

UMOWA NAJMU nr /2011

Zawarta w Warszawie dnia r. pomiędzy

Polski Holding Nieruchomości SA z siedzibą w Warszawie, kod pocztowy 00-116, ul. Świętokrzyska 36, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000384496, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, o kapitale zakładowym 40 000 000 PLN, całkowicie opłaconym, posiadającą NIP 5252505251, którą reprezentuje:

.....na podstawie pełnomocnictwa

a

..... z siedzibą w Warszawie, ul....., wpisanym (wpisaną) do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla..... NIP, REGON, o kapitale zakładowym..... kapitale wpłaconym..... reprezentowanym (reprezentowaną) przez:

.....

.....

zwaną dalej Najemcą.

§ 1

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU NAJMU, PŁATNOŚCI CZYNSZU, ZABEZPIECZENIA UMOWY

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem z dniem protokolarnego przekazania ale nie później niż..... **na cele biurowe, lokal nr** przy w Warszawie o łącznej powierzchni**m²**.

2. Od dnia Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości **PLN (słownie:,) tj. PLN za 1 m. kw.** powierzchni.

Powyższa kwota nie obejmuje podatku VAT, który zostanie naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Czynsz płatny jest miesięcznie w terminie do 10 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za datę wpłaty czynszu uznaje się datę jego wpływu na rachunek bankowy Wynajmującego.

Za niepełny miesiąc obowiązywania umowy wysokość czynszu ustala się proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy w danym miesiącu.

3. Wynajmujący raz do roku począwszy od..... dokona waloryzacji czynszu najmu o wysokość wzrostu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłoszonego przez Prezesa GUS. Zmiana czynszu w tym zakresie nie wymaga zmiany umowy najmu.

4. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego Najemca wpłaci do dnia r. na konto Wynajmującego w **Banku Polska Kasa Opieki S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 53/57, 00-950 Warszawa, nr konta **24 1240 6003 1111 0000 4946 4320** kaucję gwarancyjną w wysokości **PLN** (słownie:,).

5. Szczegóły dot. warunków płatności oraz zabezpieczenia umowy są określone w § 3 oraz § 4 niniejszej umowy.

§ 2

CZAS NAJMU

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony do dnia**

2. Po terminie, o którym mowa w ust. 1 umowa ulega przekształceniu w umowę najmu na czas nieoznaczony, chyba, że strony przed upływem okresu jej obowiązywania, o którym mowa w ust. 1 złożą oświadczenie o nieprzedłużaniu umowy.

3. Wynajmujący wyrazi zgodę na rozwiązanie umowy przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, pod warunkiem uzgodnienia wysokości odszkodowania z tego tytułu.

4. W przypadku przekształcenia umowy na czas nieoznaczony Strony umowy ustalają, że będą mogły ją wypowiedzieć z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonany pisemnie pod rygorem nieważności, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Umowa może zostać rozwiązana także za zgodą Stron oraz w przypadkach określonych w § 4 ust. 2, ust. 3, § 6 ust. 5, oraz §12.

§ 3 WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Najemca dokonując wpłaty zobowiązuje się każdorazowo podawać numer odbiorcy i faktury, której wpłata dotyczy.

2. Czynsz obejmuje koszty następujących świadczeń na rzecz Najemcy: centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, wywóz nieczystości.

3. Czynsz nie obejmuje opłat za korzystanie z następujących świadczeń: energia elektryczna, telefony i internet. Należność z tych tytułów Najemca opłaca na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami usług (Najemca jest zobowiązany do dostarczenia Wynajmującemu kopii umów zawartych z dostawcami) lub na podstawie refaktury/ faktury wystawionej przez Wynajmującego. Zasady regulowania opłat niezawartych w czynszu określa **załącznik nr 3**.

Abonament telefoniczny uiszczany jest w pełnej wysokości za każdy rozpoczęty miesiąc najmu.

