

UMOWA NAJMU Nr

zawarta w dniu2025 r. w Warszawie pomiędzy:

Wojskowym Instytutem Higieny i Epidemiologii im. gen. Karola Kaczkowskiego z siedzibą w Warszawie, ul. Kozielska 4, 01-163 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000141719, NIP: 5270206263, REGON: 010190547, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

..... – **Dyrektora Instytutu,**

a

..... zamieszkałym w Warszawie przy, PESEL, legitymującym się dowodem osobistym seria nr, wydanym przez Prezydenta m. st. Warszawy - indywidualnym przedsiębiorcą wpisanym do CEIDG, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: z siedzibą w Warszawie, ul., , NIP:, REGON:, zwanym dalej „**Najemcą**”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać do korzystania Najemcy lokal użytkowy (dalej „**Lokal**”) o łącznej powierzchni użytkowej m², liczący ... **pomieszczeń**, znajdujący się w **budynku nr ...**, zlokalizowanym w Warszawie przy ul. Kozielskiej 4, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer:, a Najemca bierze w najem Lokal i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu Czynnysz, zgodnie z postanowieniami Umowy. Powierzchnia Lokalu zostanie wyznaczona za pomocą wygradzenia, wykonanego przez Najemcę, uniemożliwiającego korzystanie z pozostałej powierzchni niewynajmowanej.
2. Lokal jest wyposażony w instalacje:
3. Lokal ma charakter wyłącznie użytkowy, niemieszkalny, niesłużący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Opis Lokalu obejmujący w szczególności jego lokalizację i wyposażenia znajduje się w załączniku do Umowy.
4. Zmiana przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wykorzystanie Lokalu przez Najemcę będzie możliwe **od poniedziałku do soboty w godzinach od 7.00 do 17.00.**

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - 1) jest użytkownikiem wieczystym Lokalu,
 - 2) zawarcie Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich, a Lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudniać

- lub uniemożliwić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy,
- 3) stan techniczny Lokalu jest zły - wymaga remontu, Lokal jest przydatny do używania, w szczególności brak jest wad Lokalu ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku, ani też wad zagrażających zdrowiu ludzi.
2. Najemca oświadcza, że:
- 1) zgodnie z prawem prowadzi działalność gospodarczą w następującym zakresie:,
 - 2) przed zawarciem Umowy obejrzał Lokal i zapoznał się z jego stanem technicznym i nie składa żadnych zastrzeżeń,
 - 3) posiada środki finansowe konieczne do dokonania adaptacji i wyposażenia Lokalu oraz płacenia czynszu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej Umowie,
 - 4) zapewni we własnym zakresie i na własny koszt odbiór z wynajmowanego Lokalu odpadów komunalnych i niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 3

1. Strony zawierają Umowę na okres **miesiący**, począwszy od dnia**2025 r.**
2. Przekazanie Lokalu Najemcy do podjęcia prac remontowo-adaptacyjnych, wskazanych w **§ 7 ust. 1** nastąpi w terminie **do 7 dni** od dnia podpisania umowy i zostanie potwierdzone Protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik do Umowy.
3. Wraz z dniem podpisania umowy oraz przekazania pomieszczeń protokołem zdawczo-odbiorczym, najemca zobowiązany jest do opłacenia podatków przez okres przejściowy tj. do2024r. (podatek gruntowy zł + podatek od budynku do celów gospodarczych zł + opłata z tytułu użytkowania wieczystego zł)-płatne za jeden miesiąc z dołu.
4. Lokal zostanie udostępniony Najemcy na czas prac remontowo-adaptacyjnych, określonych w **§ 7 ust. 1** bez konieczności ponoszenia przez Najemcę kosztu Czynszu , jednak nie dłużej niż do dnia**2025** roku. Po zrealizowaniu uzgodnionych prac remontowo – adaptacyjnych zostanie sporządzony nowy Protokół zdawczo-odbiorczy i nastąpi obowiązek ponoszenia wszystkich opłat na rzecz Wynajmującego, określonych w umowie. Wynajmującemu nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów w związku z brakiem opłat Czynszu w okresie realizacji prac remontowo – adaptacyjnych.
W przypadku braku możliwości zakończenia prac adaptacyjno remontowych we wskazanym terminie z uwagi na warunki pogodowe – niezależne od Najemcy a wpływające na możliwość realizacji tych prac, nowy termin zostanie określony Anekssem.
5. Gwarancja jakości i rękojmia Najemcy na wykonane prace i wykorzystane materiały wynosi 24 miesiące od dnia zakończenia prac remontowo - adaptacyjnych.
6. Najemca zobowiązany jest do naprawy w ramach gwarancji jakości lub rękojmi w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie krótszym niż **14 dni**.

