

# UMOWA NAJMU

zawarta dnia 30 czerwca 2014 roku w Bydgoszczy

REJESTR UMÓW I POROZUMIENI

nr w rejestrze 023.2.28

rok 2014

podpis

omiędzy:

LOCUM S.A z siedzibą w Warszawie przy Al. W. Witosa 31 (kod pocztowy: 00-710),  
zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział  
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000136019,  
wysokość kapitału zakładowego 23.933.535,00 zł, kapitał został opłacony,  
NIP: 554-023-34-08, REGON 090055867,

zwany dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez:

Pana Przemysława Srokosza - Prezesa Zarządu,

Pana Dariusza Domalewskiego - Członka Zarządu,

a

Skarbem Państwa - Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z siedzibą  
w Bydgoszczy przy ul. Dworcowej 63 (kod pocztowy: 85-950),

NIP 554-281-72-43, REGON 340517837,

zwanym dalej „Najemcą”, reprezentowanym przez:

Pana Włodzimierza Ciepłego – Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy

o następującej treści :

## § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy (dalej jako „Umowa”) są lokale użytkowe w budynku położonym w Bydgoszczy przy ul. Dworcowej 81, na działkach oznaczonych numerami nr 33/2 i 34/2, obręb 80 (dalej jako „Przedmiot Najmu”).
2. Wynajmujący oświadcza, że na nieruchomości będącej przedmiotem Umowy nie ciąży żadne ograniczenia w rozporządzaniu, a opłaty z tytułu własności i eksploatacji płacone są na bieżąco.
3. Wynajmujący oddaje w najem lokale użytkowe szczegółowo opisane w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy o łącznej powierzchni około 835 m<sup>2</sup>, o następującym przeznaczeniu i powierzchni:
  - 1) część biurowa o powierzchni około 605 m<sup>2</sup>,
  - 2) część pomocnicza (w szczególności korytarze, toalety, pomieszczenie socjalne, archiwum i serwerownia) o powierzchni około 230 m<sup>2</sup>.
4. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na potrzeby prowadzonej działalności urzędu w zakresie funkcji biurowej i socjalnej, co oznacza, że Przedmiot Najmu nie może być w inny sposób wykorzystywany, nawet tymczasowo.
5. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na wezwanie którejkolwiek ze Stron na podstawie protokołu wydania lokalu do dnia 15 października 2014 roku, ale nie wcześniej niż na dzień

1 października 2014 roku, który określi szczegółowo przedmiot najmu, powierzchnię, stan techniczny i użytkowy przedmiotu najmu. W przypadku zwłoki którejkolwiek ze Stron z przekazaniem lub odebraniem przedmiotu najmu, trwającej dłużej niż 7 dni, drugiej Stronie przysługuje prawo naliczenia kary umownej należnej od Strony, która popadła w zwłokę, w wysokości 1/30 należnego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej Umowy, za każdy dzień trwania w zwłoce.

## § 2

2. W przypadku, gdy [REDAKTED] Strony nie złożą odmiennych oświadczeń pisemnie, wówczas umowa staje się umową zawartą na czas nieokreślony z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

## § 3

1. Czynsz z tytułu najmu lokali, stanowiących przedmiot najmu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie, w wysokości kalkulowanej z uwzględnieniem § 1 ust. 3 pkt 1 i 2, która na dzień zawarcia Umowy wynosi, szczegółowo:

- [REDAKTED]
2. Łączna wysokość czynszu najmu określona zostanie w protokole wydania lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 5 Umowy.
3. Najemcy przysługuje w ramach czynszu 12 miejsc parkingowych na parkingu usytuowanym na działce sąsiedniej położonej w Bydgoszczy przy ul. Jana III Sobieskiego oznaczonej numerem ewidencyjnym 55/3, obręb 95.
4. Płatność będzie dokonywana przelewem na wskazany na fakturze rachunek bankowy Wynajmującego, za każdy miesiąc z dołu do 10 dnia każdego miesiąca i będzie powiększana o należny podatek VAT.
5. Niezależnie od czynszu Najemca ponosi wszelkie koszty związane z eksploatacją wynajmowanego lokalu, w szczególności:
- 1) energii elektrycznej – na piętrze V, VI i VII zgodnie ze wskazaniami indywidualnego licznika, na piętrze IV wg ustalonej metodologii wyliczania określonej w protokole wydania lokalu, o którym mowa w § 1 ust 5 Umowy, stawki za energię w wysokości stawek obciążających Wynajmującego (na zasadzie refakturowania) – faktury od dostawcy energii do wglądu na żądanie Najemcy,
  - 2) ogrzewania – według kalkulacji poprzez podzielenie wskazania licznika głównego budynku przez powierzchnię ogrzewaną,
  - 3) wody i ścieków sanitarnych – zgodnie ze wskazaniami licznika,
  - 4) wywożenia śmieci – w przypadku generowania odpadów Najemca jest zobowiązany złożyć deklarację do Gminy Miasto Bydgoszcz.