W przypadku zainstalowania numerów telefonicznych z centrali Wynajmującego Najemca zobowiązuje się uiszczać abonament w kwocie wymaganej przez operatora oraz opłaty za faktyczne korzystanie z telefonu.

4. Wszystkie opłaty i prowizje bankowe związane z przelewami z tytułu opłat na rzecz Wynajmującego ponosi Najemca.

§ 4 ZABEZPIECZENIE UMOWY

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego Najemca wpłaci do dnia protokolarnego przejęcia lokalu na konto Wynajmującego w Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 53/57, 00-950 Warszawa, nr konta 24 1240 6003 1111 0000 4946 4320 kaucję gwarancyjną w wysokościPLN (słownie:).

2. Nie wpłacenie Wynajmującemu opisanej wyżej kwoty kaucji gwarancyjnej, może spowodować rozwiązanie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

3. Wynajmujący ma prawo wykorzystać kaucję gwarancyjną na pokrycie zaległości płatniczych Najemcy. W tej sytuacji Najemca ma obowiązek uzupełnienia kaucji gwarancyjnej do pełnej wysokości w terminie do 10 dni od otrzymania wezwania skierowanego przez Wynajmującego pod rygorem rozwiązania Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym.

4. O ile kaucja nie zostanie przeznaczona na zaspokojenie roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu i innych świadczeń wynikających z umowy, kaucja zostanie zwrócona po przekazaniu przedmiotu najmu Wynajmującemu i dokonaniu ewentualnych odliczeń .

§ 5 OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący jest zobowiązany do utrzymania w należyтым stanie technicznym budynku, dróg wewnętrznych i chodników oraz ogrodzeń, z wyłączeniem obowiązków, które spoczywają na Najemcy.

2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

1) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych, zapewniających odprowadzanie wód deszczowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami,

2) dokonywanie napraw budynku, w tym instalacji wymienionych w pkt 1), dróg wewnętrznych, chodników i ogrodzeń,

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w lokalu, w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza:

- a) napraw wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, w tym także armatury, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej,
- b) napraw stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, balkonowej oraz podłóg, posadzek, glazury, terakoty a także tynków,
- c) napraw mebli wbudowanych i szafek kuchennych dostarczonych przez Wynajmującego oraz urządzeń stanowiących trwałe wyposażenie lokalu.

3. Najemcę obciąża obowiązek pokrycia kosztów napraw, o których mowa w ust. 2 jeżeli konieczność ich dokonania nastąpiła z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności wskutek szkód powstałych z winy Najemcy.

§ 6 OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęty lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, dbać o jego należyty stan techniczny i higieniczno-sanitarny. Najemcę obciążają drobne nakłady zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego.

2. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien niezwłocznie go o tym zawiadomić. W wypadku nie dokonania obowiązku zawiadomienia odpowiedzialność za wynikłe szkody w trwałej substancji budynku lub lokalu oraz szkody poniesione z tego tytułu przez osoby trzecie, ponosi Najemca.

3. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z jego winy, a także i innych osób jego prawo reprezentujących: w jego biurze, pomieszczeniach ogólnych budynku, lokalach sąsiednich.

4. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu dokonywanie przeglądów lokalu i wykonanie w nim niezbędnych napraw bądź też wymiany instalacji i urządzeń technicznych w uzgodnionym obopólnie terminie niezbędnym dla ich dokonania. O ile Najemca nie udostępnia lokalu, lub też w inny sposób utrudnia dokonanie napraw i wymian, Wynajmujący ma prawo obciążania Najemcy wszelkimi kosztami wynikającymi z tego tytułu.

5. W przypadku, gdy strony nie ustalą terminu dokonania przeglądu lokalu bądź napraw bądź wymiany instalacji i urządzeń, o których mowa w ust. 4, Wynajmujący ma prawo samodzielnie wyznaczyć ten termin. Po jego bezskutecznym upływie Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy Najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

6. W przypadku gdy przedmiotem najmu jest budynek wraz z przylegającym terenem Najemca zobowiązany jest do dbania w szczególności o zieleń na otaczającym terenie oraz odśnieżania chodnika (pasa drogi) do niej przylegającego

7. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z **załącznikiem nr 2** do umowy najmu stanowiącego integralną część umowy najmu.

