobnego systemu, Wynajmujący będzie mieć prawo powołania się na wzrost cen utrzymania, w oparciu o metodę obliczeniową, która zostanie ustalona w porozumieniu z Najemcą.

W takim przypadku, jeśli Strony nie dojdą do porozumienia co do waloryzacji czynszu, zostanie on określony w sposób niezawisły i bez możliwości odwołania się, przez eksperta ds. nieruchomości, wyznaczonego przez Sędziego Pokoju, na wniosek tej ze Stron, która zgłosi się jako pierwsza. Dany Sąd Pokoju będzie to sąd właściwy dla kantonu, w obrębie którego znajdują się wynajmowane lokale.

Najemca oświadcza, że nigdy nie uzna braku wezwania do waloryzacji jednego lub wielu czynszów ze strony Wynajmującego za oznakę jego rezygnacji z ubiegania się o taką modyfikację ani za oznakę jego rezygnacji z ubiegania się o nie w przyszłości.

### **Artykuł 5 Kaucja gwarancyjna**

Tytułem zagwarantowania prawidłowego i pełnego wykonania swoich obowiązków, Najemca ustanowi, w momencie podpisania niniejszej umowy najmu, a w każdym razie przed zajęciem wynajmowanych lokali, kaucję gwarancyjną określoną w warunkach szczegółowych, zgodnie ze wzorem załączonym do niniejszej umowy najmu, stanowiącym jej integralną część. Kaucja ta zostanie zwrócona po wygaśnięciu niniejszej umowy oraz po stwierdzeniu przez Wynajmującego prawidłowego i pełnego wykonania wszystkich zobowiązań i po potrąceniu ewentualnych należności. Strony wyraźnie uzgodniły, że Wynajmujący może sprzeciwiać się korzystaniu z wynajmowanych lokali tak długo, aż nie zostanie ustanowiona gwarancja, przy czym jednak opłaty czynszowe będą wówczas wymagalne począwszy od daty przewidzianej w warunkach szczegółowych. W żadnym wypadku, gwarancja nie będzie mogła być przeznaczona przez Najemcę na poczet opłat czynszowych lub jakichkolwiek kosztów.

Niniejsza kaucja gwarancyjna będzie w sposób automatyczny i w pełni prawa dostosowywana proporcjonalnie do podwyżek czynszu, za każdym razem, gdy osiągną one 10 % w stosunku do podstawowej wysokości czynszu. Wynajmujący poinformuje o tym Najemcę.

Najemca ustanowi wspomnianą kaucję w formie nieodwołalnej gwarancji bankowej, zgodnie ze wzorem załączonym do niniejszej umowy najmu, wystawionej na warunkach i przez instytucję finansową mającą co najmniej jeden oddział lub jeden odpowiednik w Belgii, zatwierdzonej uprzednio przez Wynajmującego.

W każdym razie, Najemca utrzyma (oraz, w razie potrzeby, przedłuży) gwarancję najmu do co najmniej 6 miesięcy po wygaśnięciu umowy najmu lub, w przypadku postępowania prawnego, do co najmniej 6 miesięcy po dacie wydania orzeczenia wykonawczego stanowiącego o zakończeniu najmu.

#### **Artykuł 6 - Odsetki za zwłokę i odszkodowanie**

Od wszystkich należności wynikających z niniejszej umowy najmu są naliczane, z mocy prawa i bez konieczności przekazania formalnego zawiadomienia, wraz z upływem terminu, odsetki w wysokości 12 % rocznie, bez wpływu na wszelkie pozostałe prawa Wynajmującego, a zwłaszcza bez wpływu na prawo Wynajmującego do ubiegania się o sądowe rozwiązanie umowy najmu.

Mowa w szczególności o:

- czynszu nie zapłaconym w terminie;
- jednorazowym depozycie na poczet opłat za części wspólne, o którym mowa w artykule 9 warunków szczegółowych i fakturach za media nie zapłaconych w terminie podanym na fakturach;
- zaliczce na podatki oraz inne opłaty, o której mowa w artykule 6 warunków szczegółowych, oraz podatkach i opłatach, przewidzianych w artykule 9 warunków szczegółowych, niezapłaconych w terminie wskazanym na wezwaniu do zapłaty skierowanym do Najemcy.

Ponadto, jeśli opóźnienie w płatnościach przekroczy 15 dni, bezzwrotne i niedające się odjąć od innych należnych sum odszkodowanie będzie wymagane w pełni z mocy prawa, z zachowaniem konieczności kierowania specjalnego wezwania do zapłaty. Kwota tego odszkodowania będzie wynosiła 10 % wysokości niezapłaconych kwot.

#### **Artykuł 7 - Cesja - Podnajem**

Za wcześniejszą pisemną zgodą Wynajmującego, Najemca będzie mógł scedować całość niniejszej umowy najmu lub podnając całość lub część wynajmowanych lokali, stanowiących przedmiot niniejszej umowy najmu.

W przypadku, gdyby Wynajmujący zezwolił na cesję lub podnajem, wówczas Najemca, podnajemca, cedent i cesjonariusz będą solidarnie i niepodzielnie zobowiązani wobec Wynajmującego do wypełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy najmu oraz regulaminu wewnętrznego budynku. Najemca zobowiązuje się uzyskać od podnajemcy lub cesjonariusza wyraźną akceptację co do przestrzegania podobnych obowiązków wobec Wynajmującego.

Niemniej jednak, w przypadku cesji umowy najmu, Najemca będzie mógł żądać od Wynajmującego zwolnienia z tego obowiązku, a ten ostatni nie będzie mógł tego odmówić jeśli nowy najemca przedstawi niepodważalne gwarancje wypłacalności i referencje, odpowiadające co najmniej analogicznym gwarancjom Najemcy.

#### **Artykuł 8 - Podatki - Składki - Należności**

Wszelkie składki, podatki lub nałożone opłaty, bez względu na ich rodzaj, zwyczajne lub nadzwyczajne, stałe lub tymczasowe, ustanowione lub do ustanowienia na wynajmowanych lokalach przez rząd belgijski, prowincję, gminę, region, aglomerację, miasto lub wszelkie inne władze, winny być zapłacone przez Najemcę oraz zgodnie z metodami podziału przyjętymi dla nieruchomości, na podstawie przedstawienia stosownej dokumentacji, w terminie 30 dni od chwili jej doręczenia do Najemcy i bez wpływu na obowiązek zaliczki przewidzianej w warunkach szczegółowych oraz po jej odliczeniu.

Wynajmujący lub jego Zarządca będą mogli zmienić kwotę oraz częstotliwość płatności zaliczek Najemcy pod warunkiem, że uzasadnią powód tej zmiany.

Najemca będzie, poza tym zobowiązany do wypłacenia odszkodowania Wynajmującemu za wszelkie szkody powstałe w wyniku opóźnienia w płatnościach, których dokonanie było obowiązkiem Najemcy.

W przypadku, gdyby bezwzględnie obowiązujące w Belgii prawo nałożyło podatek od nieruchomości na Wynajmującego, zastrzega on sobie prawo do ponownego rozpatrzenia warunków handlowych umowy najmu w celu zachowania równowagi finansowej.

Jeśli, jakiegokolwiek podatki lub opłaty zostaną nałożone na nieruchomość wyłącznie w związku z działalnością Najemcy, której część stanowią wynajmowane lokale, poniesie on samodzielnie wszelkie koszty z nimi związane.

Jeśli w przyszłości opłaty za czynsz zostaną obłożone podatkiem VAT, wówczas Najemca będzie zobowiązany opłacać go całkowicie i samodzielnie, oprócz opłacanego przez niego czynszu.

## **Artykuł 9 Opłaty**

### **A. Koszty wspólne związane z nieruchomością**

Oprócz wymienionego w artykule 4 warunków szczegółowych i w artykule 3 warunków ogólnych niniejszej umowy czynszu Najemca zapłaci Zarządcy nieruchomości, tym samym zwalniając Wynajmującego z tego obowiązku, w terminie 30 dni od chwili otrzymania faktury, przypadającą na niego część kosztów wspólnych związanych z nieruchomością, obejmujących wszystkie ogólne koszty.

Wspomniane koszty i opłaty obejmują w szczególności:

- umowy dotyczące prac konserwacyjnych, adaptacyjnych i naprawczych, mających na celu: zapewnienie sprawnego funkcjonowania urządzeń technicznych klimatyzacji, wind i systemów elektrycznych i elektromechanicznych, a także umowy w przedmiocie kontroli, okresowej konserwacji systemów ochrony przeciwpożarowej;
- ogrzewanie, dystrybucję wody ciepłej i zimnej;
- gaz, wodę, elektryczność, telefon - związane z użytkowaniem części wspólnych, instalacje liczników wody, gazu i prądu, abonamentów i opłat czynszowych za liczniki dotyczące części wspólnych;
- zdalne zarządzanie i kontrolę energii, zabezpieczenia dostępu;
- konserwację i sprzątanie nieruchomości, otoczenia budynku, części wspólnych, w tym czyszczenie fasad, ścian tylnych i bocznych budynku, a także zewnętrznych szyb, w tym także należących do lokali prywatnych, rolet mechanicznych, wejść, przejść, w tym koszty zużycia wody, gazu, prądu poniesione w celach związanych z ww. konserwacją;
- funkcjonowanie nieruchomości, na przykład oświetlenie w częściach wspólnych oraz personel zatrudniony w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości;
- składki uiszczane przez Wynajmującego tytułem ubezpieczenia nieruchomości, o których mowa w artykule 12 warunków wymienionych poniżej, jak również franczyza lub franczyzy zawarte z ubezpieczycielami;
- naprawy obiektów stanowiących część wspólną, rozumiejąc przy tym, że ciężkie roboty budowlane naruszające konstrukcję budynku oraz większe naprawy są przeprowadzane na koszt Wynajmującego w rozumieniu belgijskiego Kodeksu cywilnego (artykuły 605 i 606)
- wynagrodzenie Zarządcy.

Podatek VAT oraz podatki od wydatków i powyższych kosztów stanowią również część kosztów wspólnych.

Niniejsza lista kosztów wspólnych ma charakter poglądowy i nie jest wyczerpująca.

Partycypacja finansowa Najemcy we wspomnianych kosztach będzie proporcjonalna do części ułamkowych wynajmowanych przez niego lokali, określonych w warunkach szczegółowych. Niemniej jednak, udział w kosztach będzie mógł być zmieniony decyzją Wynajmującego z uzasadnionych powodów. Najemca będzie mieć prawo zakwestionowania decyzji Wynajmującego w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia od Wynajmującego.

Wynagrodzenie Zarządcy może być zmienione przez Wynajmującego w uzasadnionych przypadkach. Koszty wspólne będą płatne kwartalnie zgodnie ze szczegółowymi zasadami przewidzianymi w niniejszej umowie najmu, bez wpływu na jej pozostałe postanowienia.

### **B. Koszty indywidualne**

Abonamenty w zakresie usług związanych z zaopatrzeniem lub umowy na dostawę/dystrybucję wody, gazu, prądu, na usługi telefonii, faksu i inne, są opłacane przez Najemcę, włącznie z wszelkimi związanymi z nimi kosztami, takimi jak podłączenie i najem liczników, koszt zużycia, podatki, dopłaty, itp.

W przypadku, jeśli podział jednej z kondygnacji stwarza „wspólnotę korzystania” z niektórych części prywatnych, koszty związane z ww. wspólnotą, będą ponoszone wyłącznie przez osoby zajmujące dane piętro i korzystające z niego. Utrzymanie tej wspólnoty nie należy do kompetencji Zarządcy, chyba że Zainteresowane Strony zawrą z nim wcześniej stosowne porozumienie w tej sprawie; w takim wypadku Najemcy wyraźnie upoważniają Zarządcę nieruchomości do zawierania, w ich imieniu i na ich rachunek, umów na dostawę gazu naturalnego i prądu w celu ich zaopatrzenia. Zarządca wykonuje w ten sposób prawo Najemców polegające na swobodnym wyborze dostawcy gazu naturalnego i prądu.

Najemcy zostali należycie i odpowiednio wcześniej poinformowani przez Zarządcę o warunkach dostawy gazu i prądu od dostawcy.

### **C. Rozliczanie opłat za części wspólne**

Wraz z końcem każdego kwartału, lub w stosownych przypadkach pod koniec każdego roku, Zarządca nieruchomości dokona rozliczenia opłat za części wspólne i przekaze je Najemcy. Najemca zapłaci Zarządcy wysokość jego udziału lub wysokość przypadającej na niego części kwoty w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia.

Dokumenty potwierdzające koszty poniesione przez Wynajmującego lub Zarządcę, jak również wszelkie informacje przekazane klientom końcowym przez dostawcę gazu naturalnego lub prądu na mocy przepisów prawnych lub przez Zarządcę, są do dyspozycji Najemcy w lokalach Zarządcy nieruchomości.

Wynajmujący lub jego Zarządca mogą zmodyfikować wysokość lub częstotliwość wpłaty zaliczek przez Najemcę pod warunkiem, że przedstawią odpowiednie uzasadnienie.

Najemca udziela niniejszym pełnomocnictwa Zarządcy nieruchomości do zawierania, w jego imieniu i na jego rachunek, umów na dostawę gazu naturalnego i prądu w celu jego zaopatrzenia. Zarządca wykonuje w ten sposób prawo Najemcy polegające na swobodnym wyborze dostawcy gazu naturalnego i prądu. Najemca został należycie i odpowiednio wcześniej poinformowany przez Zarządcę o warunkach dostawy gazu i prądu od dostawcy.

### **Artykuł 10 - Użytkowanie wynajmowanych lokali**

Najemca zobowiązuje się korzystać z wynajmowanych lokali z należytą dbałością, w szczególności przestrzegając przepisów przewidzianych w artykule 11 poniżej, dotyczących korzystania z wynajmowanych lokali i innych części nieruchomości.

Najemca zobowiązuje się ponadto natychmiastowo zastosować do wszelkich obowiązków, nakazów i zaleceń pochodzących od wszelkich władz publicznych, mających związek z zajęciem i/lub eksploatacją wynajmowanych lokali (na przykład plan przemieszczania się, itd.).

Maksymalne obciążenia dozwolone na piętrze, włączając w to ciężar ścianek działowych, nie mogą przekraczać 300kg/m<sup>2</sup>, chyba że wskazano inaczej w regulaminie wewnętrznym budynku.

Rozmieszczenie, montaż i korzystanie z instalacji telefonicznych, komunikacyjnych, radiowych i telewizyjnych oraz innych urządzeń technicznych wewnątrz wynajmowanych lokali zostaną zrealizowane na wyłączne ryzyko i koszt Najemcy oraz na jego pełną i wyłączną odpowiedzialność.

