



Sieć Badawcza Łukasiewicz –  
Górnośląski Instytut Technologiczny

ul. K. Miarki 12-14, 44-100 Gliwice  
NIP: 631 269 18 91, KRS: 0000846236  
Tel.: 48 32 234 52 05



## Ogólne Warunki Najmu Lokali Sieć Badawcza Łukasiewicz – Górnośląskiego Instytutu Technologicznego w Gliwicach

### § 1. Definicje

- 1. Instytut** – Sieć Badawcza Łukasiewicz – Górnośląski Instytut Technologiczny, instytut działający w ramach Sieci Badawczej Łukasiewicz z siedzibą w Gliwicach (44-100 Gliwice), ulica Karola Miarki 12-14, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000846236, REGON: 000026867, NIP: 6312691891;
- 2. Lokal** – lokal lub lokale użytkowe znajdujące się w zasobach lokalowych Instytutu i udostępniane Najemcy na podstawie Umowy najmu;
- 3. Najemca** – podmiot z którym Instytut zawarł Umowę najmu Lokalu;
- 4. Umowa najmu** – umowa zawarta pomiędzy Instytutem a Najemcą w trybie wskazanym w Warunkach ogólnych, z wykorzystaniem Wzoru umowy, stanowiącego załącznik do niniejszych Warunków ogólnych;
- 5. Usługi dodatkowe** – usługi oferowane przez Instytut w związku z najmem lokalu, za które będą pobierane dodatkowe opłaty, w szczególności usługi telekomunikacyjne (telefon, Internet).
- 6. Warunki ogólne** – niniejsze Ogólne Warunki Najmu Lokali Sieć Badawcza Łukasiewicz – Górnośląskiego Instytutu Technologicznego.

### § 2. Postanowienia ogólne

- Instytut oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych, położonych przy:
  - ul. Sobieskiego 11 w Gliwicach,

- ul. Karola Miarki 12-14 w Gliwicach,
- ul. Błogosławionego Czesława 16-18 w Gliwicach,
- ul. Moniuszki 29 w Sosnowcu,
- al. Roździeńskiego 188 w Katowicach,
- ul. Sobieskiego 7 w Katowicach,
- ul. Jelenica 60 w Ustroniu,
- ul. Zielna 11 w Kędzierzynie-Koźlu, Sławięcice,

oraz jest właścicielem budynków na nich posadowionych.

2. Niniejsze Warunki ogólne regulują zasady zawierania oraz wykonywania Umowy najmu, w tym zasady korzystania z Lokali.

3. Warunki ogólne mogą być zmienione przez Instytut w każdym czasie, w szczególności w związku ze zmianami organizacyjnymi lub w związku ze zmianami konkurencji na rynku najmu. Najemcy zostaną powiadomieni przez doręczenie im nowych Warunków ogólnych. Nowe Warunki ogólne będą wiązać Najemcę o ile ten nie wypowie Umowy najmu w najbliższym terminie wypowiedzenia.

**4. Szczegółowe warunki Umowy najmu są uzgadniane każdorazowo przez Instytut oraz Najemcę z wykorzystaniem Wzoru umowy.**

### **§ 3. Zawarcie Umowy najmu**

1. Instytut na stronie internetowej [www.git.lukasiewicz.gov.pl](http://www.git.lukasiewicz.gov.pl) i zamieszcza informacje o przetargu nieograniczonym na wynajem pomieszczeń.

2. Zainteresowany zawarciem Umowy najmu powinien złożyć ofertę zgodnie z procedurą opisaną w warunkach przetargu.

3. Wraz z ofertą, oferent zobowiązany jest dostarczyć Instytutowi kopie aktualnego (6 miesięcy od daty wystawienia) odpisu z właściwego rejestru albo ewidencji, zaświadczenia o nadaniu numeru NIP oraz nadaniu numeru REGON.

4. Po przeprowadzeniu postępowania przetargowego i akceptacji oferty, następuje uzgodnienie szczegółowych warunków najmu poprzez wypełnienie Wzoru umowy.

