

# Umowa najmu lokalu

Zawarta w dniu .....2011 r. w Warszawie

pomiędzy:

**Wydziałem Architektury Politechniki Warszawskiej** z siedzibą w Warszawie, ul. Koszykowa 55 , 00-659 Warszawa, reprezentowaną przez Dziekana Wydziału Architektury Warszawskiej PW prof. zw. dr hab. inż. arch. Stefana Wrone, zwaną w dalszej treści umowy „WYNAJMUJĄCYM”

adres do korespondencji: ul. Koszykowa 55, 00-659 Warszawa,

a

.....  
wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod nr, NIP:., REGON: (oryginał zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy) .

zwanym w dalszej treści umowy „NAJEMCĄ”.

adres do korespondencji:

## § 1.

1. WYNAJMUJĄCY oddaje w najem lokal użytkowy położony w oficynie Gmachu Wydziału Architektury przy ul. Koszykowej 55 w Warszawie usytuowany na 2 piętrze, o łącznej powierzchni 58 m<sup>2</sup>, , wyposażony w instalację elektryczną (odrębny licznik), C.O., wodę oraz media.
2. NAJEMCA oświadcza, iż będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na .....
4. Lokal został przekazany NAJEMCY na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

## § 2.

1. Strony ustalają, że NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU czynsz miesięczny najmu w wysokości ..... zł netto + obowiązujący podatek VAT za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (słownie: .....złoty netto miesięcznie + obowiązujący podatek VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni).
2. Stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określona w § 2 ust. 1 będzie waloryzowana corocznie, w rocznicę zawarcia umowy najmu, wg wskaźnika wzrostu cen i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

3. NAJEMCA jest obowiązany uiszczać czynsz miesięczny z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności WYNAJMUJĄCEMU służy prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej.

4. NAJEMCA oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych (energia elektryczna, ogrzewanie, media, woda, itp. ) określonych w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

5. Za korzystanie z usług, o których mowa w ust. 4 NAJEMCA będzie uiszczać na rzecz WYNAJMUJĄCEGO dodatkowe opłaty, zgodnie z fakturami VAT wystawionymi przez WYNAJMUJĄCEGO, płatnymi w ciągu 14 dni od daty ich wystawienia.

6. Należności miesięczne przypadająca od NAJEMCY, o której mowa w § 2. ust. 1, jak również należności za korzystanie z usług, o których mowa w ust. 4 NAJEMCA wpłacać będzie na konto WYNAJMUJĄCEGO w Banku PKO S.A.

nr 81 1240 1053 1111 0000 0500 5664.

6. NAJEMCA oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numery identyfikacyjne: NIP:....., REGON: .....

NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawienia faktury bez podpisu.

### **§ 3.**

1. Wynajmujący udostępni NAJEMCY linię telefoniczną miejską o nr: .....

2. Za korzystanie z usług, o których mowa w ust. 1 NAJEMCA będzie uiszczać na rzecz WYNAJMUJĄCEGO dodatkowe opłaty, zgodnie z fakturami VAT wystawionymi przez WYNAJMUJĄCEGO.

3. Podstawą do wystawiania faktur, o których mowa w § 3 ust. 2 stanowią będą rachunki otrzymywane przez WYNAJMUJĄCEGO od operatora świadczącego usługi telekomunikacyjne.

4. Faktury, o których mowa w § 3 ust. 2 będą płatne w terminie 14 dni od otrzymania faktury przez NAJEMCĘ.

### **§ 4.**

1. NAJEMCA zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu do utrzymywania porządku i czystości w wynajętym lokalu oraz do dokonywania na własny koszt konserwacji i bieżących remontów.

2. Dokonanie przez NAJEMCĘ ewentualnych adaptacji wynajętych pomieszczeń wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO. Zmiany adaptacyjne nie mogą naruszać substancji

budynku, a ich wykonanie musi być zgodne z zasadami sztuki budowlanej przy zachowaniu prawidłowego zabezpieczenia BHP i przepisów przeciwpożarowych budynku.

3. Bez zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej pisemnie, NAJEMCA nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania, albo w podnajem, jak również zmienić sposobu korzystania z lokalu.

#### § 5.

1. NAJEMCA zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w sposób zgodny z określonym w umowie przeznaczeniem.

2. Po zakończeniu umowy NAJEMCA zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w ciągu 1 (jednego) miesiąca w stanie niepogorszonym, a wykonane adaptacje pozostawić, bez zwrotu ich kosztu przez WYNAJMUJĄCEGO lub na jego żądanie usunąć na swój koszt. Po opróżnieniu lokalu przez NAJEMCĘ, przedmiot najmu przejmie powołana przez WYNAJMUJĄCEGO komisja z udziałem NAJEMCY. Z czynności tej sporządzony zostanie protokół zdawczo - odbiorczy.

#### § 6.

1. WYNAJMUJĄCY zapewnia dostęp do wynajmowanego lokalu od strony ulicy Lwowskiej 12 przez całą dobę, który będzie kontrolowany przez NAJEMCĘ.

2. WYNAJMUJĄCY wyraża zgodę na umieszczenie na terenie WA i na budynku od ulicy Lwowskiej reklamy ..... po uzgodnieniu jej formy, umiejscowienia, treści z WYNAJMUJĄCYM i uzyskania zezwoleń od odpowiednich władz architektonicznych i konserwatorskich.

