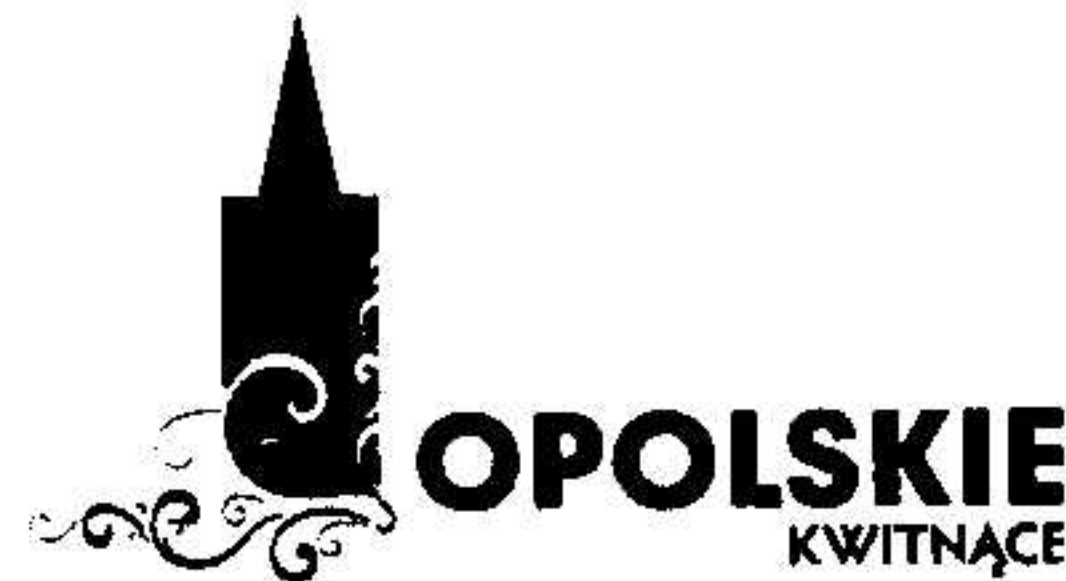




NARODOWA
STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA



Projekt finansowany jest przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach pomocy technicznej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2007-2013.
Projekt współfinansowany jest przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego oraz środków budżetu województwa opolskiego w ramach pomocy technicznej Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki.



Fundusze
Europejskie
Program Regionalny



Unia Europejska
Europejski Fundusz Społeczny



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.

UMOWA NAJMU

lokali użytkowych

nr

zawarta w dniu 2014r. 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: 754-28-96-427, REGON: 160126599

zwanych w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,

a

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

.....
.....

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

§ 1

„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. Biorący do użytkowania 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:
 - 1) ze środków finansowych budżetu Województwa Opolskiego,
 - 2) przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach pomocy technicznej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2007-2013 (współfinansowanie do wyczerpania środków z alokacji lecz nie później niż do 31.12.2015r.),
 - 3) 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 31.12.2015r.),
 - 4) przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego oraz ze środków budżetu województwa opolskiego w ramach pomocy technicznej Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki (współfinansowanie do wyczerpania środków z alokacji lecz nie później niż do 31.12.2015r.).

§4

1. „Najemca” zobowiązuje się pokrywać koszty:
 - 1) dostawy gazu,
 - 2) energii elektrycznej,

- 3) usług komunalnych,
 - 4) dostarczania wody i odbioru ścieków,
 - 5) sprzątania 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 Rozwoju Regionalnego oraz ze środków budżetu województwa opolskiego w ramach pomocy technicznej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2007-2013 (współfinansowanie do wyczerpania środków z alokacji lecz nie później niż do 31.12.2015r.),
 - 3) 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 31.12.2015r.),
 - 4) przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego oraz ze środków budżetu województwa opolskiego w ramach pomocy technicznej Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki (współfinansowanie do wyczerpania środków z alokacji lecz nie później niż do 31.12.2015r.).
 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 przeciw włamaniowej,
- 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 na czas określony od dnia **01.01.2015r. do 31.12.2016r.**

§ 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 trzymiesięcznego 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



NARODOWA
STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA



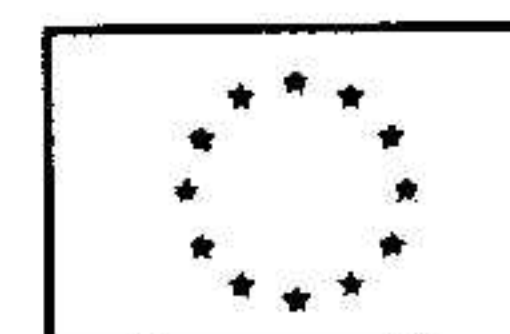
Projekt finansowany jest przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach pomocy technicznej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2007-2013.
Projekt współfinansowany jest przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego oraz środków budżetu województwa opolskiego w ramach pomocy technicznej Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki.



Fundusze
Europejskie
Program Regionalny



Unia Europejska
Europejski Fundusz Społeczny



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 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