§ 4

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięcznie czynsz, zwany wcześniej i dalej: „**Czynszem**”, którego wysokość Strony ustaliły na kwotę **netto za 1 m²**, słownie: dwadzieścia zł za 1 m² wynajmowanego Lokalu, który będzie każdorazowo powiększany o aktualną stawkę podatku od towarów i usług. Obowiązek zapłaty Czynszu powstaje z dniem przekazania Lokalu Najemcy za wyjątkiem sytuacji opisanych w umowie. Za niepełny miesiąc czynsz będzie naliczany proporcjonalnie (1/30). (Kwota brutto Czynszu za całą najmowaną powierzchnię wyniesie**zł miesięcznie**.

2. Czynsz płatny będzie za jeden miesiąc z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze w terminie 14 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury. Faktura będzie przesyłana na adres Najemcy: z adresu Wynajmującego: ksiegowosc@wihe.pl.
3. Wynajmujący ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązująca od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Najemca będzie informowany w formie pisemnego zawiadomienia od Wynajmującego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Najemca nie dokona, w terminie **do 14 dni** od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia, wypowiedzenia Umowy z zachowaniem **3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia**. Brak waloryzacji w danym roku kalendarzowym oznacza rezygnację z tego uprawnienia.
4. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w **ust. 3** powyżej, za dany rok kalendarzowy będzie ujemny, wówczas Czynsz za dany rok wynosi tyle ile za rok poprzedzający.
5. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego:
 - 1) opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego, a związanych z bieżącym użytkowaniem Lokalu, w szczególności opłat za energię elektryczną, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków oraz ewentualnych kosztów ogrzewania,
 - 2) opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
 - 3) opłat z tytułu wydania stałych przepustek pracowniczych.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności takich jak: zużycie wody i odprowadzanie ścieków, zużycie energii elektrycznej, przez Najemcę.
7. Wysokość opłat eksploatacyjnych Najemcy ustala się następująco:
 - 1) energia elektryczna – wg. wskazań podlicznika energii elektrycznej, zainstalowanego przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt oraz średniej ceny sprzedaży i dystrybucji 1 kWh energii elektrycznej dostawcy energii wynikającej z otrzymanej przez Wynajmującego faktury,
 - 2) woda i odprowadzanie ścieków – wg. wskazań podlicznika wody, zainstalowanego przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt oraz cen jednostkowych za 1 m³ dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków dostawcy wody wynikającej z otrzymanej przez Wynajmującego faktury.
8. Wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości ustala się zgodnie z aktualnymi na dany rok stawkami podatku od nieruchomości określonymi uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy za 1 m² powierzchni wynajmowanego Lokalu. Za niepełny rok podatek od nieruchomości będzie naliczany proporcjonalnie (1/365).
9. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, ustala się w wysokości **90,00 zł netto za 1 m²** powierzchni wynajmowanego Lokalu, tj. **zł netto rocznie**. Za niepełny rok opłata za użytkowanie wieczyste będzie naliczana proporcjonalnie (1/365).
Opłata brutto miesięcznie z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie **zł**.
10. Wysokość opłat z tytułu wydania stałych przepustek pracowniczych, ustala się w wysokości **10,00 zł netto za jedną wydaną przepustkę**.
11. Opłaty, o których mowa w **ust. 5** powyżej płatne będą za jeden miesiąc z dołu, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy

Wynajmującego wskazany na fakturze, w terminie **do 14 dni** od dnia doręczenia prawidłowo Wystawionej faktury. Faktura będzie przesyłana na adres Najemcy: z adresu Wynajmującego: ksiegowosc@wihe.pl.

