

UMOWA NAJMU - PROJEKT

zawarta w dniu roku

W Warszawie

pomiędzy

..... z siedzibą pod adresem, NIP, REGON,
reprezentowaną przez.....,

LUB

....., zamieszkałą w przy ulicy..... w, legitymującą się dowodem osobistym nr
.....,

zwanym/i w niniejszej umowie **WYNAJMUJĄCYM**

a

Kolegium Europy z siedzibą przy ul. Nowoursynowskiej 84, 02-797 Warszawa, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 148214, reprezentowanym przez Panią Ewę Ośniecką-Tamecką działającą na podstawie pełnomocnictwa Zarządu z dnia 19 grudnia 2018 r.,

zwanym w niniejszej umowie **NAJEMCĄ**.

§1. Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest:

1) (**opcja wszystkich trzech lokali w jednej bazie**) baza mieszkaniowa położona w budynku mieszkalnym przy ulicy, numer ..., dla którego Sąd Rejonowy dla ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr .../.../.... Wyżej wymieniona baza mieszkaniowa składa się z:

- i. lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 1”;
- ii. z lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 2”;
- iii. z lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 3”;

2a) (**opcja lokali w dwóch bazach**) baza mieszkaniowa położona w budynku mieszkalnym przy ulicy, numer ..., dla którego Sąd Rejonowy dla ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/.../.... Wyżej wymieniona baza mieszkaniowa składa się z:

- i. lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 1”;
- ii. z lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 2”;

2b) baza mieszkaniowa położona w budynku mieszkalnym przy ulicy, numer, dla którego Sąd Rejonowy dla ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/.../.... Wyżej wymieniona baza mieszkaniowa składa się z:

lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 3”.

3a) (opcja lokali w trzech bazach) baza mieszkaniowa położona w budynku mieszkalnym przy ulicy, numer, dla którego Sąd Rejonowy dla ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/.../.... Wyżej wymieniona baza mieszkaniowa składa się z:

lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 1”.

3b) baza mieszkaniowa położona w budynku mieszkalnym przy ulicy, numer, dla którego Sąd Rejonowy dla ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/.../.... Wyżej wymieniona baza mieszkaniowa składa się z:

lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 2”.

3c) baza mieszkaniowa położona w budynku mieszkalnym przy ulicy, numer, dla którego Sąd Rejonowy dla ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/.../.... Wyżej wymieniona baza mieszkaniowa składa się z:

lokalu mieszkalnego o powierzchnim², który składa się z (pokoi z kuchnią, korytarza, łazienki, toalety, balkonu oraz jest wyposażony w instalację wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazową), zwanego dalej „Lokalem Nr 3”.

(zwanymi dalej łącznie „**NIERUCHOMOŚCIĄ**” albo „**BAZĄ MIESZKANIOWĄ**”).

2. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności do Nieruchomości.
3. Wynajmujący oświadcza, że Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy (zwanej dalej **UMOWĄ**).
4. Na mocy niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje w najem bazę mieszkaniową, o której mowa w § 1 zgodnie z niniejszą umową zwaną dalej również „Umową” oraz następującymi dokumentami:
 - 1) Szczegółowym Opisem Przedmiotu Zamówienia, który stanowi Załącznik nr 1 do Umowy oraz
 - 2) Ofertą Wykonawcy z dnia 2025 r., która stanowi Załącznik nr 2 do Umowy

§2. Data rozpoczęcia i czas trwania umowy

1. Najemca bierze Bazę Mieszkaniową w najem od dnia ... 2025 roku w całości na cele mieszkalne. Wynajmujący wyda Najemcy Nieruchomość najpóźniej w dniu 2025 roku na podstawie Protokołu Przekazania Nieruchomości, który zostanie podpisany przez strony Umowy i będzie stanowił potwierdzenie przejęcia Nieruchomości przez Najemcę. Wzór protokołu stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
2. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmujących przekazanie Nieruchomości Najemcy nastąpi w terminie późniejszym niż roku, Wynajmujący zobowiązuje się zapłacić Najemcy karę umowną za zwłokę w wysokości 5% miesięcznego czynszu za każdy dzień od2025 roku do dnia przekazania Nieruchomości Najemcy zgodnie z ust. 1 powyżej. Najemca ma prawo potrącić powyższą karę z czynszu najmu na rzecz Wynajmującego. W przypadku nieprzekazania Nieruchomości najemcy zgodnie z ust. 1 powyżej do dnia Najemca jest uprawniony odstąpić od niniejszej Umowy. Oświadczenie o odstąpieniu, o którym mowa w poprzednim zdaniu, Najemca może złożyć do dnia 30 czerwca 2025 r. W przypadku skorzystania przez Najemcę z prawa odstąpienia opisanego w niniejszym ustępie, Najemca może żądać od

Wykonawcy kary umownej w wysokości jednego łącznego miesięcznego wynagrodzenia Wykonawcy za najem wszystkich lokali opisanego w §3 ust. 1 poniżej.

3. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wygasa w dniu chyba że Najemca złoży oświadczenie przesuwające wygaśnięcie umowy o od 1 do 4 miesięcy wg wyboru Najemcy, przy czym Najemca jest uprawniony do złożenia ww. oświadczenie nie później niż do dnia

§3. Wynagrodzenie

1. Zgodnie z Ofertą Wykonawcy z dnia miesięczny czynsz najmu za:

- 1) Lokalem Nr 1; wynosi ... PLN (słownie: złotych),
- 2) Lokalem Nr 2; wynosi ... PLN (słownie: złotych),
- 3) Lokalem Nr 3; wynosi ... PLN (słownie: złotych),

a łączne miesięczne wynagrodzenie Wykonawcy za najem wszystkich opisanych powyżej lokali wynosi razem PLN.

5. Płatność miesięcznego wynagrodzenia Wykonawcy dokonywana będzie każdorazowo przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w banku nr każdorazowo na podstawie rachunku lub faktury VAT wystawionego/jej przez Wykonawcę dostarczonego na adres e-mail Najemcy: natolin4cb@coleurope.eu.
6. W przypadku niedotrzymania ustalonego terminu płatności Najemca zobowiązuje się zapłacić odsetki ustawowe od niezapłaconej kwoty obowiązujące w dniu jej zapłaty.
7. Najemca zobowiązuje się do uiszczania w okresie obowiązywania Umowy poza kwotą czynszu najmu, określoną w ust. 1 powyżej, opłat dodatkowych za: zużycie wody (ciepłej i zimnej) oraz centralne ogrzewanie w wysokości, wg rzeczywistego zużycia oraz kosztów ww. mediów ponoszonych przez Wykonawcę.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 7 powyżej, będą uiszczane przez Najemcę bezpośrednio na rzecz Wynajmującego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Najemcy rachunku lub faktury VAT wystawionego przez Wynajmującego wraz z przedstawieniem do wglądu Najemcy rachunków lub faktur wystawianych przez dostawców ww. mediów. lub pisemnej informacji od administracji/zarządcy budynku.
9. Opłatę z tytułu zużycia energii elektrycznej i gazu Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu na podstawie doręczonej/ych przez Wynajmującego faktury/faktur w terminie 7 dni od jej doręczenia Najemcy.

§4. Przejęcie Nieruchomości przez Najemcę

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Nieruchomość w stanie zdatnym do umówionego użytku, a Najemca zobowiązuje się zwrócić Nieruchomość z chwilą rozwiązania umowy najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego jej używania.
2. W dniu przekazania Nieruchomości i sporządzenia Protokołu Przekazania Nieruchomości, Wynajmujący zobowiązuje się do przekazania Najemcy instrukcji dotyczących sprzętu i wyposażenia znajdującego się w Nieruchomości i oddanego do użytku Najemcy, w szczególności posiadanych instrukcji obsługi i konserwacji.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do udzielenia Najemcy ustnego instruktażu dotyczącego właściwego i bezpiecznego korzystania z wyposażenia Nieruchomości, systemu bezpieczników instalacji elektrycznej, itp.
4. W dniu przekazania Nieruchomości Najemcy, Wynajmujący zapewni sprawne działanie wszelkich instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazowej, itd.) oraz drzwi i okien (łącznie z zamkami i klamkami). Wynajmujący dostarczy Najemcy 4 komplety kluczy do wszystkich zamków.