Jeśli rozmieszczenie wspomnianych urządzeń wymaga przeprowadzenia prac na zewnątrz budynku lub w jego częściach wspólnych, Najemca jest zobowiązany zwrócić się o wcześniejsze, pisemne zezwolenie Wynajmującego. Korzystając z wspomnianych urządzeń, Najemca jest zobowiązany zadbać, aby nie zakłócać przy tym korzystania z nieruchomości innym najemcom. Wspomniane prace zostaną zrealizowane na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa, drzwi przeciwpożarowe nigdy nie mogą być zablokowane w pozycji otwartej.

#### **Artykuł 11 - Regulamin wewnętrzny budynku**

Najemca zobowiązuje się podporządkować przepisom regulaminu wewnętrznego budynku załączonego do niniejszej umowy, jak również przepisom bezpieczeństwa obowiązującym w nieruchomości, z którymi się zapoznał i oświadcza, że je akceptuje.

Wynajmujący lub jego Zarządca mogą, każdy niezależnie od siebie, zmienić niniejszy regulamin w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem, że Najemca będzie poinformowany o dokonanych zmianach.

Najemca oświadcza, iż został powiadomiony, że służące komfortowi pracy wyposażenie techniczne będzie funkcjonować jedynie w dni robocze, w normalnych godzinach otwarcia lokali biurowych tj. od 9.00 do 17.00. Dodatkowe koszty zużycia, wygenerowane poza ww. godzinami, są ponoszone wyłącznie przez Najemcę.

#### **Artykuł 12 - Ubezpieczenia i rezygnacja z dochodzenia roszczeń**

W celu uniknięcia multiplikowania postępowań odszkodowawczych, wszystkie ubezpieczenia dotyczące nieruchomości będą zawierane przez Wynajmującego.

Składki na ubezpieczenia są ujęte w opłatach za części wspólne i zostaną podzielone zgodnie z podziałem kosztów według udziału w nieruchomości, o której mowa w artykule 1 warunków szczegółowych.

Wszelkie franszyzy określone w polisach ubezpieczeniowych są na koszt Najemcy, bez względu na przyczynę szkody.

Najemca ubezpieczy na swój koszt całe mienie ruchome znajdujące się w wynajmowanych lokalach, zabezpieczając je co najmniej od ryzyka pożaru, wybuchu i zalania. Kopia polisy zostanie doręczona Wynajmującemu na jego życzenie.

Wszelkie dopłaty do składek ubezpieczeniowych, wynikające z działalności Najemcy i lub ogólniej spowodowane przez Najemcę, będą poniesione przez tego ostatniego.

Polisy ubezpieczeniowe zastrzegają, że ubezpieczenie Najemcy przestanie obowiązywać, bez względu na przyczynę, wyłącznie po wypowiedzeniu, przedstawionym Wynajmującemu z miesięcznym wyprzedzeniem.

Strony niniejszej umowy najmu zrzekają się wzajemnie z dochodzenia wszelkich roszczeń, które z mocy prawa mogłyby ewentualnie wnieść przeciwko sobie nawzajem, jak również przeciwko właścicielowi, dzierżawcy, lokatorowi, podnajemcy, cedentowi, cesjonariuszowi, zajmującemu, zarządcy i dozorczy budynku, a także przeciwko osobom im podległym i przez nich upoważnionym, z tytułu wszelkich szkód, których doświadczyliby w wyniku nieszczęśliwych zdarzeń, takich jak pożar, zalanie, lub wypadki, a także zobowiązują się do uzyskania podobnej akceptacji zrzeczenia z dochodzenia roszczeń ze strony ich ubezpieczycieli, jak również przez podnajemcę lub osobę zajmującą powierzchnie i ich odpowiednich ubezpieczycieli, z wyjątkiem wniesienia roszczenia przeciwko sprawcy ciężkiego i umyślnego przewinienia.

### **Artykuł 13 - Protokół zdawczo-odbiorczy**

Lokale są wynajmowane w ich aktualnym i znanym Najemcy stanie; a Najemca potwierdza przeprowadzenie ich szczegółowych oględzin.

Strony uzgadniają, że protokół zdawczo – odbiorczy zostanie sporządzony w obecności Stron i na ich wspólny koszt, przed wejściem Najemcy do lokali i będzie stanowić integralną część niniejszej umowy najmu.

Jeśli po sporządzeniu początkowego protokołu zdawczo – odbiorczego w wynajmowanych lokalach zostaną wprowadzone znaczne zmiany, jak określono powyżej, każda ze Stron będzie miała prawo domagać się dodatkowego protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego na takich samych zasadach tj. w obecności obu Stron i na ich wspólny koszt.