**5. Powyższa procedura przetargowa nie dotyczy Najemców, którzy przed wejściem w życie niniejszych Warunków ogólnych byli Najemcami Lokali w Instytucie.**

#### **§4. Warunki korzystania z Lokali**

1. Wydanie i zwrot Lokalu następują na podstawie pisemnego protokołu.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Instytutu za wszelkie uszkodzenia Lokalu powstałe w związku z zachowaniem Najemcy, niebędące wynikiem zwykłego zużycia udostępnionego Lokalu używanego zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Najemca nie będzie udostępniał Lokalu osobom trzecim.
4. Najemca zobowiązuje się do:
  - korzystania z Lokalu i innych udostępnianych mu składników mienia Instytutu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz z celem określonym w Umowie najmu, z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego, nie utrudniając korzystania przez osoby trzecie z innych pomieszczeń, położonych w budynku, w którym znajduje się Lokal;
  - dokonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów, niezbędnych do zwykłego korzystania z Lokalu; dokonane zmiany remontowe i modernizacyjne Najemca zobowiązany jest pozostawić po zakończeniu najmu bez prawa żądania zwrotu nakładów za dokonane prace;
  - sprzątnięcia Lokalu na własny koszt;
  - zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych w Lokalu i jego otoczeniu;
  - egzekwowania przestrzegania przez swoich pracowników i interesantów aktualnie obowiązujących przepisów bhp, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska;
  - ponoszenia kosztów zabezpieczeń ppoż. w Lokalu a w szczególności kosztów okresowych przeglądów sprzętu ppoż.;
  - przestrzegania zaleceń zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla Sieć Badawcza Łukasiewicz – Górnośląskiego Instytutu Technologicznego oraz zapoznania swoich pracowników z jej postanowieniami;
  - przestrzegania zakazu palenia wyrobów tytoniowych, w tym palenia nowatorskich wyrobów tytoniowych, i palenia papierosów elektronicznych;
  - poniesienia pełnej odpowiedzialności za warunki pracy oraz za szkody powstałe w wyniku pożaru i innych zdarzeń w Lokalu z winy pracowników Najemcy;
  - niezwłocznego powiadomienia Ochrony obiektu w przypadku zaistnienia wypadku albo zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego oraz ostrzegania innych osób znajdujących się w rejonie zagrożenia, o grożącym im niebezpieczeństwie;
  - udzielenia niezbędnej pomocy każdej osobie w przypadku wystąpienia zagrożenia zdrowia;
  - nieprzechowywania w Lokalu materiałów i substancji toksycznych;
  - uzyskiwania pisemnej zgody na dokonywanie trwałych zmian i adaptacji w Lokalu;



- informowania Instytutu o podłączeniu dodatkowych urządzeń elektrycznych;
- złożenia w Dziale Gospodarczym Instytutu rejestru pracowników Najemcy w celu realizacji zadań związanych z ochroną mienia Instytutu i podmiotów działających na terenie Instytutu;
- określenia sposobu przechowywania kluczy do wynajmowanego Lokalu z wyjątkiem kluczy zapasowych przechowywanych w wartowni; użycie kluczy zapasowych następuje tylko w przypadkach koniecznej obsługi stacji CO i podejrzenia zagrożenia pożarem, zalaniem lub włamaniem;
- po ustaniu stosunku najmu – zwrotu Lokalu w stanie niepogorszonym.

5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawnych w zakresie działalności/oddziaływania na środowisko na podstawie wymogów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) i ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.) a w szczególności:

- organizowania we własnym zakresie i na własny koszt unieszkodliwienia wszelkiego rodzaju odpadów i nieczystości, za wyjątkiem odpadów komunalnych które są unieszkodliwiane przez Instytut;
- segregowania odpadów komunalnych;
- uzyskania odpowiednich zezwoleń w zakresie gospodarowania odpadami jeżeli są one wymagane przepisami prawa w zakresie działalności prowadzonej przez najemcę;
- przechowywania i magazynowania odpadów zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki odpadami (w wyznaczonych miejscach i odpowiednio oznakowanych pojemnikach);
- ponoszenia opłat z tytułu korzystania ze środowiska m. in. z tytułu wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza.

### **§ 5. Usługi dodatkowe, dodatkowe wyposażenie**

1. W zakresie i na warunkach określonych w Umowie najmu, Instytut zobowiązuje się wykonywać na rzecz Najemcy usługi dodatkowe związane z najmem Lokalu.

2. Korzystając z lokalnej sieci komputerowej Wynajmującego obowiązuje zakaz korzystania z programów typu P2P (peer to peer). W przypadku wykrycia działania wirusów i szkodliwego oprogramowania, zainstalowanych na komputerach podłączonych do lokalnej sieci komputerowej, Wynajmujący ma prawo – do czasu ich usunięcia – zablokować dostęp do sieci Internet.



3. Najemca, po wcześniejszym uzgodnieniu z Instytutem, ma prawo do dodatkowego wyposażenia udostępnianego Lokalu we własnym zakresie. Realizacja uprawnień, o których mowa w zdaniu poprzedzającym nie może jednak prowadzić do jakiegokolwiek uszkodzenia mienia Instytutu.