§5. Zobowiązania Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się używać Nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem, dbać o należyty stan techniczny i sanitarny oraz wykonywać na swój koszt drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji.
2. Jeżeli przy przekazaniu Nieruchomości lub w czasie trwania stosunku najmu zaistnieje potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego telefonicznie, na adres e-mail lub adres do korespondencji podany w §9 ust. 1.
3. W przypadku niemożności powiadomienia o konieczności napraw lub braku niezwłocznego działania ze strony Wynajmującego w celu dokonania naprawy (w terminie nie dłuższym niż 24 godziny) Najemca ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac (o ile nie przeprowadzenie takich może prowadzić do znacznych strat i/lub zniszczeń lub też czyni korzystanie z Nieruchomości utrudnionym lub niemożliwym) odpowiedniemu przedsiębiorstwu, odliczając jednocześnie koszty tychże prac od następnych płatności czynszu lub żądać ich zwrotu od Wynajmującego.
4. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z jego winy, a także innych osób za jego zgodą zamieszkałych w Nieruchomości lub zatrudnionych przez Najemcę do wykonania prac w Nieruchomości. Najemca zobowiązany jest usunąć powstałe w wyniku ich działania szkody.
5. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu wstęp na teren Nieruchomości w celu dokonywania przeglądów Nieruchomości i wykonywania w niej napraw po każdorazowym ustaleniu terminu z Najemcą. Przy przeglądzie konieczna jest obecność osoby używającej Nieruchomość.
6. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa zmienić przeznaczenia najmowanej Nieruchomości ani przeprowadzać jakichkolwiek adaptacji, które naruszałaby substancję budowlaną Nieruchomości.
7. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może przenieść praw wynikających z Umowy na osoby trzecie.

§6. Zobowiązania Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się do nierozwiązywania umów z dostawcami mediów i usług do Nieruchomości (energia elektryczna, woda itd.) w czasie obowiązywania Umowy.
2. Wynajmujący będzie płacił podatek od nieruchomości oraz inne opłaty nie wymienione w § 3. ust. 8. i ust. 9. Umowy, w szczególności czynsz należny odpowiedniej administracji/zarządcy budynku za Nieruchomość.
3. Wynajmujący obowiązany jest utrzymywać w Nieruchomości działającą usługę dostępu do Internetu oraz telewizji kablowej.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania na koszt własny prac naprawczych w Nieruchomości, o ile ich konieczność wynika z przyczyn niezawinionych od Najemcy. W przypadku, gdy ww. prace naprawcze obciążają administrację lub zarządcę budynku, Wynajmujący zobowiązuje się do zgłoszenia potrzeby napraw odpowiedniej administracji/zarządcy budynku w jak najkrótszym czasie oraz zobowiązuje się do kontrolowania postępu i wykonania ewentualnych napraw.
5. Remonty o charakterze generalnym przekraczające zakres drobnych nakładów obciążają Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia, że wyposażenie Nieruchomości, w tym sprzęt AGD będą sprawne przez cały okres trwania Umowy. W przypadku braku naprawy lub wymiany sprzętów określonych w zdaniu poprzedzającym przez Wynajmującego w racjonalnym dla użytkowników terminie każdorazowo nie dłuższym niż 3 dni robocze, Najemca uprawniony jest do dokonania naprawy na koszt i ryzyko Wynajmującego oraz dokonania potrącenia poniesionych kosztów z tego tytułu z kwoty czynszu najmu określonego w § 3 ust. 1. Umowy.
6. Ubezpieczenie Nieruchomości i majątku ruchomego Wynajmującego od ognia, zalania, włamania i następstw innych zdarzeń losowych należy do Wynajmującego na cały okres objęty niniejszą Umową.

7. Ubezpieczenie Wynajmującego nie pokrywa szkód w majątku ruchomym Najemcy powstałych w wyniku włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych, mających miejsce w Nieruchomości. W tych przypadkach szkody i ich skutki Najemca usunie we własnym zakresie lub będzie dochodzić odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą uprzednio zawarł dobrowolną umowę o ubezpieczenie własnego mienia.

§7. Wypowiedzenie umowy

1. Strony zgodnie postanawiają, że Umowa może zostać wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu lub opłat dodatkowych w okresie dłuższym niż 14 dni i pomimo uprzedniego wezwania przez Wynajmującego do zaniechania naruszeń i wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności ich nie wpłacił;
 - Najemca używa Nieruchomości na cele inne niż określone w Umowie oraz dopuszcza się rażących zakłóceń porządku domowego mimo pisemnego upomnienia o zaniechanie jego naruszeń;
 - Najemca zaniedbuje Nieruchomość lub wyposażenie w stopniu narażającym Wynajmujących na straty, pomimo uprzedniego wezwania przez Wynajmującego do zaniechania naruszeń i wyznaczeniu dodatkowego terminu na ich zaniechanie;
 - Wynajmujący lub Najemca narusza istotne postanowienia Umowy pomimo uprzedniego wezwania przez Wynajmującego lub Najemcę do zaniechania naruszeń i wyznaczeniu dodatkowego terminu na ich zaniechanie;
 - Nieruchomość ma znaczne wady, które uniemożliwiają przewidziane w Umowie używanie Nieruchomości i nie zostały one po wezwaniu usunięte przez Wynajmującego w terminie 14 dni bądź nie dadzą się usunąć.
2. W przypadku wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym:
 - Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego;
 - Strony dokonają wszystkich wzajemnych bieżących rozliczeń wynikających z warunków Umowy w uzgodnionym terminie.
3. Wypowiedzenie, w formie pisemnego powiadomienia, będzie doręczone listem poleconym na adresy podane przez strony w § 9. ust. 1., poniżej. Wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy w przypadkach przywidzianych w Umowie, może nastąpić również w formie dokumentowej, doręczonej na adres poczty elektronicznej wskazany w § 9. ust. 1., poniżej.
4. Strony umowy mogą ją rozwiązać z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego bieg rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym drugiej stronie zostało doręczone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.