#### § 7.

1. Strony uzgadniają, że ich intencją jest działanie długofalowe. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres .... (.....) lat, z możliwością jej przedłużenia na dalszy czas na podobnych warunkach przy wyrażonej woli obu stron, przy czym może być rozwiązana za jednomiesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze stron, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Umowa najmu może być rozwiązana bez zachowania terminów wypowiedzenia, w następujących przypadkach:

- zalegania przez NAJEMCĘ z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
- gdy pomimo pisemnego upomnienia NAJEMCA nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z ich przeznaczeniem,

- wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania osobom trzecim lokalu lub jego części bez wymaganej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

- innych poważnych naruszeń niniejszej umowy.

#### **§ 8.**

W przypadku bezumownego korzystania z lokalu przez NAJEMCĘ, po rozwiązaniu niniejszej umowy, WYNAJMUJĄCY ma prawo naliczyć za ten okres czynsz w wysokości 150% wartości określonej w § 2 ust.1

#### **§ 9.**

1. NAJEMCA zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmioty i urządzenia znajdujące się w lokalach – od kradzieży z włamaniem.

2. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku niewykonania przez NAJEMCĘ obowiązku określonego w § 9 ust.1.

#### **§ 10.**

1. Na podstawie art. 4 ust 1a Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2002 r. nr147 poz.1229 ze zm.) NAJEMCA zobowiązuje się do:

a. przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, to znaczy nie dokonywania samowolnie żadnych przeróbek w konstrukcji budynku zwłaszcza takich które mogły by mieć wpływ na jego odporność ogniową, ustalonych w projekcie warunków ewakuacji, dodatkowego obciążania bez porozumienia z właścicielem instalacji elektrycznej, zmiany przeznaczenia istniejących kanałów i przewodów wentylacyjnych, zmian i przeróbek przeciwpożarowej instalacji wodociągowej.

b. przestrzegania dotychczasowego przeznaczenia budynku i tym samym nie podejmowanie żadnych procesów technologicznych czy produkcyjnych lub innych przedsięwzięć zmieniających dotychczasową klasyfikację pożarową budynku.

c. nie przechowywania w pomieszczeniach wynajmowanych toksycznych lub w jakikolwiek inny sposób zagrażających zdrowiu lub życiu ludzi substancji chemicznych.

d. nie przechowywania w pomieszczeniach wynajmowanych materiałów łatwo zapalnych, wybuchowych, gazów technicznych w butlach, wyrobów i artykułów pirotechnicznych.

e. nie przechowywania innych materiałów niebezpiecznych pożarowo (np. rozpuszczalników) z wyjątkiem niewielkich ilości zużywanych na własne potrzeby.

f. nie przechowywania pozostałych materiałów palnych w ilościach powodujących przekroczenie obciążenia ogniowego  $\leq 500 \text{ MJ/m}^2$ , bez uprzedniego uzyskania zgody WYNAJMUJĄCEGO.

g. zapewnienia dostępu do urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

h. zapewnienie bezpieczeństwa i możliwość ewakuacji wszystkim osobom przebywającym w użytkowanej (wynajmowanej) przez siebie części budynku poprzez niezastawianie, a także nieblokowanie w sposób trwały drzwi i wyjść ewakuacyjnych, nie zastawianie lub nie dokonywanie samodzielnej zabudowy dróg ewakuacyjnych w sposób utrudniający korzystanie z nich, nie umieszczanie na drogach ewakuacyjnych palnych lub kapiących, bądź odpadających pod wpływem ognia elementów wystroju, nie zaślepianie kratki i kanałów wentylacyjnych, nie odłączanie lamp oświetlenia bezpieczeństwa i ewakuacji itp.

i. zapoznania swoich pracowników z przepisami przeciwpożarowymi i treścią Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla Gmachu Wydziału Architektury PW, prowadzenia stosownej dokumentacji w tym zakresie oraz prowadzenia stałej kontroli nad przestrzeganiem tych przepisów i postanowień przez swoich pracowników i innych osób przebywających w części wynajmowanej.

j. brania udziału w organizowanych przez właściciela budynku praktycznych sprawdzianach warunków ewakuacji (ćwiczeń ewakuacyjnych),

2. W przypadku otrzymania przez WYNAJMUJĄCEGO uzasadnionych sygnałów o zagrożeniach pożarowych wynikających z niedotrzymania powyższych postanowień, NAJEMCA udostępni upoważnionemu przedstawicielowi WYNAJMUJĄCEGO wynajmowane pomieszczenia w celu ich kontroli.

3. NAJEMCA odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w wynajmowanych pomieszczeniach i ponosi koszty z tym związane, a w szczególności :

- wyposażenia w podręczny sprzęt gaśniczy,
- oznakowania zgodnie z PN dróg, wyjść i kierunków ewakuacji,

-oznakowania miejsc usytuowania sprzętu gaśniczego, umieszczenia w miejscach widocznych wykazu telefonów alarmowych oraz instrukcji postępowania na wypadek pożaru.

#### **§ 11.**

1. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim, a związane z najmem.
2. NAJEMCA ubezpieczy przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej w zakresie opisanym w ust. 1.
2. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku niewykonania przez NAJEMCĘ obowiązku określonego w § 11 ust. 2.

#### **§ 12.**

1. Strony zobowiązują się do przekazywania w formie pisemnej wszelkich informacji o zmianach swych danych, w tym w szczególności o zmianie adresu do korespondencji w terminie 7 dni od daty zmiany.
2. W przypadku braku przekazania informacji w w/w terminie, pisma wysłane pod dotychczasowy adres będą uważane za doręczone.

#### **§ 13.**

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 14.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 15.**

Rozstrzyganie spraw powstałych przy wykonaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego ze względu na siedzibę WYNAJMUJĄCEGO.

#### **§ 16.**

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla WYNAJMUJĄCEGO, a jeden dla NAJEMCY.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

