



Łukasiewicz
GIT

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

1. 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. Zielna 11 w Kędzierzynie-Koźlu, Sławięcice,

oraz jest właścicielem budynków na nich posadowionych.

2. Instytut oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, położonej przy ul. Jelenica w Ustroniu.

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

4. 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.

5. 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 zamieszcza ogłoszenie o Lokalach do wynajęcia, zapraszające do składania ofert, chyba że Dyrektor Departamentu ds. operacyjnych podejmie decyzję o przeprowadzeniu publicznego przetargu.

2. Zainteresowany zawarciem Umowy najmu powinien złożyć ofertę zgodnie z procedurą opisaną w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1, lub w ogłoszeniu o przetargu.

3. Wraz z ofertą, oferent zobowiązany jest dostarczyć kopie aktualnego (6 miesięcy od daty wystawienia) odpisu z właściwego rejestru albo ewidencji, zaświadczenia o nadaniu numeru NIP oraz nadaniu numeru REGON, a także kopię polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument potwierdzający zawarcie Ubezpieczenia OC.

4. Po akceptacji oferty następuje uzgodnienie szczegółowych warunków najmu poprzez wypełnienie Wzoru umowy.

§ 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, w szczególności w drodze podnajmu, użyczenia, najmu krótkoterminowego ani na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej, bez uprzedniej, wyraźnej zgody Instytutu udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Udzielenie zgody na oddanie przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej nie zwalnia Najemcy z odpowiedzialności za wykonanie Umowy najmu, za skutki jej niewykonania lub nienależytego wykonywania, przy czym za działania i zaniechania osoby trzeciej Najemca odpowiada jak za działania własne.

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 współżycia 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, 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 Utrzymania Infrastruktury 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 na portierni; użycie kluczy zapasowych następuje tylko w przypadkach koniecznej obsługi instalacji 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 unieszkodliwiania 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. Obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do posiadania i utrzymywania przez cały okres obowiązywania Umowy najmu ważnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą („Ubezpieczenie OC”), obejmującego szkody na osobie i w mieniu wyrządzone Instytutowi lub osobom trzecim w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu.

2. Ubezpieczenie OC, o którym mowa w ust. 1, powinno obejmować w szczególności szkody powstałe wskutek:

- a) zalania, pożaru, wybuchu lub awarii instalacji znajdujących się w przedmiocie najmu,
- b) działań lub zaniechań Najemcy, osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, jego pracowników, współpracowników lub innych osób, którym Najemca umożliwił korzystanie z lokalu,
- c) użytkowania urządzeń, instalacji oraz wyposażenia znajdującego się w przedmiocie najmu.

3. Minimalna suma Ubezpieczenia OC wynosić będzie nie mniej niż dwudziestokrotność czynszu najmu na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

4. Najemca zobowiązany jest:

- a) dostarczyć Instytutowi, najpóźniej w dniu wydania przedmiotu najmu, kopię polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument potwierdzający zawarcie Ubezpieczenia OC,
- b) na każde żądanie Instytutu przedłożyć dowód ważności Ubezpieczenia OC w okresie trwania Umowy.

5. Brak posiadania ważnego Ubezpieczenia OC, jego wygaśnięcie lub nieprzedłożenie dokumentów potwierdzających jego obowiązywanie stanowi istotne naruszenie Umowy i uprawnia Instytut, niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, do:

- a) wyznaczenia Najemcy dodatkowego terminu na spełnienie obowiązku,
- b) wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia,

6. Zawarcie Ubezpieczenia OC nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zastępuje odpowiedzialności Najemcy wobec Instytutu na podstawie Umowy najmu ani przepisów prawa.

§ 6. 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.

§ 7. 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. 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 § 7. 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.

§ 8. Waloryzacja czynszu

1. Wynikający z Umowy najmu czynsz podlega obowiązkowej i automatycznej waloryzacji, mającej na celu ochronę realnej wartości ekonomicznej świadczenia przysługującego Instytutowi.

2. Podstawą waloryzacji jest średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w Monitorze Polskim, za rok kalendarzowy poprzedzający rok waloryzacji („Wskaźnik Inflacji GUS”).

3. Waloryzacja dokonywana jest raz w roku, ze skutkiem od dnia 1 lutego każdego roku kalendarzowego, niezależnie od daty ogłoszenia Wskaźnika Inflacji GUS, przy czym zastosowanie ma ostatnio ogłoszony wskaźnik. Nie dotyczy to umów, które weszły w życie między 1 stycznia a 1 lutego danego roku.

4. Zwaloryzowana stawka czynszu ustalana jest według następującego wzoru:

Czynsz po waloryzacji = czynsz obowiązujący bezpośrednio przed waloryzacją $\times$ (1 + Wskaźnik Inflacji GUS),

przy czym waloryzacja ma charakter narastający (kumulatywny), tj. każdorazowo dokonywana jest od ostatnio zwaloryzowanej stawki czynszu.

5. W przypadku gdy:

- a) wskaźnik Inflacji GUS nie zostanie ogłoszony w terminie,
- b) GUS zaprzestanie publikacji danego wskaźnika,
- c) publikacja wskaźnika ulegnie istotnej zmianie metodologicznej,

Instytut jest uprawniony do zastosowania najbardziej zbliżonego ekonomicznie wskaźnika inflacji ogłaszanego przez GUS, a w razie jego braku – wskaźnika publikowanego przez Narodowy Bank Polski lub Eurostat.

6. Waloryzacja następuje z mocy samej Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu ani zgody Najemcy. Zawiadomienie o nowej wysokości czynszu ma charakter wyłącznie informacyjny. Brak zakwestionowania przez Najemcę/Dzierżawcę nowej wysokości czynszu w terminie 7 dni od doręczenia zawiadomienia oznacza jej bezwarunkową akceptację.

§ 9. 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 (dotyczy to także naruszenia §4 ust. 3 oraz § 5 ust. 1), Instytutowi przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. W przypadku ustania stosunku najmu i nieprzystąpienia przez Najemcę do procedury zwrotu Lokalu, Instytut może dokonać 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.

§ 10. Zwrot przedmiotu najmu

1. Najemca jest zobowiązany opróżnić i zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w terminie 3 dni od dnia ustania stosunku najmu.
2. Zwrot przedmiotu najmu następuje na podstawie pisemnego protokołu.
3. W przypadku ustania stosunku najmu i braku zwrotu przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1, Wynajmujący dokona jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu, powołując 3-osobową komisję, która sporządzi stosowny protokół (bez uprzedniego wzywania Najemcy do jego wydania).
4. W razie niedopełnienia obowiązku opróżnienia przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1, Wynajmujący jest uprawniony do samodzielnego opróżnienia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Przedmioty nieodebrane przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu traktuje się, jako rzeczy porzucone. Wynajmujący po upływie terminu opisanego w zdaniu 1 może zniszczyć oraz zutylizować przedmioty pozostawione w przedmiocie najmu, a kosztami utylizacji i wywozu obciążyć Najemcę. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki zniszczenia oraz utylizacji ruchomości oraz dokumentów znajdujących się w przedmiocie najmu.
6. W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu, za każdy dzień opóźnienia Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu najmu wynikającego z niniejszej umowy.
7. Zapłata wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6, nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 11. 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 22.06.2026r.