§8. Zwrot Nieruchomości Wynajmującemu

1. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Nieruchomości, jej wyposażenia i umeblowania, będące następstwem normalnego używania.
2. Najemca zobowiązuje się zawiadomić Wynajmującego o dacie i godzinie zwrotu Nieruchomości w formie pisemnej, nie później niż 14 dni przed terminem zwrotu. Wynajmujący zobowiązuje się stawić w wyznaczonym terminie.
3. W wyżej wymienionym terminie strony sporządzą Protokół Zwrotu Nieruchomości ustalający stan Nieruchomości, zobowiązania Najemcy z tytułu opłat dodatkowych i /lub ewentualnych zniszczeń przekraczających zużycie wynikające z normalnego używania. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim Nieruchomość była oddana Najemcy w najem będzie Protokół Przekazania Nieruchomości wraz dokumentacją zdjęciową poszczególnych pomieszczeń Nieruchomości, sporządzony przez Wynajmującego i Najemcę, stanowiący Załącznik numer 3 Umowy.

§9. Postanowienia końcowe

1. Dla realizacji celów wynikających z Umowy strony ustalają adresy i telefony korespondencyjne:

Wynajmujący:

....

Najemca:

Kolegium Europejskie, ul. Nowoursynowska 84, 02-797 Warszawa, e-mail: natolin4cb@coleurope.eu

W przypadku zmiany adresu strony zobowiązują się do poinformowania ze wskazaniem adresu do korespondencji w formie pisemnej bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy. W przypadku braku zawiadomienia o aktualnym adresie, korespondencję wysłaną na ostatnio podany adres uważa się za doręczoną.

2. Najemca jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych w Umowie kar umownych.
3. Wszelkie zmiany warunków Umowy mogą być, pod rygorem nieważności, dokonane jedynie w formie pisemnej za zgodą stron.
4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla Najemcy.
6. Umowę sporządzono w 2 jednakowo brzmiących egzemplarzach.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia
2. Oferta z dnia 2025 r.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy Nieruchomości wraz z dokumentacją zdjęciową poszczególnych pomieszczeń wchodzących w jego skład

Załącznik nr 2 Oferta z dnia.....

Załącznik nr 3 Protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu nr....

sporządzony dniu

przez

..... z siedzibą pod adresem, NIP, REGON,
WYNAJMUJĄCY

i

Kolegium Europy z siedzibą przy ul. Nowoursynowskiej 84, 02-797 Warszawa, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 148214, „NAJEMCA”

potwierdzający wydanie/zwrocenie Lokalu nr....

Opis lokalu

Przekazywany lokal znajduje się napiętrze w budynku przy ul.

Składa się z

Powierzchnia lokalu wynosi Do lokalu przynależą następujące pomieszczenia
.....

Wyposażenie lokalu i stan zużycia

Pomieszczenie	Urządzenie lub element lokalu	Stopień zużycia
Pokój 1		
Pokój 2		

Kuchnia		
Łazienka		
Przedpokój		

Stany liczników

Rodzaj licznika	Nr licznika	Stan licznika
Energia elektryczna		
Gaz		
Woda ciepła		
Woda Zimna		

--	--	--

Stan Lokalu został przedstawionym w dokumentacji fotograficznej sporządzonej w dniu sporządzania protokołu, która stanowić będzie załącznik nr 1 do protokołu.

Klucze

Zostały wydane/zwrócone klucze:

RODZAJ KLUCZY/	LICZBA KOMPLETÓW
Klucze do drzwi wejściowych do Lokalu mieszkalnego/Lokalu użytkowego/Domu	
Klucze do drzwi wejściowych do budynku/klatki schodowej	

Uwagi

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Wynajmujący

.....

Najemca