Wraz z wygaśnięciem niniejszej umowy najmu, Najemca odda wynajmowane lokale w takim samym stanie w jakim je przejął –zgodnie z początkowym protokołem zdawczo – odbiorczym, (z wyjątkiem elementów wyposażenia, które uległy zniszczeniu lub pogorszeniu w wyniku normalnego użytkowania, wskutek starzenia materiału lub w wyniku działania siły wyższej), i z uwzględnieniem innych tego typu protokołów ewentualnie sporządzonych w trakcie trwania umowy najmu, tak jak to przewidziano powyżej. Po przywróceniu wynajmowanych lokali do ich stanu pierwotnego, klasa energetyczna oraz emisje CO<sub>2</sub>, będą musiały być identyczne lub niższe względem wartości widniejących na świadectwie stanowiącym załącznik do niniejszej umowy najmu.

Końcowy protokół zdawczo-odbiorczy zostanie sporządzony najpóźniej w ostatnim dniu roboczym trwania najmu, po całkowitym zwolnieniu przez Najemcę wynajmowanych lokali. W celu sporządzenia, końcowego protokołu zdawczo-odbiorczego Strony są zobowiązane wyznaczyć swojego biegłego w terminie do 15 dni przed zakończeniem umowy najmu, na mocy wspólnego porozumienia lub w przypadku braku porozumienia, na wniosek tej Strony, która jako pierwsza podejmuje sprawę, przed sędzią pokoju.

Biegły będzie w szczególności zobowiązany oszacować wysokość ewentualnych odszkodowań należnych Wynajmującemu, włączając w to należność wynikającą z niemożności wynajęcia nieruchomości podczas ewentualnych prac, mających na celu przywrócenie do stanu pierwotnego, a dokona tego zgodnie z obowiązującym w Belgii prawem i praktykami stosowanymi w tej dziedzinie.

Prace mające przywrócić lokale do stanu pierwotnego zostaną przeprowadzone przez Najemcę przed wygaśnięciem umowy najmu. Jeśli Najemca nie doprowadzi lokalu do stanu pierwotnego będzie zobowiązany, bez uszczerbku dla innych zobowiązań, do zapłaty odszkodowania na pokrycie kosztów trwającej miesiąc procedury przetargowej na prace remontowe, powiększonego o czas przewidziany przez biegłych na realizację prac remontowych. Odszkodowanie jest równoważne kwocie czynszu obowiązującego pod koniec umowy najmu oraz należnym opłatom i podatkom za każdy niepodzielny okres miesiąca zajmowania lokali związanego z ich przywracaniem do stanu pierwotnego.

Prace mające na celu przywrócenie do stanu pierwotnego obejmują również oznakowanie rozmieszczone w częściach wspólnych i wynajmowanych lokalach.

W przypadku, gdy umowa najmu zostanie rozwiązana na podstawie orzeczenia sądowego z winy Najemcy lub z powodów leżących po jego stronie, Najemca zostanie uznany za odpowiedzialnego za wszelkie pogorszenia stanu, powstałe w trakcie umowy najmu, włączając w to normalne zużycie.

Ustala się wyraźnie, że pogorszenie stanu związane z instalacją, zmianą lub demontażem ścianek działowych nie stanowią zmian spowodowanych normalnym użytkowaniem.

Sprawozdania biegłego wybranego przez Strony lub wyznaczonego przez sędziego pokoju będą bezwzględnie wiążące dla Stron, które wyraźnie zrzekają się prawa do składania odwołania lub wnoszenia sprzeciwu.

Przed wyprowadzką i przed zamknięciem liczników, Najemca udokumentuje Wynajmującemu, że uiszczył wszelkie należne płatności względem władz państwowych lub spółek prywatnych, przez które Wynajmujący mógłby być zobowiązany do zapłaty tych należności.

#### **Artykuł 14 - Konserwacja i naprawy**

Najemca będzie korzystać z wynajmowanych lokali w należyty sposób. Będzie z należytą starannością przeprowadzać prace konserwacyjne i naprawy w wynajmowanych lokalach. Prace będą realizowane cyklicznie, zapewniając tym samym utrzymanie wynajmowanych lokali w dobrym stanie zarówno pod kątem ich konserwacji jak i wyglądu.

W szczególności, Najemca będzie zobowiązany wstawić niezwłocznie i na własny koszt stłuczone szyby, nawet jeśli zniszczenia były spowodowane burzą lub innym przypadkiem działania siły wyższej albo były wynikiem kradzieży czy wandalizmu.

Ponadto i przede wszystkim, Najemca zobowiązuje się utrzymywać w dobrym stanie i dokonywać napraw wszelkich rur wodociągowych, zaworów zamykających, kanałów ściekowych, instalacji sanitarnych i innych, zabezpieczyć je przed działaniem mrozu lub nieprawidłową obsługą, a także będzie odpowiadać za to, aby toalety, kanały ściekowe i rury nigdy nie zostały zapchane wskutek jego działań lub działań osób, za które odpowiada.