8. W przypadku dłuższej nieobecności Najemcy w wynajmowanym lokalu (powyżej 10 dni), Najemca ma obowiązek powiadomienia o powyższym właściwą dla danego przedmiotu najmu administrację i udzielenia informacji o osobie, której zostały powierzone klucze do lokalu wraz z upoważnieniem do jego otwarcia w wypadku konieczności dokonania naprawy awaryjnej np. instalacji: wodnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania lub gazowej. Wynajmującemu przysługuje prawo komisijnego otwarcia lokalu w każdym czasie celem usunięcia awarii stanowiącej zagrożenie dla substancji danego lokalu lub budynku.

9. Przed zamierzoną dłuższą nieobecnością w lokalu Najemcy obowiązuje go przed opuszczeniem lokalu sprawdzenie właściwego zamknięcia zaworów odcinających na przewodach instalacji wodnej, otwarcie wszystkich zaworów przy grzejnikach c. o. (w okresie grzewczym).

10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym i środkach pieniężnych Najemcy znajdujących się w przedmiocie najmu w szczególności powstałe na skutek kradzieży oraz w następstwie ognia i innych zdarzeń losowych. W przypadku szkody Najemca usuwa ją we własnym zakresie

lub dochodzi odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą uprzednio zawarł dobrowolną umowę o ubezpieczeniu własnego mienia.

§ 7 FORMY KONTAKTU

1. Wszystkie pisma doręczane będą na adres :

Wynajmujący : Polski Holding Nieruchomości S.A., ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa.

Najemca :

2. Strony niniejszej umowy zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu wskazanego w ust. 1. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez stronę, do której jest adresowane. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust 1 uznaje się za doręczone.

3. Pismo wysłane drugiej stronie w sposób określony w ust 1 i ust. 2, a awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone.

4. Wszelkie sprawy związane z eksploatacją, awariami, sprawami organizacyjnymi i innymi należy zgłaszać administracji .pod adresem ul., Warszawa bądź telefonicznie:
Stronę Najemcy w bieżących kontaktach będzie reprezentować:

5. Wszelkie zgłoszenia konserwacyjne przyjmowane są przez całą dobę pod numerem telefonu: 22/ 647-38-92 lub 609-607-607

§ 8 PODNAJEM

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu najmu ani jego części w podnajem lub bezpłatne używanie, jak również nie może on być przedmiotem zamiany.

§ 9 STAN PRZEDMIOTU NAJMU

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal w stanie zdatnym do użytku, a Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym uwzględniającym normalne zużycie. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim przedmiot najmu był oddany Najemcy w najem, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy. Remont zostanie wykonany zgodnie z **załącznikiem nr 4** (zakres prac remontowych).

2. Jeżeli czas trwania Umowy bądź faktycznego użytkownika lokalu wynosi do 3 lat, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu, po rozwiązaniu Umowy Najmu, ryczałt remontowy w wysokości 1 – miesięcznego czynszu.

3. Jeżeli czas trwania Umowy bądź faktycznego użytkownika lokalu wynosi ponad 3 lata, Najemca zwolniony jest z obowiązku zapłaty ryczałtu remontowego, o którym mowa w ust.2, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.

4. Jeżeli w trakcie odbioru lokalu Wynajmujący stwierdzi w protokole zdawczo - odbiorczym, iż stan lokalu w sposób rażący odbiega od powszechnie obowiązujących norm użytkowania, Wynajmujący bez względu na czas trwania Umowy, bądź faktycznego użytkownika lokalu obciąży Najemcę oprócz 1-miesięcznego ryczałtu remontowego dodatkowo 1-miesięcznym czynszem rekompensującym koszty związane z przeprowadzeniem remontu.

5. Najemca opuszczając lokal zobowiązany jest pozostawić go w czystości. Pozostawione przedmioty będą usunięte i jeśli zajdzie taka konieczność utylizowane na koszt Najemcy.

6. Poczynione przez Najemcę w przedmiocie najmu ulepszenia Najemca obowiązany jest usunąć na własny koszt i ryzyko najpóźniej do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy za wyjątkiem elementów wyposażenia, które nie stanowią własności Najemcy. Wynajmujący po tym terminie może ulepszenia te zatrzymać bez obowiązku zwrotu ich wartości Najemcy

§ 10 PRACE ADAPTACYJNO-REMONTOWE

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, ani też dokonywać przeróbek i adaptacji nie przewidzianych w niniejszej Umowie.
2. O ile Wynajmujący przeprowadza w budynku planowe prace remontowe polegające na całkowitej wymianie instalacji sanitarnych (ciepła woda, zimna woda, centralne ogrzewanie) naruszające w sposób oczywisty warunki najmu (okresowe braki w zaopatrzeniu w wodę zimną i ciepłą) Wynajmujący zobowiązany jest do naprawienia szkód wynikłych z tytułu tych prac w trwałej substancji wynajmowanych pomieszczeń oraz do udzielenia bonifikaty w czynszu z tytułu prac związanych z remontem, za okres trwania prac w lokalu/budynku, której wysokość strony ustalą w drodze porozumienia.
3. Wszelkie naprawy, adaptacje i remonty dokonywane przez Najemcę we własnym zakresie w trakcie najmu lokalu powodujące hałas i zakłócenia porządku domowego, mogą być wykonywane wyłącznie po akceptacji terminu ich realizacji z właściwą Administracją.
4. Wykonywane prace nie mogą powodować zanieczyszczeń pomieszczeń wspólnych – jak podesty i klatki schodowe, wejścia do budynków itp. Powstałe w wyniku prac remontowych odpadki, gruz, śmiecie winny być usuwane starannie i na koszt przeprowadzającego remont Najemcy.
5. W przypadku wykonywania prac remontowych przez Najemcę we własnym zakresie, Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu wszystkich niezbędnych dokumentów przed rozpoczęciem prac.
6. Pozytywna pisemna opinia Wynajmującego, podpisanie harmonogramu prac oraz uzyskanie niezbędnych pozwoleń wymaganych przez prawo jest podstawą do rozpoczęcia prac adaptacyjno-remontowych.
7. W przypadku rozpoczęcia prac bez pozytywnej opinii oraz harmonogramu prac o których mowa powyżej Wynajmujący ma prawo wstrzymać prace oraz zażądać od Najemcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
8. Instalowanie na zewnątrz lokalu lub budynku wszelkiego rodzaju reklam, napisów informacyjnych, anten satelitarnych oraz przeniesienia telefonów i usług internetowych, wymaga uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego, który ustala niezbędne warunki wykonania zamierzonych prac, oraz określa wysokość dodatkowych opłat w drodze odrębnej umowy.

§ 11 DODATKOWE USŁUGI

Z tytułu zawarcia niniejszej umowy, Najemcy przysługuje prawo do rabatu za korzystanie z należących do Wynajmującego obiektów: Ośrodek „Lipowy Przylądek” w Łasze koło Serocka, Hotel „Wilanów” i Apartamenty „Zgoda”.

§ 12 ROZWIĄZANIE UMOWY

Wynajmujący może rozwiązać Umowę Najmu w trybie natychmiastowym w przypadku gdy:

- a) Najemca swoim niewłaściwym postępowaniem czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku lub sąsiedztwie,
- b) Najemca używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem albo w sposób pociągający za sobą jego znaczne zniszczenie,
- c) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i mimo udzielenia mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu wraz z odsetkami - zaległości nie zapłaci.
- d) Najemca narusza inne warunki umowy a w szczególności wynikające z § 8, § 4 ust. 1 i 2.