(Sumaryczny koszt wynajmu brutto na fakturze wyniesie: czynsz + podatek gruntowy + podatek od budynku do celów gospodarczych+opłata z tytułu użytkowania wieczystego zł (bez mediów) = **zł brutto miesięcznie**.

§ 5

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy i osób trzecich wniesione na teren Wynajmującego w szczególności na obszar Lokalu.
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela kontroli stanu Lokalu, celem sprawdzenia czy Najemca używa Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i wywiązuje się z postanowień Umowy w sposób należyty i prawidłowy.
3. Najemca zobowiązany jest z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego wynajmowanego Lokalu do jego ubezpieczenia wraz z OC. Kopię polisy ubezpieczeniowej Najemca przekaże niezwłocznie Wynajmującemu.

§ 6

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddania Lokalu w podnajem lub do używania w całości lub części, chyba że za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się:
 - 1) używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i zgodnie z postanowieniami Umowy,
 - 2) używać Lokal wyłącznie w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, o której mowa w **§ 2 ust. 2 pkt 1)** Umowy. W tym zakresie Lokal może być używany również przez pracowników Najemcy,
 - 3) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i bhp,
 - 4) utrzymać Lokal jego otoczenie we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami,
 - 5) dokonywać na własny koszt napraw i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - b) okien i drzwi;
 - c) podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w której Lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej;
 - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - f) malowania oraz naprawy uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - g) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych;
 - h) pokrycia dachowego.
 - 6) zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie, których usunięcie obciąża Wynajmującego,
 - 7) nie dokonywać w Lokalu zmian naruszających jego stan lub obniżających jego wartość.

§ 7

1. Wszelkie zmiany w Lokalu nie mieszczące się w ramach bieżących napraw i konserwacji, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, przebudowy Lokalu, zwane dalej

„**Kosztem ulepszenia**”, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i zatwierdzenia przez Wynajmującego na piśmie projektu tych prac i kosztorysu robót.

2. Jeśli Najemca ulepszył Lokal za zgodą Wynajmującego, zgodnie z **ust. 1** powyżej, Koszt ulepszenia Lokalu zostanie odliczony od Czynszu (początkowy okres obowiązywania umowy) lub proporcjonalnie podzielony na ustaloną w porozumieniu z Wynajmującym ilość miesięcy wynajmu, a kwota Czynszu będzie pomniejszona o wyliczoną i uzgodnioną przez Strony stawkę.
3. Wyliczenia Kosztu ulepszenia i pomniejszenia Czynszu, zostaną zawarte w aneksie do Umowy.
4. Wszelkie Koszty ulepszenia Lokalu czynione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać, bez prawa do zwrotu ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 8

1. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy w każdym terminie za **3 miesięcznym** okresem wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa, w tym w szczególności Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli Najemca:
 - 1) używa Lokalu, w tym urządzeń i instalacji w sposób sprzeczny z Umową lub z jego przeznaczeniem i nie zaprzestanie takiego używania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,
 - 2) zaniedbuje Lokal lub jego wyposażenie lub doprowadza do uszkodzenia Lokalu, w tym urządzeń i instalacji i nie usunie zaniedbań lub uszkodzeń w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,
 - 3) dopuszcza się opóźnienia za co najmniej **2 miesiące** z zapłatą Czynszu lub innych należności określonych Umową w całości lub w części i nie dokona zapłaty pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i udzieleniu mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego Czynszu lub innych należności określonych Umową,
 - 4) wykona jakiegokolwiek prace określone w **§ 7 ust. 1** Umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego i bez zatwierdzenia przez Wynajmującego na piśmie projektu tych prac i kosztorysu robót,
 - 5) odda Lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - 7) naruszy inne postanowienia Umowy i nie zaprzestanie ich naruszania w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,
 - 8) narusza przepisy wewnętrzne obowiązujące na terenie Wynajmującego.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w **ust. 2**, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Lokal, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określić przyczynę wypowiedzenia.

