

**UMOWA NAJMU Nr .....**

---

zawarta w dniu .....2025 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 **200,90 m<sup>2</sup>**, liczący 4 pomieszczenia, znajdujący się w budynku nr 38 wraz z 4 miejscami parkingowymi o łącznej powierzchni użytkowej **50,00 m<sup>2</sup>**, liczące po 12,50 m<sup>2</sup> każde, położony w Warszawie przy ul. Kozielskiej 4, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: WA4M/00384613/0, a Najemca bierze w najem Lokal wraz z 4 miejscami parkingowymi i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu Czynnysz, zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Lokal jest wyposażony w instalacje: elektryczną oraz wod-kan.
3. Lokal ma charakter wyłącznie użytkowy, niemieszkalny, niesłużący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Opis Lokalu obejmujący w szczególności jego usytuowanie i wyposażenie znajduje się w załączniku nr 1 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 **24 miesięcy**, 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 nr 2 do Umowy.
3. Wraz z dniem podpisania umowy oraz przekazania pomieszczeń protokołem zdawczo-odbiorczym, najemca zobowiązany jest do opłacenia podatków przez okres przejściowy tj. do .....2025r. ( 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 ..... **zł netto za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanego Lokalu** /słownie: ..... zł/ oraz na kwotę ..... **zł netto za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanych miejsc parkingowych**, 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).

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](mailto: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,
  - 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanego Lokalu. Za niepełny rok podatek od nieruchomości będzie naliczany proporcjonalnie (1/12).
9. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, ustala się w wysokości **90,00 zł netto za 1 m<sup>2</sup>** powierzchni wynajmowanego Lokalu i miejsc parkingowych, tj. .... **zł netto rocznie**.  
Opłata miesięcznie z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie ..... **zł netto**.
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](mailto: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 i miejsc parkingowych 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) mis klozetowych, 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 „**Kosztlem 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 pogorszym 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](mailto: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

do umowy najmu nr ..... z dnia .....2025 r.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 200,90 m<sup>2</sup> znajdujący się w części budynku nr 38 położonym w Warszawie przy ul. Kozielskiej 4, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: WA4M00384613/0

Lokal składa się z 4 pomieszczeń oraz przynależnych do niego 4 miejsc parkingowych zaznaczonych na rysunkach nr 1 i 2 (Nr 1 - Usytuowanie lokalu, Nr 2 – Usytuowanie miejsc parkingowych), stanowiących załączniki 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: .....

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Usytuowanie lokalu

Załącznik nr 2 – Usytuowanie miejsc parkingowych

**w imieniu Najemcy  
Protokół podpisał:**

**w imieniu Wynajmującego  
Protokół podpisał:**

**Protokół zdawczo-odbiorczy**

Na podstawie umowy najmu nr ..... z dnia .....2025 r.

Najemca:

.....

otrzymuje z dniem .....2025 r.:

Lokal o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, stanowiący własność WIHE, zlokalizowany w części bud. nr 38 w Warszawie przy ul. Kozielskiej 4 z przeznaczeniem na prowadzenie nieuciągliwej działalności gospodarczej wraz z 4 miejscami parkingowymi, na czas trwania umowy od dnia .....2025 r.

Z dniem przekazania Lokalu i miejsc parkingowych wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem Lokalu i miejsc parkingowych 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 podpisał:**

.....