

**WZÓR****UMOWA Nr IK.GM / 241-..... / 2018**

o najem pomieszczeń przy ul. J. Chłopickiego 50 w Warszawie

zawarta w dniu ..... 2018 roku, pomiędzy:

**Instytutem Kolejnictwa**, ul. J. Chłopickiego 50, 04-275 Warszawa, instytutem badawczym wpisanym do rejestru przedsiębiorców KRS, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000021539, reprezentowanym przez

.....;

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

..... , ..... ,  
( Nazwa Najemcy ) ( Adres Najemcy )

wpisanym do rejestru przedsiębiorców KRS, prowadzonego przez .....  
Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem ....., reprezentowanym przez  
..... ; \*)

albo

..... zamieszkałym(a) w ..... ,  
( Imię i nazwisko ) ( Adres właściciela firmy )

PESEL: ....., prowadzącym(a) działalność gospodarczą pod firmą .....,  
adres: ....., NIP: ....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności  
Gospodarczej; \*)

zwanym dalej **Najemcą**;zwanymi łącznie **Stronami**.

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku nr 22, znajdującego się w Warszawie przy ul. J. Chłopickiego 50.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Najemcy w najem pomieszczenia, zwane dalej „przedmiotem najmu”, w budynku, o którym mowa w ust.1 powyżej, w tym pomieszczenia: sali konsumpcyjnej, kuchni, gospodarcze wraz z ciągami komunikacyjnymi, WC, znajdujące się na parterze budynku o całkowitej powierzchni użytkowej: 490,80 m<sup>2</sup>.
3. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę na działalność gastronomiczną.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

**§ 2**

Wynajmujący zobowiązuje się do:

- 1) zapewnienia sprawnego działania urządzeń umożliwiających dostawę energii elektrycznej do przedmiotu najmu,
- 2) konserwacji i utrzymania instalacji centralnego ogrzewania,

- 3) umożliwienia bezkolizyjnego wwozu i wywozu materiałów i przedmiotów, stanowiących własność Najemcy – pod warunkiem dopełnienia przez Najemcę formalności wymaganych u Wynajmującego,
- 4) ochrony przedmiotu najmu – w ramach ochrony całego obiektu Wynajmującego.

### § 3

#### 1. Najemca zobowiązuje się do :

- 1) przystosowania przedmiotu najmu do własnych potrzeb, a w szczególności jego wyremontowania w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym,
  - 2) zapewnienia udziału przedstawiciela Wynajmującego w odbiorze przedmiotu najmu po remoncie przeprowadzonym zgodnie z pkt. 1 powyżej,
  - 3) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 4) prowadzenia odpłatnie bufetu na potrzeby Wynajmującego, w godzinach od 8<sup>00</sup> ÷ 17<sup>00</sup> codziennie w dni robocze, a w razie potrzeby (narady, konferencje) - w wydłużonym czasie pracy, zaopatrzonego w artykuły żywnościowe, w tym dania gorące,
  - 5) przygotowywania na zamówienie Wynajmującego odpłatnych poczęstunków zimnych, gorących posiłków, obiadów, lunchów, bankietów, kolacji itp., oraz obsługiwanie narad, konferencji, sympozjów krajowych i zagranicznych, po wcześniejszym uzgodnieniu potrzeb i warunków z przedstawicielem Wynajmującego,
  - 6) uzgadniania z Wynajmującym każdorazowo, wykorzystywanie przedmiotu najmu na imprezy okolicznościowe, tj. wesela, bale, sympozja itp., organizowane we własnym zakresie przez Najemcę na rzecz osób trzecich oraz ponoszenia dodatkowych opłat z tego tytułu wg obowiązujących u Wynajmującego stawek za udostępnienie pomieszczeń niezwiązanych z przedmiotem najmu - dotyczy sal konferencyjnych nr 17 i nr 9c - aktualnych na dzień rozliczenia. Najemca zobowiązany jest po zakończeniu użytkowania tych pomieszczeń do ich uprzątnięcia we własnym zakresie i na własny koszt,
  - 7) utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i w czystości, a w przypadku spowodowania jego uszkodzeń – do ich usunięcia na własny koszt w uzgodnieniu z Działem Administracyjno – Gospodarczym Wynajmującego,
  - 8) wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu,
  - 9) usuwania w trybie pilnym i na własny koszt szkód zawnionych przez pracowników, klientów Najemcy lub innych osób związanych z Najemcą, powstałych w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu, na terenie należącym do Wynajmującego,
  - 10) nieoddawania przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem ani do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
  - 11) przestrzegania przepisów bhp i ppoż. oraz wewnętrznych przepisów, obowiązujących na terenie Wynajmującego, związanych z bezpieczeństwem budynków, wstępem i przebywaniem pracowników i interesantów, wwozem i wywozem przedmiotów i materiałów, a w szczególności, przed opuszczeniem zajmowanego budynku lub pomieszczenia, Najemca zobowiązany jest do ich prawidłowego zabezpieczenia, tzn. zamknięcia drzwi i okien, wyłączenia oświetlenia oraz dodatkowych urządzeń, mogących spowodować zagrożenie pożarowe,
  - 12) zdeponowania - w zaplombowanym opakowaniu - u Wynajmującego wszystkich zapasowych kluczy do przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący wyrazi zgodę na przystosowanie przedmiotu najmu przez Najemcę do własnych potrzeb, a w szczególności jego wyremontowania (odnowienia) obejmującego prace w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym, na wyłączny koszt Najemcy, przy czym Najemca oświadcza, iż zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tytułu poniesionych nakładów na przedmiot najmu.
  3. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu najmu, a Najemcy prawo udziału w tych czynnościach.

4. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody w mieniu Wynajmującego i osób trzecich, powstałe w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu, a w szczególności będące następstwem niedopełnienia obowiązków w zakresie zabezpieczenia przedmiotu najmu zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 pkt 11 powyżej.
5. Najemcy przysługuje prawo do umieszczenia informacji o prowadzonej działalności gospodarczej w miejscu i formie uzgodnionej z Wynajmującym lub zlecenia umieszczenia tej informacji Wynajmującemu, zgodnie z zasadami informowania w tym zakresie przyjętymi przez Wynajmującego.

#### § 4

1. Za wynajem pomieszczeń lokalu użytkowego wraz z ciągami komunikacyjnymi, znajdujących się na parterze budynku, Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w miesięcznej wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych) + VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Najemca, oprócz czynszu, będzie ponosił koszty eksploatacyjne obejmujące koszty zużycia energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków.  
Na Najemcy spoczywa obowiązek wywozu nieczystości stałych we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Począwszy od 01.01.2019 roku stawka czynszu będzie ulegać zwiększeniu wyliczonemu w oparciu o ogłoszony przez GUS średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku w stosunku do roku poprzedniego, od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wskaźnik ten zostanie ogłoszony. Za stawkę wyjściową podlegającą waloryzacji, przyjmuje się stawkę czynszu obowiązującą w roku poprzedzającym waloryzację.
4. Zasady obliczania kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 2, zawiera załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. W przypadku zmiany stawek stosowanych przez dostawców mediów, wpływających na podwyższenie kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Najemcę, Wynajmujący jest obowiązany przedstawić na żądanie Najemcy niezbędne dokumenty od dostawców oraz kalkulację uzasadniającą wysokość podwyżki.
6. Najemca zobowiązuje się do wpłaty Wynajmującemu kaucji gwarancyjnej w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych), stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej umowy, w przypadku jej rozwiązania. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja podlega zwrotowi w terminie jednego miesiąca od rozwiązania niniejszej umowy, nie wcześniej jednak niż w terminie 14 (czternastu) dni od wskazania przez Najemcę numeru rachunku bankowego, na który kwota kaucji ma być wpłacona, chyba że zostanie przeznaczona na zaspokojenie roszczeń przysługujących Wynajmującemu.

#### § 5

1. Czynsz najmu będzie opłacany przez Najemcę „z góry”, tj. na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w pierwszym dniu roboczym miesiąca, za który przysługuje, zaś koszty eksploatacyjne będą regulowane „z dołu”, tj. na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego niezwłocznie po zakończeniu miesiąca, za który zostają naliczone, w terminie 14 (czternastu) dni od daty wystawienia faktury, przelewem, na konto Wynajmującego podane w fakturze VAT.
2. W przypadku nieuiszczenia należności określonych w ust. 1 w wyznaczonym terminie, Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
3. Termin płatności jest dotrzymany, jeżeli przed jego upływem nastąpi uznanie rachunku Wynajmującego kwotą należności.

#### § 6

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta od dnia ..... 2018 r. na czas nieokreślony.
2. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.

3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
- 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu, o którym mowa w § 4 ust.1 lub opłat eksploatacyjnych, za dwa pełne okresy rozliczeniowe,
  - 2) oddania przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem lub do korzystania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 7

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do odbioru pomieszczeń po remoncie przeprowadzonym zgodnie z § 3 ust.1 pkt 1, wyjąwszy jego normalne zużycie, a także usunąć wszystkie informacje umieszczone przez Najemcę zgodnie z § 3 ust. 5.
2. W przypadku niewykonania obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, o którym mowa w ust 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia tytułem bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, w wysokości podwójnej stawki czynszu obowiązującej bezpośrednio przed rozwiązaniem niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, a ponadto do zwrotu kosztów eksploatacyjnych naliczonych zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 4.
3. W przypadku nieusunięcia przez Najemcę informacji zgodnie z ust. 1 powyżej, Wynajmujący jest uprawniony do ich usunięcia we własnym zakresie na koszt Najemcy, a Najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztów usunięcia tych informacji w terminie 7 (siedmiu) dni od doręczenia faktury VAT.