W przypadku zmian przepisów prawnych, mających zastosowanie do nieruchomości lub działalności Najemcy, koszt robót w zakresie przebudowy i wymaganych prac adaptacyjnych będzie ciążył na Najemcy: w całości - w odniesieniu do jego działalności i części prywatnych, oraz - w odniesieniu do części wspólnych - do wysokości przypadających na niego części ułamkowych w kubaturze budynku, przewidzianych w warunkach szczegółowych. W przypadku, gdyby roboty w zakresie przebudowy i prace adaptacyjne w częściach wspólnych były konieczne tylko ze względu na działalność jedyne go najemcy nieruchomości, ich koszt poniesie wyłącznie ten jedyny najemca.

W przypadku nieprzestrzegania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszego artykułu, Wynajmujący ma prawo przeprowadzić wspomniane prace na koszt, ryzyko i odpowiedzialność Najemcy, co pozostanie bez wpływu na wszystkie jego pozostałe prawa i dochodzenie roszczeń.

Najemca będzie tolerował, bez domagania się odszkodowania lub obniżenia kwoty czynszu, wszystkie pilne i niezbędne prace dokonywane w lokalach w trakcie trwania umowy najmu, pod warunkiem, że Wynajmujący podjął wszelkie racjonalne środki w celu zapewnienia szybkiego wykonania prac i zmniejszenia do minimum ich negatywnego wpływu na prawo do spokojnego korzystania z lokali przez Najemcę. W przypadku gdyby prace miały trwać więcej niż 40 dni Wynajmujący będzie mógł domagać się zmniejszenia czynszu proporcjonalnie do swojego udziału w wynajmowanych lokalach, które zostały uznane za nie nadające się do użytkowania.

Wynajmujący ponosi koszt dużych robót budowlanych naruszających konstrukcję budynku oraz większych napraw, przewidzianych w artykułach 605 i 606 belgijskiego Kodeksu cywilnego, o ile konieczność ich wykonania nie powstała z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Najemcy i nie wynika z jego działalności, winy lub zaniedbania – wówczas koszt ten będzie po stronie Najemcy.

Natychmiast, jak tylko poweźmie taka wiedzę, Najemca powiadomi Wynajmującego listem poleconym o potrzebie wszelkich napraw, których wykonanie leży w gestii Wynajmującego, pod rygorem uznania Najemcy za sprawcę tych uszkodzeń i ich konsekwencji.

Najemca może domagać się odszkodowania od Wynajmującego w przypadkach przewidzianych w artykule 1721 belgijskiego Kodeksu cywilnego jedynie wówczas, gdy szkoda ta nie jest objęta ubezpieczeniami Najemcy oraz Wynajmującego. Najemca może domagać się odszkodowania w przypadku awaryjnego zatrzymania lub wadliwej obsługi urządzeń w obrębie wynajmowanych lokali lub w przypadku wad dotyczących tych ostatnich, jedynie wówczas, gdy zostanie stwierdzone, że Wynajmujący - będąc poinformowanym pisemnie o powyższych sytuacjach, nie podjął niezwłocznie wszelkich możliwych kroków w celu naprawy sytuacji.

### **Artykuł 15 - Przebudowa Wynajmowanych lokali**

Najemca nie może wprowadzać żadnych zmian w wynajmowanych lokalach bez zgody Wynajmującego. Wszelkie prace adaptacyjne, przebudowy i zmiany wystroju są zależne od wcześniejszej, pisemnej zgody Wynajmującego, który zawsze może się sprzeciwić, bez konieczności uzasadnienia odmowy - w przypadku prac naruszających strukturę budynku lub jego stabilność. Prace mogące mieć wpływ na wydajność energetyczną budynku lub wynajmowanych lokali, będą mogły być przeprowadzone jedynie po udzieleniu zgody przez Wynajmującego, który będzie mieć prawo odmowy udzielenia zgody jedynie z uzasadnionych przyczyn i będzie mógł wyrazić zgodę pod pewnymi rozsądnymi warunkami. Ponadto, Strony dojdą do porozumienia co do przeprowadzenia wcześniejszych badań technicznych na koszt Najemcy. Odnośnie robót innych niż te wymienione powyżej, Wynajmujący będzie mógł odmówić udzielenia zgody jedynie w uzasadnionych przypadkach.

W każdym razie, Najemca będzie zobowiązany przedłożyć do zatwierdzenia przez Wynajmującego plany planowanych robót; Wynajmujący poinformuje Najemcę o swojej zgodzie lub odmowie w terminie 15 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania kompletnej dokumentacji technicznej; w przypadku braku odpowiedzi w przewidzianym terminie, roboty uznaje się za zatwierdzone przez Wynajmującego.