6. Czynnosc Najmu ulega raz w roku waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Taka waloryzacja nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy aneksu, a pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2017.
7. Po stronie Wynajmującego pozostają obowiązki dostosowania pomieszczeń określone w załączniku nr 1 do Umowy. Po stronie Najemcy pozostają wszelkie pozostałe obowiązki związane z adaptacją przedmiotu najmu.

#### § 4

Najemca utrzymywali będzie wynajęty lokal w należytym stanie, dokonując niezbędnych napraw, a w razie wygaśnięcia Umowy odda lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem normalnego i prawidłowego używania.

#### § 5

Najemca zna stan użytkowy oraz przeznaczenie Przedmiotu Najmu, jednocześnie oświadcza, że nie wnosi żadnych uwag do Przedmiotu Najmu pod względem użytkowym oraz przydatności do użytku; w szczególności akceptuje:

- 1) w przedmiocie najmu nie mogą być przechowywane materiały o obciążeniu ogniowym przekraczającym 500 MJ/m<sup>2</sup>,
- 2) w obiekcie dostępna jest moc energii elektrycznej do 50 kW,
- 3) do obowiązków Najemcy należy powstrzymanie się od wszelkich działań prowadzących do zanieczyszczenia środowiska.

#### § 6

1. Najemca jest obowiązany korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz ogólnie przyjętymi zwyczajami w sposób nieprzeszkadzający w korzystaniu z budynku pozostałym użytkownikom, sąsiadom lub osobom trzecim.
2. Najemca będzie odpowiedzialny za zachowanie czystości i porządku w zajmowanych lokalach, jak i w ich otoczeniu, oraz o dbanie o przedmiot najmu zgodnie z zasadami prawidłowego użytkowania.
3. Najemca jest obowiązany niezwłocznie pisemnie powiadomić Wynajmującego o wszelkich działaniach jakie mogły stanowić naruszenie jego własności lub o zniszczeniach wymagających prac naprawczych.
4. Najemca nie ma prawa w wynajmowanym lokalu przeprowadzać budowy, rozbudowy, rozbiórki, wyburzania całości lub części ścian, w tym ścian działowych etc. - bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca ponosi ryzyko szkód, jakie wystąpią w nieruchomości, lokalu lub w jego częściach, urządzeniach i instalacjach w następstwie użytkowania lokalu lub w związku z użytkowaniem oraz w następstwie zdarzeń ognia i wody, których źródła znajdowały się w wynajmowanych pomieszczeniach.

6. Z wyłączeniem pisemnego zezwolenia Wynajmującego, Najemca nie będzie miał prawa umieścić reklam i szyldów, za wyjątkiem związanych z działalnością Najemcy, po dokonaniu uzgodnienia z Wynajmującym.
7. Wszelkie prace dokonane przez Najemcę, nawet za zgodą Wynajmującego, podnoszące walory estetyczne lub użytkowe wynajmowanego lokalu pozostają po zakończeniu Umowy własnością Wynajmującego, bez jakiegokolwiek odszkodowania z jego strony, chyba że strony uzgodnią inaczej w formie pisemnej.
8. Najemca będzie w sposób prawidłowy użytkował obiekt, będzie stosował instrukcję przeciwpożarową (zapewni również atestację gaśnic), zobowiąże swoich pracowników do przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, a także będzie przestrzegał przepisów sanitarnych.
9. Najemca jest zobowiązany do korzystania z wynajmowanych lokali w sposób nie powodujący pogorszenia ich substancji oraz do dokonywania wszelkich napraw, remontów i konserwacji związanych z użytkowaniem lokalu, w odniesieniu do:
  - 1) żarówek i innych elementów eksploatacyjnych (łącznie z ich wymianą),
  - 2) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych,
  - 3) mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 4) malowanie lub tapetowanie ścian lub drzwi oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
10. Wynajmujący może dokonać kontroli przedmiotu najmu, po uprzednim poinformowaniu o tym Najemcy.

#### § 7

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu.
2. Najemca powinien zawrzeć umowę ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością Najemcy, ubezpieczenie wszelkich materiałów lub towarów, jak również elementów wyposażenia przedmiotu najmu.
3. Polisa ubezpieczeniowa winna przewidywać pokrycie szkód w wysokości odpowiadającej ich wartości rynkowej lub odtworzeniowej w zakresie wszelkiego rodzaju ryzyk.
4. W sytuacji, gdy właściwy zakład ubezpieczeń odmówi wypłaty odszkodowania z tytułu strat w przedmiocie najmu lub innym przedmiocie własności Wynajmującego, a zostanie ustalone, że do powstania straty przyczynił się Najemca – w takiej sytuacji, Najemca zobowiązuje się do przywrócenia pierwotnego stanu rzeczy lub pokrycia kosztów przywrócenia.

#### § 8

1. Strony zastrzegają sobie prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku istotnego naruszenia przez stronę przeciwną jakichkolwiek postanowień Umowy. Niniejsze uprawnienie przysługuje po dwóch uprzednich pisemnych wezwaniach,