§ 13
KARY UMOWNE I OPÓŹNIENIA W PŁATNOŚCIACH

1. W przypadku nie dotrzymania ustalonego terminu płatności czynszu lub opłat, o których mowa w § 3 ust. 3, Najemca zobowiązany jest do zapłacenia odsetek ustawowych za opóźnienie. W przypadku zalegania z zapłatą czynszu bądź innych opłat, Najemca wyraża zgodę na zaliczenie (zarachowanie) bieżących wpłat z tytułu najmu na poczet najdawniej wymagalnych należności z tego tytułu.
2. Wynajmujący zachowuje prawo do przekazania informacji o Najemcy do biura informacji gospodarczej w trybie określonym ustawą z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2010r. , nr 81, poz.530) jeżeli Najemca zalega z opłatami czynszowymi lub za świadczenia dodatkowe co najmniej 60 dni i upłynął co najmniej miesiąc od wysłania przez Wynajmującego wezwania do zapłaty na adres Najemcy, zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania danych do biura, z podaniem firmy i adresu siedziby tego biura.
3. Najemca wyraża zgodę na przekazanie wszystkich niezbędnych dokumentów wyspecjalizowanemu podmiotowi windykacyjnemu.
4. W przypadku nie uregulowania przez Najemcę faktur za czynsz lub świadczenia dodatkowe, Najemca upoważnia do wyłączenia dostarczanych przez Wynajmującego mediów takich jak telefony, energia elektryczna, gaz itp, uznając jednocześnie, że takie postępowanie wobec Najemcy nie będzie stanowiło naruszenia warunków umowy, ani nie będzie uznane przez Najemcę za obniżenie standardu wynajmowanego lokalu.. Najemca równocześnie wyraża zgodę na obciążenie kosztami za ewentualne ponowne podłączenie.
5. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu będącego przedmiotem najmu z dniem rozwiązania niniejszej umowy. W przypadku opóźnienia w opróżnieniu i opuszczeniu lokalu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną na zasadach ogólnych.
6. Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokościPLN, w przypadku nie przejścia lokalu w terminie określonym w § 1 z przyczyn leżących po stronie Najemcy. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną na zasadach ogólnych.
7. Kara umowna może zostać pobrana przez Wynajmującego także poprzez potrącenie z kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez Najemcę.

§ 14
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony zgodnie ustalają, że dla skuteczności dokonania czynności prawnej przeniesienia wierzytelności wynikających z niniejszej umowy przez Najemcę na rzecz osoby trzeciej (cesja, przelew wierzytelności) wymagana jest zgoda Wynajmującego wyrażona w formie pisemnej.
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej Umowy mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory mogące powstać w związku z niniejszą Umową strony zgodnie poddają do rozstrzygnięcia Sądowi Powszechnemu właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy polskiego Kodeksu Cywilnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
6. Umowa stanowi tajemnicę handlową. Strony zobowiązują się do zachowania poufności i nie ujawniania osobom trzecim zapisów niniejszej umowy, z zastrzeżeniem §13 ust. 2 i 3 .