### **§ 6. Zapłata czynszu, kaucja**

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Instytutu czynszu oraz ewentualnie opłat za świadczenia dodatkowe w wysokości określonej w Umowie najmu.

2. Zapłata czynszu następować będzie miesięcznie, na podstawie faktury VAT, na rachunek bankowy Instytutu, w terminie do 25 dnia każdego miesiąca. Opłatę za usługi dodatkowe Najemca ureguje w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury VAT.

3. Czynsz obejmuje energię elektryczną do celów oświetleniowych, ogrzewanie oraz ochronę obiektu, w którym znajduje się Lokal, chyba że umowa najmu będzie stanowiła inaczej.

4. Zgodnie z umową Najemca wpłaci kaucję, stanowiącą zabezpieczenie płatności czynszu, należności z tytułu naprawienia ewentualnych szkód w Lokalu, a także innych należności wynikających z Umowy najmu i usług dodatkowych.

5. Po zakończeniu stosunku najmu, Kaucja zostanie zwrócona bez odsetek Najemcy, bądź za jego zgodą zostanie zaliczona na poczet czynszu za ostatnie dwa miesiące trwania umowy. W przypadku zalegania z czynszem lub innymi należnościami kaucja zostanie skompensowana z zadłużeniem.

6. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat w terminach określonych w § 6. ust. 2 Warunków ogólnych, Najemca obciążony zostanie odsetkami ustawowymi.

7. W przypadku zwłoki Najemcy w zwrocie Lokalu po zakończeniu stosunku najmu, za każdy dzień zwłoki Najemca zapłaci 1/15 miesięcznego czynszu.

### **§ 7. Wypowiedzenie umowy najmu**

1. W przypadku najmu zawartego na czas nieoznaczony, każdej ze Stron umowy przysługuje prawo do jej wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływa z końcem miesiąca kalendarzowego.

2. Wypowiedzenie umowy zostanie dokonane na piśmie i doręczone drugiej Stronie umowy.

3. W przypadku wyczerpania przez Najemcę przesłanek opisanych w art. 685 i 687 Kodeksu Cywilnego, Instytutowi przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4. W przypadku ustania stosunku najmu i nieprzystąpienia przez Najemcę do procedury zwrotu Lokalu, Instytut dokona jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu. W tym celu powoła 3-osobową komisję, która sporządzi stosowny protokół. Przedmioty pozostawione przez Najemcę w Lokalu Instytut może oddać na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.

### **§ 8. Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Warunkami ogólnymi lub Umową najmu mają zastosowanie odpowiednie przepisy powszechnie obowiązujące.

2. Instytut zastrzega sobie prawo kontroli wynajmowanych pomieszczeń przy udziale przedstawiciela Najemcy.

3. Niniejsze Warunki ogólne zostały zatwierdzone przez Dyrektora Instytutu w dniu **12.10.2023 r.**

Sieć Badawcza Łukasiewicz –  
Górnośląski Instytut Technologiczny  
**Dyrektor**  
prof. dr hab. inż. Adam Zieliński

**Załącznik do Ogólnych Warunków Najmu Lokali**

**WZÓR  
UMOWA NAJMU**

**NR.....**

Zawarta w dniu ..... roku pomiędzy:

**Sieć Badawcza Łukasiewicz – Górnośląskim Instytutem Technologicznym**,  
instytutem działającym w ramach Sieci Badawczej Łukasiewicz z siedzibą w Gliwicach (44-  
100 Gliwice), ulica Karola Miarki 12-14, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego  
Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział  
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000846236, REGON:  
000026867, NIP: 6312691891, reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....

.....

..... KRS: ....., REGON: ....., NIP: .....,

reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

zwanym dalej „**Najemcą**”

**§ 1. Przedmiot umowy**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy od dnia ..... w najem pomieszczenie nr  
..... w budynku ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na  
działalność .....



2. Wynajmujący zobowiązuje się do przekazania Najemcy pomieszczenia opisanego w ust. 1 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 2. Warunki finansowe

1. Miesięczny czynsz najmu wynosić będzie:

(..... m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup>) = ..... **zł netto** (słownie: ..... 00/100)

powiększony o podatek VAT według obowiązujących przepisów.

2. W wynajmowanym pomieszczeniu w budynku ..... opłaty za ..... (np. energię elektryczną/wodę/gaz) naliczane będą według wskazań licznika/wliczono w czynsz.