§ 9

1. W terminie **do 7 dni** od dnia ustania Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal wraz z wyposażeniem wskazanym w załączniku do Umowy i w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zmian, których mowa w § 7, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego Lokalu ze wszystkich stanowiących jego lub jego pracowników lub klientów własność rzeczy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich w terminie **do 7 dni** od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego.
4. Brak usunięcia w/w rzeczy może także powodować ich przejście na własność Wynajmującego.

§ 10

1. Najemca odpowiedzialny jest za ochronę przeciwpożarową Lokalu, tj.:
 - za wyposażenie pomieszczeń w instrukcję ppoż. i sprzęt gaśniczy,
 - konserwację tego sprzętu,
 - oznakowanie kierunków dróg ewakuacyjnych,
 - przeszkolenie personelu z zakresu ppoż., zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
 - opracowanie instrukcji BHP.
2. Przemieszczanie się pracowników Wynajmującego do Lokalu odbywać się będzie bez zakłócania ciągów komunikacyjnych i wykorzystywania innej powierzchni na terenie Wynajmującego.
3. Klienci Najemcy nie będą upoważnieni do poruszania się po terenie Wynajmującego.
4. Wywóz nieczystości, segregowanych odpadów itp. należy do Wynajmującego.

§ 11

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
 - 1) Wynajmujący: ksiegowosc@wihe.pl,@wihe.pl,
 - 2) Najemca:
2. Zmiana adresów e-mail określonych w **ust. 1** powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie ewentualne spory będą rozstrzygane polubownie, a przypadku braku porozumienia spór zostanie skierowany do sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załączniki:
 - 1) Opis lokalu wraz z lokalizacją.
 - 2) Protokół zdawczo - odbiorczy.
 - 3)

W YNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Opis lokalu nr

do umowy najmu nr z dnia2025 r.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni użytkowej m² znajdujący się w części budynku nr zlokalizowanym w Warszawie przy ul. Kozielskiej 4, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer:

Lokal składa się z 1 pomieszczenia zaznaczonego na szkicu (Lokalizacja lokalu, stanowiącym załącznik do niniejszego Opisu lokalu.

Lokal wyposażony jest w instalację:

- elektryczną (zainstalowany podlicznik energii elektrycznej o nr), stan licznika:
- wod-kan. (zainstalowany podlicznik wody nr), stan licznika:
- odłączoną instalację centralnego ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Załącznik – Lokalizacja lokalu nr (rysunek)

**w imieniu Najemcy
Protokół podpisał:**

**w imieniu Wynajmującego
Protokół podpisali:**

Protokół zdawczo-odbiorczy

Na podstawie umowy najmu nr z dnia2025 r.

Najemca:

..... zamieszkały w Warszawie przy ul., PESEL, legitymujący się dowodem osobistym seria nr, wydanym przez Prezydenta m. st. Warszawy

otrzymuje z dniem2025 r.:

Lokal o powierzchni użytkowej m², stanowiący własność WIHE, zlokalizowany w części bud. nr 44 w Warszawie przy ul. Kozielskiej 4 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, na czas trwania umowy od dnia2025 r.

Z dniem przekazania Lokalu wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem lokalu w należyтым porządku zgodnie z Umową przechodzą na Najemcę.

Wynajmujący przekazał Najemcy 1 kpl. Kluczy do lokalu.

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Wynajmujący i 1 egzemplarz Najemca.

**w imieniu Najemcy
Protokół podpisał:**

.....

**w imieniu Wynajmującego
Protokół podpisali:**

.....