W każdym wypadku, przeprowadzane modyfikacje muszą, na każdym etapie spełniać wszelkie prawne i administracyjne wymogi obowiązujące w tym zakresie, jak również najściślejsze kryteria w zakresie bezpieczeństwa i higieny. Ponadto, odnośnie prac mogących oddziaływać w sposób niepożądany na wyniki świadectwa charakterystyki energetycznej i/lub emisję CO<sub>2</sub> (na przykład spowodować, że świadectwo będzie nieważne, zmienić wynik stwierdzony na świadectwie lub spowodować konieczność wydania nowego świadectwa), przeprowadzanych przez Najemcę w wynajmowanych lokalach, Najemca zagwarantuje i ochroni Wynajmującego przed wszelkimi negatywnymi konsekwencjami, jakie[mogłyby] wynikać z przeprowadzenia ww. robót, a w szczególności przed kosztami związanymi z wydaniem nowego świadectwa.

Przy zdawaniu lokali przez Najemcę, ten ostatni będzie zobowiązany oddać wynajmowane pomieszczenia w nienaruszonym stanie, o ile Wynajmujący nie wyrazi woli, w momencie wygaśnięcia umowy najmu, aby wszelkie zmiany i udoskonalenia zrealizowane przez Najemcę, nawet za zgodą Wynajmującego, pozostały - w całości lub jedynie częściowo - w posiadaniu Wynajmującego, bez prawa do ubiegania się o zwrot kosztów oraz w dobrym stanie.



### **Artykuł 16 - Zwolnienie z odpowiedzialności Wynajmującego i jego następców prawnych**

Najemca jest zobowiązany sprawować nadzór i zapewnić skuteczną ochronę wynajmowanych lokali; formalnie zwalnia on Wynajmującego i jego następców prawnych z wszelkiej odpowiedzialności w przypadku kradzieży mającej miejsce w wynajmowanych lokalach.

W przypadku, gdy organ administracyjny lub prawny wniesie powództwo przeciwko Wynajmującemu ze względu na działalność lub obecność Najemcy w wynajmowanych lokalach, Najemca zobowiązuje się opowiedzieć po stronie Wynajmującego, a także ponieść wszelkie wynikające z powyższego powództwa konsekwencje.

### **Artykuł 17 — Upadłość**

wykreślony

### **Artykuł 18 - Obowiązek powiadomienia Wynajmującego przez Najemcę**

Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować Wynajmującego na piśmie o wszelkich zmianach dotyczących statutu, siedziby spółki, w przypadku ogłoszenia upadłości, wszczęcia sądowego postępowania reorganizacyjnego, fuzji, przejęcia, podziału lub likwidacji, jeśli ta zmiana mogłaby wpłynąć na wykonanie umowy najmu.

### **Artykuł 19 - Wygaśnięcie umowy najmu - Prawo do wizyty**

Przez cały czas trwania umowy Najemca jest zobowiązany w każdej chwili udostępnić wynajmowane lokale Wynajmującemu lub jego przedstawicielom, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, w celu umożliwienia ww. osobom sprawdzenia przestrzegania warunków niniejszej umowy najmu, wewnętrznego regulaminu budynku oraz stanu wynajmowanych lokali, jak również w celu przeprowadzenia wizyt kontrolnych oraz, w stosownych przypadkach, koniecznych napraw i konserwacji.

Wynajmujący zawiadomi Najemcę o wszelkich wizytach z co najmniej 48-godzinnym wyprzedzeniem telefonicznie, za pośrednictwem poczty elektronicznej, faksu lub listu, precyzując datę i godzinę.

Ponadto, Najemca umożliwi, w okresie ostatnich sześciu miesięcy, w których będzie zajmował lokale lub w przypadku wystawienia nieruchomości na sprzedaż, przeprowadzanie wizyt w wynajmowanych lokalach co najmniej przez trzy dni w tygodniu, według ustaleń przyjętych za obopólną zgodą. Oczywiście jest, że wizyty odbywać się będą w godzinach pracy obowiązujących u Najemcy.

Umieszczanie ewentualnych ogłoszeń i afiszów [związanych z wystawieniem nieruchomości na sprzedaż / wynajmem] będzie dozwolone w miejscach wskazanych przez Wynajmującego, jednakże nie może to zakłócać działalności prowadzonej przez Najemcę.

### **Artykuł 20 - Sądowe rozwiązanie umowy**

W przypadku braku płatności należnej za więcej niż jeden kwartał tytułem czynszu i / lub kosztów wynikających z niniejszej umowy, lub w przypadku nie wniesienia kaucji gwarancyjnej, o której mowa w artykule 5, oraz po wysłaniu wezwania do zapłaty listem poleconym, które nie odniosło skutku w terminie 8 dni od daty otrzymania listy od Wynajmującego, Wynajmujący będzie miał podstawę prawną, aby dochodzić przed sądem rozwiązania umowy najmu. Powyższe uchybienia są de facto, za wyraźnym porozumieniem stron, uważane za poważne naruszenia leżące po stronie Najemcy.

