

Umowa najmu

Zawarta w dniu 29.03.2023 r. w Nadarzynie pomiędzy:

Rhenus Office Systems Poland Sp. z o.o. z siedzibą w 05-830 Nadarzynie przy al. Katowickiej 66, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000012426, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydz. Gospodarczy KRS, NIP 521-31-14-842, REGON 016638055, reprezentowaną przez Krzysztof Choma – Członka Zarządu i Grzegorza Hajduka - Prokurenta, zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

Rhenus Digital Workforce Sp. z o.o. z siedzibą w 02-595 Warszawie przy ul. Puławskiej 99, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0001069165, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydz. Gospodarczy KRS, NIP 7011174664, REGON 526950906, zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest najemcą 10.333 metrów kwadratowych powierzchni biurowej i magazynowej w budynkach C i E położonych w 05-800 Nadarzynie przy al. Katowickiej 66 (łącznie powierzchnia obiektu) oraz że jest uprawniony do zawarcia umowy podnajmu części lub całości ww. powierzchni.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania **247,71 metrów kwadratowych w budynku E i 116,13 metrów kwadratowych w budynku C** powierzchni biurowej, o której mowa w § 1 wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i wyposażeniem (Przedmiot najmu). Specyfikacja ww. powierzchni biurowej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego budynku, który zostaje udokumentowany w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
3. Umowa najmu zawarta jest na czas od dn. **01.04.2024** do **31.12.2024** r. (Okres najmu).
4. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez podania przyczyny z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 3

1. Czynsz najmu wynosi: **10,50 EUR powierzchni w budynku E i 12,18 EUR w budynku C** za metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni biurowej miesięcznie. Wartość EUR zostanie przeliczona na PLN na podstawie kurs NBP obowiązującego w dn. wystawienia faktury.
2. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczne kwoty z tytułu Wydatków Operacyjnych ("Zaliczka"). Miesięczna Zaliczka w okresie od 01.04.2024 do 31.12.2024 Okresu Najmu wyniesie **5,50 PLN w budynku E i 5,67 PLN w budynku C** za metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu (powierzchnia magazynowa i powierzchnia biurowa łącznie).
3. Dla uniknięcia wątpliwości, Zaliczka nie obejmuje płatności za energię elektryczną, usługi telefoniczne, gaz, usługi wodno-kanalizacyjne (w stosownych przypadkach), usługi utrzymania czystości i wywozu odpadów związane z bezpośrednią obsługą Przedmiotu Najmu obejmujących zarówno koszty zużytych mediów jak i koszty stałe związane z dostawą wskazanych mediów np. opłaty przesyłowe („Media”). Takie koszty

stanowią wydatki na media. Strony ustalają, że Wynajmujący będzie fakturował Najemcę opłatę ryczałtową w wysokości 4.750 PLN miesięcznie.

4. Wynajmujący będzie wystawiał fakturę VAT za czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 oraz Zaliczkę, o której mowa w ust. 2, z góry z terminem płatności 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT płatnej przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Do stawek, wymienionych w ust. 1 i ust. 2, Wynajmujący doliczy podatek VAT według aktualnej na dzień wystawienia faktury stawki.
5. Wszelkie należność od Najemcy na podstawie niniejszej Umowy, których wysokość określona jest w Umowie w Euro, będą przeliczane na złote polskie według średniego kursu wymiany ogłoszonego przez Prezesa NBP (Kursy średnie walut obcych – tabela A) i mającego zastosowanie w dniu wystawienia faktury.

§ 4

Przedmiot najmu, o którym mowa w § 2 pkt 1 niniejszej umowy, służyć będzie Najemcy do prowadzenia działalności digitalizacji danych oraz przetwarzania danych w systemach informatycznych.

§ 5

1. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmienić przeznaczenia Przedmiotu najmu ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego ponosi Najemca. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu bez stosownego upoważnienia, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za 3 (trzy) miesiące. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddać osobie trzeciej budynek lub jego części do używania.

§ 6

Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego używania w ostatnim dniu Okresu najmu. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 7

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Krzysztof Choma
Rhenus Office Systems Poland Sp. z o.o.
Wynajmujący

Włodzisław Hajduk
Członek Zarządu
Rhenus Office Systems Poland Sp. z o.o.

Bartosz Kochanowski
Członek Zarządu
Najemca
Rhenus Digital Workforce Sp. z o.o.

Artur Kostrzewski
Członek Zarządu
Rhenus Digital Workforce Sp. z o.o.

Załącznik nr 1

Specyfikacja powierzchni najmu

Budynek E

Pomieszczenia:	SUMA m2	Rhenus Digital Workforce	Rhenus Office Systems
hala	3 853,00	-	3 853,00
biuro	441,00	247,71	193,29
SUMA powierzchnia	4 294,00	247,71	4 046,29

Budynek C

Pomieszczenia 1 piętro:	SUMA m2	Rhenus Digital Workforce	Rhenus Office Systems	Pomieszczenia Wspólne
Klatka schodowa	17,56			17,56
Zarząd	29,02		29,02	
Asystent zarządu	18,89		18,89	
Dz. Finansowy 1	18,95		18,95	
Dz. Finansowy 2	19,02		19,02	
Open space	53,20		53,20	
Sala konferencyjna	33,95			33,95
Sala operacji (ROC)	78,96	78,96		
Magazyn sala operacji	18,60		18,60	
Serwerownia	8,04		8,04	
Jadalnia	9,36			9,36
WC	24,92			24,92
Korytarz	29,39			29,39
Podsuma bezpośrednie	359,86	78,96	165,72	115,18
Udział pomieszczenia wspólne		37,17	78,01	
SUMA powierzchnia		116,13	243,73	