podpis i pieczęć
Wynajmującego

podpis i pieczęć
Najemcy

DOTYCZY WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

1. W trakcie użytkowania Najemca zobowiązany jest przestrzegać zasad wynikających z aktualnych przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz techniczno-budowlanych w odniesieniu do wynajmowanego lokalu, budynku lub części budynku, a w szczególności:
 - a) Udostępnić zajmowany lokal, budynek lub część budynku w celu przeprowadzenia przeglądu stanu bezpieczeństwa pożarowego oraz przeglądów, konserwacji instalacji i urządzeń służących do ochrony przeciwpożarowej,
 - b) Umożliwić dostęp do zajmowanych lokali, budynku lub części budynku dla obsługi Systemy Sygnalizacji Pożaru w celu weryfikacji alarmów (w przypadku ochrony takim systemem). W przypadku uniemożliwienia tego dostępu przez Najemcę lub braku kontaktu z Najemcą lub z osobą kontaktową, o której mowa w § Najemca ponosi odpowiedzialność za konsekwencje wynikające z opóźnień w reakcji na alarmy pożarowe.
 - c) Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za uszkodzenia z własnej winy oraz braki w przejętych przez siebie i zapisanych w protokole zdawczo odbiorczym urządzeniach i instalacjach ochrony ppoż.
 - d) Zaznajomić własnych pracowników z przepisami bhp i ppoż..
 - e) Przestrzegać przepisów techniczno – budowlanych i ochrony przeciwpożarowej w przypadku samodzielnej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmian sposobu użytkowania, wyposażenia w dodatkowy sprzęt ochrony ppoż., a także zmian aranżacji wnętrz mogących mieć wpływ na warunki ochrony przeciwpożarowej. Warunki niniejsze należy również uzgodnić w Wynajmującym.
 - f) Uczestniczyć w ćwiczeniach ewakuacyjnych z budynku lub jego części organizowanych przez Wynajmującego po wcześniejszym uzgodnieniu terminów przez strony.
2. Projekty budowlane modernizacji, przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania lokali, budynków lub ich części Najemca powinien uzgodnić w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej z uprawnionym rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz przedstawić Wynajmującemu.
3. Najemca może odstąpić od obowiązku uzgadniania projektów, o którym mowa w pkt. 2 tylko w przypadku, gdy projekty te nie podlegają takiemu obowiązkowi w świetle obowiązującego prawa i otrzyma pozytywną opinię od Wynajmującego.
4. W przypadku przeglądów i konserwacji urządzeń i instalacji ochrony ppoż. prowadzonych przez Najemcę, powinien on przechowywać dokumenty z tym związane (minimum 5 lat), a w razie potrzeby przekazać kopię Wynajmującemu.
5. Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku jako całości poprzez zastosowanie urządzeń i/lub instalacji bezpieczeństwa pożarowego związanych na stałe z budynkiem (np. instalacja wykrywania pożaru, hydranty wewnętrzne itp.), które stanowią podniesienie jego wartości oraz wyposażenie części wspólnych budynku (korytarze, klatki schodowe itp.) w podręczny sprzęt gaśniczy, oznakowanie, leży po stronie Wynajmującego.
6. Konserwacja i przeglądy urządzeń i instalacji, o których mowa w pkt. 3 leży po stronie Wynajmującego.
7. Opracowanie Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla budynków, które podlegają takiemu obowiązkowi w świetle przepisów przeciwpożarowych leży po stronie Wynajmującego. Wymaganie to nie dotyczy lokali i niewydzielonych pożarowo części budynku.
8. Zmiany warunków opisanych wyżej odpowiedzialności za sprawy bezpieczeństwa pożarowego wymagają formy pisemnej.
9. Odpowiedzialność za wymagania dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy w stosunku do pracowników Najemcy spoczywają na Najemcy.

podpis i pieczęć
Wynajmującego

podpis i pieczęć
Najemcy

Załącznik nr 3

do umowy najmu nr..... z dnia.....

Określający sposób rozliczania mediów i usług

W obiekcie (adres).....lokal nr.....

Przejętego przez Najemcę.....reprezentowanego przez

.....

obowiązuje od dnia.....wynajęto na: biuro/mieszkanie/lokal użytkowy*

I.p.	Nazwa media lub usługi	Występuje (TAK/NIE)*	Opłata w czynszu (TAK/NIE)*	Określenie zasady regulowania należności nie zawartych w czynszu
1.	Centralne ogrzewanie			
2.	Ciepła woda			
3.	Zimna woda i ścieki			
4.	Energia elektryczna			
5.	Gaz			
6.	Wywóz nieczystości			
7.	Telefon			
8.	Internet			
9.	Usługa sprzątania biura			
10.	TV Cable			
11.	Parking			
12.	Garaż			
13.	Monitoring alarmu			
14.	Inne ustalenia lub uwagi			

podpis i pieczęć
Wynajmującegopodpis i pieczęć
Najemcy

.....

.....

*Właściwe podkreślić

**Najemca zobowiązuje się do dostarczenia kopii zawartych przez siebie umów