W przypadku rozwiązania umowy najmu na wniosek Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, ten ostatni będzie zobowiązany pokryć wszelkie koszty, nakłady i wydatki wynikające lub mogące wyniknąć z wspomnianego rozwiązania umowy, łącznie z odsetkami, a także zapłacić, oprócz opłat czynszowych wymagalnych do dnia rozwiązania umowy określonego w decyzji sądu, odszkodowanie z tytułu utraty dochodów z najmu, odpowiadające wysokością opłatom czynszowym należnym za pół roku, powiększone za ten okres o odpowiedni udział w kosztach wspólnych, podatkach, opłatach i ubezpieczeniach. Ponadto, Wynajmujący ma prawo żądać zwrotu wszelkich kosztów robót finansowanych z jego środków w zakresie, w jakim nie podlegają one amortyzacji.

Zwraca się szczególną uwagę Najemcy na fakt, że w żadnym wypadku niniejszy artykuł nie może stanowić dla niego podstawy do rozwiązania umowy najmu poprzez uiszczenie wcześniej wspomnianego odszkodowania.

### **Artykuł 21 - Wywłaszczenie**

W przypadku wywłaszczenia, z powodu użyteczności publicznej, umowa najmu zostanie rozwiązana w dniu, w którym strona wywłaszczająca stanie się właścicielem lokali.

W żadnym przypadku, odszkodowania, których Najemca miałby prawo żądać od strony wywłaszczającej, nie mogą pomniejszać kwoty odszkodowania należnego Wynajmującemu. Najemca nie będzie mógł żądać żadnego odszkodowania ze strony Wynajmującego i będzie zobowiązany dochodzić swoich roszczeń względem strony wywłaszczającej w odrębnym postępowaniu.

Wynajmujący poinformuje Najemcę, w możliwie najkrótszym terminie, o wszelkich procedurach wywłaszczania oraz o ich postępach.

### **Artykuł 22 - Zgoda Wynajmującego**

W przypadkach przewidzianych prawem lub niniejszą umową najmu, w których konieczne jest uzyskanie zgody Wynajmującego, Najemca ponosi koszt niezbędnych wydatków (takich jak wynagrodzenie architektów, inżynierów, innych doradców), które Wynajmujący uzasadnia tytułem spełnienia żądania Najemcy.

Wynajmujący przekaże Najemcy zestawienie wspomnianych wydatków jeszcze przed ich realizacją.

### **Artykuł 23 - Koszty sporządzenia umowy najmu i jej rejestracji**

Niniejsza umowa najmu podlega rejestracji przez Zarządcę nieruchomości w imieniu Najemcy. Wszystkie wynikające z niej koszty zostaną poniesione przez Najemcę i uwzględnione w kwartalnym zestawieniu kosztów, następującym po rejestracji.

Wyłącznie w celach związanych z poborem opłat rejestracyjnych, Strony określają opłaty ciężące na Najemcy z tytułu niniejszej umowy najmu w wysokości 10% rocznych czynszów.

### **Artykuł 24 - Wybór miejsca zameldowania**

Strony wskazują jako miejsce zameldowania adresy swoich wyżej wskazanych siedzib głównych.

### **Artykuł 25 - Wydanie kluczy**

Klucze zostaną wydane Najemcy, który będzie mógł dysponować wynajmowanymi lokalami dopiero po sporządzeniu początkowych protokołów zdawczo-odbiorczych, po podpisaniu niniejszej umowy najmu oraz po ustanowieniu zabezpieczenia w postaci kaucji gwarancyjnej, o której mowa w artykule 5 warunków ogólnych.

### Artykuł 26 - Prawo właściwe - Przyznanie jurysdykcji

Niniejsza umowa podlega prawu belgijskiemu. Sędzia pokoju z okręgu, w którym znajdują się wynajmowane lokale, jest jedyną właściwą jurysdykcją do rozpoznawania sporów dotyczących niniejszej umowy.

### Artykuł 27 - Ważność warunków umowy

Ważność niniejszej umowy nie może być w żaden sposób podważona przez nieważność jednego z jej artykułów lub części jednego z jej artykułów. W takim przypadku, odpowiednio: artykuł lub jego część zostaną uznane za niebyłe. Każda ze stron ma możliwość wyprowadzenia zmian do umowy za obopólną zgodą, w postaci aneksu do niniejszej umowy najmu.

Sporządzono w Brukseli, dnia ..... 2017 r., w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, przy czym jeden przeznaczony jest do celów związanych z rejestracją, a pozostałe dwa dla obu Stron, po jednym dla każdej. Każda ze Stron potwierdza otrzymanie przeznaczonego dla niej egzemplarza.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Françoise ROELS  
Zarządca

Xavier DENIS  
Zarządca

#### Załączniki:

1. Plan sytuacyjny
2. Regulamin wewnętrzny budynku
3. Wzór gwarancji najmu
4. Świadectwo charakterystyki energetycznej
5. Plan zagospodarowania przestrzeni miejskiej
6. Pełnomocnictwa Zarządców

Kontrasygnota  
skarbnika Województwa Opolskiego

Stanisław Mazur

MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA

Andrzej Buła

DYREKTOR DEPARTAMENTU  
Współpracy z Zagranicą  
i Promocji Regionu

Marcin Popielski

**RADCA PRAWNY**  
Popielski  
Marcin Popielski

parafka