3. Za usługi dodatkowe ..... (np. linie telefoniczne/dostęp do Internetu) Najemca będzie płacić: .....

4. Wynajmujący może podwyższyć wysokość opłat, o których mowa w ust. 3, wypowiadając dotychczasową wysokość opłat, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli Najemca przed upływem połowy okresu wypowiedzenia nie złoży oświadczenia o odmowie przejścia nowej wysokości opłat, uważa się, że wyraził zgodę na tę wysokość. Odmowa przyjęcia nowej wysokości opłat oznacza rezygnację z usługi/usług dodatkowych, których dotyczy nowa wysokość opłat.

5. Najpóźniej w dniu podpisania umowy Najemca wpłaci kaucję **w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto, tj. w kwocie** ..... **zł**, która stanowi zabezpieczenie płatności czynszu, należności z tytułu naprawienia ewentualnych szkód w Lokalu, a także innych należności wynikających z Umowy najmu i usług dodatkowych.

6. Czynsz będzie płatny miesięcznie w terminach i na zasadach określonych w Ogólnych Warunkach Najmu Lokali Sieć Badawcza Łukasiewicz – Górnośląskiego Instytutu Technologicznego w Gliwicach.

## § 3. Wymiana informacji i osoby wyznaczone do realizacji umowy

1. Wymiana informacji i oświadczeń pomiędzy Stronami następować może za pomocą wiadomości e-mail lub w formie pisemnej czy elektronicznej, przy czym podstawową formą będzie wymiana za pomocą wiadomości e-mail, chyba że Umowa stanowi inaczej w odniesieniu do konkretnych informacji lub oświadczeń.

2. Strony wyznaczają następujące osoby jako odpowiedzialne za realizację Umowy, umocowane,





w zakresie wynikającym z Umowy, do wykonywania wobec drugiej Strony obowiązków wynikających z Umowy:

a) ze strony Wynajmującego: imię, nazwisko, e-mail, tel. kontaktowy

b) ze strony Najemcy: imię, nazwisko, e-mail, tel. kontaktowy

3. Z zastrzeżeniem ust. 1, informacje i oświadczenia uznaje się za skutecznie doręczone po ich przesłaniu:

a) na adresy e-mail wskazane w ust. 2 bądź

b) listem poleconym na adres siedziby Strony wskazany w komparycji Umowy, przy czym w przypadku nieodebrania przez adresata listu poleconego uznaje się za go doręczony z datą doręczenia pierwszego awizo.

4. Osoby, o których mowa w ust. 2 nie są upoważnione do dokonywania zmian w Umowie ani do jej wypowiedzenia lub rozwiązywania za porozumieniem Stron. Osoby, o których mowa w ust. 2, są uprawnione do podpisywania protokołów, o których mowa w Umowie.

5. Zmiana osób i adresów, o których mowa w ust. 2 oraz w komparycji nie wymaga zmiany Umowy, lecz wymaga dla swej skuteczności powiadomienia drugiej Strony w formie pisemnej lub elektronicznej.

#### **§ 4. Ochrona danych osobowych**

1. Strony potwierdzają, że są niezależnymi administratorami danych osobowych w rozumieniu art. 4 ust. 7 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), dalej „RODO”, w stosunku do danych osobowych przetwarzanych w związku z realizacją niniejszej umowy.

2. Wynajmujący i Najemca zobowiązują się przetwarzać udostępniane dane osobowe w zakresie niezbędnym do zawarcia i realizacji niniejszej umowy, zgodnie z przepisami RODO oraz krajowymi przepisami o ochronie danych osobowych, a także innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, chroniącymi prawa osób, których dane będą przetwarzane.

## **§ 5. Ustalenia końcowe**

1. Umowa zawarta zostaje na czas nieokreślony.
2. Każdej ze Stron umowy przysługuje prawo do jej wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływa z końcem miesiąca kalendarzowego.
3. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron umowy.
7. Integralną częścią umowy są Ogólne Warunki Najmu Lokali Sieć Badawcza Łukasiewicz – Górnośląskiego Instytutu Technologicznego w Gliwicach oraz Klauzula Informacyjna - Zasady przetwarzania danych osobowych w związku z wykonywaniem umowy najmu.
8. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał od Wynajmującego dokumenty, o którym mowa w ust. 7.
9. W przypadku wystąpienia sprzeczności pomiędzy postanowieniami umowy najmu ustalonymi indywidualnie przez Strony, a postanowieniami Ogólnych Warunków Najmu Lokali, rozstrzyga treść indywidualnych postanowień zapisanych w umowie najmu.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

  
Grzegorz Gorczyński  
RT 2125