#### § 8

Informacja o przetwarzaniu przez Instytut Kolejnictwa danych osobowych osób fizycznych, znajduje się na stronie internetowej Instytutu Kolejnictwa [www.ikolej.pl/RODO](http://www.ikolej.pl/RODO).

Najemca jest zobowiązany do poinformowania osób fizycznych, których dane osobowe przekazał Instytutowi Kolejnictwa, o treści informacji, o której mowa powyżej.

#### § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 10

1. Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.
2. Wszelkie pisma kierowane do Najemcy zostaną skutecznie mu doręczone, jeżeli zostaną wysłane na następujący adres: .....  
O zmianie adresu do doręczeń Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego na piśmie.
3. Ewentualne spory wynikłe w związku z zawarciem niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu właściwemu dla Wynajmującego.

#### § 11

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

#### Załączniki:

- 1) Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 2) Zasady naliczania kosztów eksploatacyjnych.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Uwaga:

*\*) w oznaczonych miejscach zostaną wpisane informacje odpowiednie do zawieranej umowy*

**PROTOKÓŁ  
zdawczo-odbiorczy  
pomieszczeń lokalu użytkowego wraz z ciągami komunikacyjnymi,  
znajdujących się na parterze budynku nr 22  
nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. J. Chłopickiego 50**

z dnia ..... roku

**1. Strona wydająca:**

Instytut Kolejnictwa, w imieniu którego występuje .....  
– kierownik Działu Administracyjno-Gospodarczego IK.

**2. Strona przyjmująca:**

Firma ..... w imieniu, której występuje .....

3. Strona wydająca wydaje a strona przyjmująca przyjmuje pomieszczenia w budynku nr 22, nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. J. Chłopickiego 50, w tym pomieszczenia: sali konsumpcyjnej, kuchni, gospodarcze wraz z ciągami komunikacyjnymi, WC, znajdujące się na parterze budynku, o całkowitej powierzchni użytkowej 490,80 m<sup>2</sup>.

**4. STAN NIERUCHOMOŚCI:**

Pomieszczenia wymagają / nie wymagają odnowienia.

5. Niniejszym strona wydająca pomieszczenia oświadcza, iż w pomieszczeniach nie znajdują się żadne rzeczy ruchome stanowiące jej własność.

**6. UWAGI:**

.....  
.....  
.....

Protokół został sporządzony w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

**STRONA WYDAJĄCA**

**STRONA PRZYJMUJĄCA**

**Zasady naliczania kosztów eksploatacyjnych****1. Energia elektryczna:**

Liczba kWh x cena za 1 kWh (po cenie aktualnej w okresie rozliczeniowym wg faktury INNOGY Polska S.A.).

**2. Energia gazowa:**

Opłaty będą naliczane na podstawie faktury VAT wystawionej przez PGNiG uwzględniającej zużycie energii gazowej oraz opłaty przesyłowe w danym miesiącu rozliczeniowym.

**3. Energia ciepła:**

Opłaty będą naliczane na podstawie faktury VAT wystawianej przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie (PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami wystawia te faktury przez cały rok w terminie dwóch miesięcy od zakończenia miesiąca rozliczeniowego), uwzględniającej zużycie energii cieplnej oraz opłaty przesyłowe w danym miesiącu rozliczeniowym, według następującego algorytmu:

$$X = 2,61\% Y + 10\% (2,61\% Y)$$

gdzie:

**X** – opłata za energię ciepłą ponoszona przez najemcę w danym miesiącu rozliczeniowym.

**Y** – wartość netto faktury wystawionej przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie za energię ciepłą, za dany miesiąc rozliczeniowy.

**2,61 %** - procentowy udział najemcy w kosztach energii cieplnej, wynikający z podziału tych kosztów na wszystkich odbiorców energii cieplnej dostarczonej wynajmującemu, proporcjonalnie do zajmowanej przez nich ogrzewanej powierzchni.

**10%** - procentowy wskaźnik wynikający z doliczenia kosztów ponoszonych przez wynajmującego na dystrybucję ciepła i utrzymanie sieci i węzłów cieplnych.

**4. Woda zimna i ścieki**

Według wskazania wodomierza po cenie obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.

**Stawki obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu**

|                        |                                                                                                                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Energia elektryczna | rozliczenie za rzeczywiste zużycie po cenie aktualnej w okresie rozliczeniowym wg faktury INNOGY Polska S.A. zgodnie z algorytmem opisanym w pkt. 1 powyżej. |
| 2. Energia gazowa      | zgodnie z fakturą wystawioną przez PGNiG.                                                                                                                    |
| 3. Energia ciepła      | kwota X wyliczona zgodnie z algorytmem opisanym w pkt. 3 powyżej.                                                                                            |
| 4. Zimna woda          | 3,60 zł/ m <sup>3</sup> netto.                                                                                                                               |
| 5. Ścieki              | 5,52 zł/ m <sup>3</sup> netto.                                                                                                                               |

***Do opłat wymienionych powyżej będzie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.***