UMOWA NAJMU NR .....

zawarta w dniu ..... 2019 r. między:

Polską Akademią Nauk w Warszawie z siedzibą w Warszawie (00-901) , pl. Defilad 1, posiadającą REGON 000325713 oraz NIP 525-15-75-083, reprezentowaną przez .....
zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym"

a

..... z siedzibą/adresem ....., ul. ....., wpisaną do KRS / CEIDG nr ..... z dnia ..... r., reprezentowanym przez:
1. .....
2. .....,
zwanym w dalszej części umowy „Najemcą".

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal o nr porządkowym ....., znajdujący się na ..... piętrze w budynku PAN we Wrocławiu, ul. Podwale 75, o powierzchni ..... m^2, zwany dalej „lokalem". Lokal przeznaczony jest na pomieszczenie biurowe.
2. Wynajmujący oddaje w najem lokal Najemcy wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku, w którym znajduje/ją się lokal/le. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00051747/0. Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15.04.1977 r. nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego pod nr. A/4016/345/Wm

§ 3

1. Strony ustalają, że z tytułu najmu lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny zryczałtowany czynsz najmu, obejmujący kwotę netto w wysokości ..... zł, powiększoną o obowiązujący podatek VAT, tj. kwotę brutto ..... zł (słownie: .....).
2. Czynsz najmu będzie płatny, bez dodatkowych żądań, za miesiąc z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem, na rachunek bankowy Wynajmującego nr **43 1130 1017 0020 1462 9420 0013** lub bezpośrednio w kasie PAN Oddział we Wrocławiu**.**
3. W przypadku korzystania przez Najemcę z telefonicznego numeru wewnętrznego Wynajmującego, faktura VAT zostanie powiększona o koszty rozmów telefonicznych, według wydruku centrali telefonicznej, funkcjonującej w budynku Wynajmującego.
4. Rozliczenie następuje na podstawie faktur VAT, wystawionych przez Polską Akademię Nauk.
5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę.
6. Dokonywane przez Najemcę wpłaty z tytułu najmu będą zaliczane – bez względu na tytuł wpłaty – na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych. Za datę wpłaty czynszu najmu uznaje się termin uznania rachunku Wynajmującego.

7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust. 1 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 4

1. Najemca, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu. składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy, jako zabezpieczenie, dowód wpłaty kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto, tj.: .....zł na rachunek bankowy Wynajmującego nr **70 1130 1017 0020 1462 9420 0012.**
2. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia najmu, po rozliczeniu należności Stron i po przejęciu lokalu przez Wynajmującego, jak również po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu najmu, o której mowa w § 3 ust. 7.

§ 5

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 obejmuje również następujące świadczenia:
   a) dostarczanie energii cieplnej i elektrycznej,
   b) dostarczanie ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków,
   c) wywóz nieczystości komunalnych,
   d) sprzątanie powierzchni klatki schodowej, holu i urządzeń dźwigowych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności i ryzyka związanego z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczeń, o których mowa w § 5 ust. 1, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie nastąpiło na skutek okoliczności, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
3. Najemca ma prawo do umieszczenia tablicy informacyjnej o Najemcy, zgodnie ze standardem Wynajmującego, tj. na drzwiach lokalu oraz na tablicy ogólnej umieszczonej w holu budynku (na parterze).
4. Najemca zobowiązuje się do użytkowania pomieszczeń zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6

Jeżeli Najemca opóźnia się z opłatami miesięcznymi określonymi w § 3 co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

§ 7

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Przekazanie lokalu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony. W razie odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego.
2. Nieopuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
3. Używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu. Używanie przez dotychczasowego Najemcę przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu nie uważa się za zawarcie nowej umowy najmu na czas nieoznaczony, mimo płacenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania.

4. W okresie, o którym mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 200 % czynszu brutto.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w lokalu działalności, która nie narusza dobrego imienia oraz prestiżu Polskiej Akademii Nauk.
2. Najemca obowiązany jest do używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy, tj. na cele biurowe.
3. Najemca zobowiązuje się do użytkowania lokalu przestrzegając przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska oraz nie dopuszczając do zniszczenia pomieszczenia.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości w wynajętym lokalu.

§ 9

1. Najemca oświadcza, że stan lokalu jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do lokalu.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada roczne ubezpieczenie budynku w firmie PZU S.A. w zakresie podstawowym, tj. od ognia, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego, akcji ratowniczej prowadzonej w związku z tymi zdarzeniami, a także od tzw. ryzyka dodatkowego, tj. od huraganu, deszczu nawalnego, powodzi, gradu, lawiny, śniegu, trzęsienia ziemi, osuwania i zapadania się ziemi, uderzenia pojazdu, huku ponaddźwiękowego, dymu, sadzy i od następstw wód wodociągowych oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

§ 10

Najemca ma prawo do prowadzenia w lokalu innej działalności, aniżeli określona w § 1, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku niespełnienia przez Najemcę wyżej określonego warunku, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 11

1. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług o numerze identyfikacyjnym NIP 525-15-75-083.
2. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług o numerze identyfikacyjnym NIP ……
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

§ 12

1. Najemca może dokonać adaptacji i remontu lokalu, niezbędnych dla prowadzonej przez siebie działalności, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Ewentualne zmiany i przeróbki Najemca wykona na koszt własny.
2. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do dokonywania drobnych nakładów związanych ze zwykłym używaniem lokalu.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

§ 13

Najemca może oddać przedmiot najmu w całości lub części do korzystania osobie trzeciej, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku niezachowania przez Najemcę tego warunku, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 14

Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu zmian, dla których wymagana jest taka zgoda zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego – w przeciwnym wypadku Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 15

1. Wynajmujący może niniejszą umowę rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
   a) gdy Najemca zostanie zagrożony lub objęty formalnym postępowaniem prawnym, dotyczącym niewypłacalności Najemcy (postępowanie upadłościowe, egzekucyjne itp.),
   b) gdy Najemca nie uzupełnił kaucji w przypadku wskazanym w § 4 ust. 3, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w szczególności w razie stwierdzenia, że Najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem albo gdy lokale będące przedmiotem najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaną narażone na uszkodzenie.

§ 16

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, pracownicy Wynajmującego mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej.
2. Najemca zobowiązuje się również udostępnić pracownikom Wynajmującego lokal w celu dokonania:
   a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
   b) zastępczego wykonania prac przez Wynajmującego obciążających Najemcę.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo posiadania zapasowego kompletu kluczy, który będzie zdeponowany na portierni Wynajmującego, a użyty zostanie tylko w wypadku zaistnienia okoliczności, w wyniku których lokal mógłby ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu.

§ 17

1. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody w lokalu, budynku, w którym znajduje się lokal, urządzeniach i w wyposażeniu – powstałe z winy Najemcy lub/i jego klientów.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w środkach trwałych Najemcy, powstałe na skutek włamania, zalania czy kradzieży oraz za środki płatnicze i przedmioty osobistego użytku pozostawione w wynajętym lokalu przez Najemcę.

§ 18

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 19

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w treści umowy wymagają zachowania formy pisemnej - pod rygorem nieważności.
2. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod niżej podany adres:

   1) dla Wynajmującego: Polska Akademia Nauk Oddział we Wrocławiu, 50-449 Wrocław, ul. Podwale 75.
   2) dla Najemcy: .....

§ 20

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory, mogące wyniknąć na tle realizacji, Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. Jeśli Strony nie dojdą do polubownego załatwienia sprawy, sądem właściwym będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby PAN.

§ 21

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA