

UMOWA NAJMU

Nr.....

zawarta w Warszawie w dniu 2024 r. pomiędzy:

Polską Akademią Nauk z siedzibą w Warszawie (00-901) w Pałacu Kultury i Nauki przy Placu Defilad 1, posiadającą REGON: 000325713 oraz NIP: 525-15-75-083, reprezentowaną przez.....
zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
.....
.....

zwanym dalej „**Najemcą**”,

lub zwanych dalej łącznie „**Stronami**”, o treści następującej:

§1

1. Mocą umowy Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w do użytkowania.....
.....w § 2, zwanej w dalszej części umowy łącznie „przedmiotem najmu”, z przeznaczeniem na cele biurowe.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu określony w § 2 stanowi własność Skarbu Państwa, a Polska Akademia Nauk jest jego użytkownikiem wieczystym.

§2

1. Przedmiot najmu tworzy nieruchomość budynkową położoną w Warszawie, dzielnicy Mokotów, przy ul. Smetany 2.
2. Nieruchomość jest posadowiona na działce gruntu nr 17/2 z obrębem 1-01-23, powierzchnia działki 2391 m².
3. Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.
4. Dla Nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg wieczystych prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00518323/5.
5. Nieruchomość uzbrojona w sieci: elektroenergetyczną, wodociagową, kanalizacyjną, posiada własny węzeł ciepły.

§3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony licząc od dnia zawarcia umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu i pozostawić go w jego użytkowaniu w celu Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem przedmiotu najmu, która nie narusza dobrego imienia oraz prestiżu Polskiej Akademii Nauk.
3. Najemca zobowiązany jest pisemnie poinformować Wynajmującego o każdym przypadku pobierania przez niego dopłat i dofinansowań ze źródeł zewnętrznych

do gruntów i zabudowań będących przedmiotem najmu, jak również o fakcie zaprzestania pobierania takich dopłat.

4. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z jakimikolwiek roszczeniami, w tym z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu.
5. Najemca zobowiązuje się, że bez pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego nie będzie prowadzić na terenie przedmiotu najmu działalności innej niż określona w ust. 2, nie będzie wykorzystywać przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 2, nie będzie powodować ani zezwalać na wykorzystywanie przedmiotu najmu do celu innego niż określony w ust. 2.
6. Najemca wyraża zgodę na udostępnienie wjazdu i przejazdu do sąsiedniej nieruchomości położonej przy ul. Dworkowej 3 poprzez bramę usytuowaną od strony ulicy Smetany.
7. Najemca wyraża zgodę na usytuowanie na części posesji pojemników na śmieci obsługujących nieruchomość sąsiednią położoną przy ul. Dworkowej 3.

§4

Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane w dniu r. po przyjęciu przez Wynajmującego zabezpieczeń zapłaty należności wynikających z umowy, które stanowią warunek wydania. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako Załącznik nr 3.

§5

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu najmu przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. W tym Najemca zobowiązuje się do dokonywania konserwacji (utrzymania należytego stanu przedmiotu najmu, napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym) i nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu, na koszt własny Najemcy.
2. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do:
 - a) niezwłocznego powiadamiania właściwych organów i Wynajmującego o zauważonych zanieczyszczeniach przedmiotu najmu lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
 - b) ponoszenia kosztów likwidacji szkód wyrządzonych przez pracowników lub klientów Najemcy oraz kosztów przywrócenia stanu przed powstaniem szkody,
 - c) dokonywania obowiązkowych kontroli okresowych obiektu oraz prowadzenia KOB. Kopie protokołów z kontroli okresowych Najemca obowiązany jest przedkładać Polskiej Akademii Nauk bez wezwania w terminie 7 dni od wykonania kontroli,
 - d) w przypadkach spółek informowania Wynajmującego o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Najemcy i w składzie Zarządu Najemcy, dołączając do pisemnego oświadczenia w tej sprawie stosowne dokumenty.
3. Wszelkie wypadki losowe mogące wpłynąć na zmniejszenie pożytków lub przychodów z tytułu najmu obciążają wyłącznie Najemcę, który z tego tytułu nie

będzie występować do Wynajmującego z żadnymi roszczeniami, w szczególności Najemca nie może domagać się obniżenia czynszu.

4. Najemca oświadcza, iż:

- a) przed zawarciem umowy dokonał profesjonalnej analizy nieruchomości, szczegółowo zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym oraz technicznym przedmiotu najmu a także przeprowadził wizję lokalną i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag czy zastrzeżeń,
- b) znane mu są uwarunkowania i ograniczenia związane z przedmiotem najmu.

§6

Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności budowlanych, sanitarno-epidemiologicznych, przeciwpożarowych, o ochronie środowiska, o ochronie przyrody i zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu stosownie do tych ograniczeń, m.in. do utrzymania porządku i czystości oraz usuwania śmieci i odpadów na własny koszt.

§7

1. Wykonanie remontów (w tym adaptacji) i jakichkolwiek innych prac wykraczających poza konserwację wymaga uprzedniej, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego. Wszystkie remonty (w tym adaptacji) i jakichkolwiek inne prace wykraczające poza konserwację i nakłady zostaną wykonane na koszt własny Najemcy.
2. W przypadku poniesienia przez Najemcę jakichkolwiek nakładów na przedmiot najmu, zarówno koniecznych, jak i ulepszających, Najemcy nie przysługują roszczenie o ich zwrot lub zwrot ich równowartości, tak w trakcie, jak i po ustaniu stosunku najmu.
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej umowy Stron i pod warunkiem otrzymania zgód wymaganych prawem, dokonywać rozbiórek oraz umieszczać na przedmiocie najmu w sposób trwały naniesień, w szczególności: budynków, budowli i innych urządzeń. W przypadku poczynienia opisanych wyżej nakładów, bez zawarcia odrębnej umowy Stron, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu ich wartości w jakimkolwiek zakresie. W przypadku zawarcia odrębnej umowy Stron dotyczącej ww. kwestii, wszelkie postanowienia dotyczące zasad wzajemnych rozliczeń Stron znajdują się w tej odrębnej umowie.

§8

1. Wynajmujący zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie, po wcześniejszym powiadomieniu z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem, prawo wstępu na teren przedmiotu najmu i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień umowy Wynajmujący przedstawi Najemcy pisemne uwagi, w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu najmu. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. Po upływie tego terminu

Wynajmujący wydaje ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez Najemcę.

§9

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z zapisami określonymi w umowie oraz, że nie będzie wykorzystywał przedmiotu najmu do celów nielegalnych i nieetycznych, nie będzie prowadzić działalności niebezpiecznej, szkodliwej, uciążliwej dla Wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, iż dysponuje należyłą wiedzą niezbędną do wykonywania prowadzonej działalności.
3. Najemca odpowiada za przestrzeganie zapisów określonych w umowie przez swoich pracowników, współpracowników i inne osoby, którymi się posługuje korzystając z przedmiotu najmu, ponosząc odpowiedzialność za ich działania i zaniechania jak za działania własne.
4. Najemca własnym staraniem i na własny koszt, uzyska wszystkie niezbędne dokumenty niezbędne do prowadzenia działalności.
5. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i jego utrzymaniem.

§10

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem najmu, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, oraz opłat i podatków związanych z przedmiotem najmu.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim z tytułu najmu oraz z tytułu prowadzenia działalności na najmowanym gruncie.
3. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć urządzenia wchodzące w skład przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk w tym w szczególności od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych i najpóźniej przed upływem terminu zapłaty składki ubezpieczeniowej, przedstawić Wynajmującemu dowód jej opłaty oraz do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej przez cały okres najmu.
4. Dochodzenie roszczeń z tytułu ubezpieczenia należy do obowiązków Najemcy.
5. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Najemcę, do której naprawienia został zobowiązany Wynajmujący, ciąży na Najemcy.
6. Najemca jest zobowiązany ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód majątkowych i niemajątkowych w związku z utrzymaniem przedmiotu najmu i prowadzeniem działalności oraz do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej przez cały okres najmu.
7. Kopie polis, o których mowa powyżej Najemca przekaże Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy, a kolejne polisy w ciągu 14 dni od daty ich zawarcia.

§11

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokościzł netto (słownie 00/100) miesięcznie, powiększony o obowiązujący podatek VAT, w wysokości 23% tj. kwotę

brutto zł (słownie:).

Czynsz będzie płacony miesięcznie z góry na konto Wynajmującego.

2. W przypadku zmiany przepisów dotyczących opodatkowania zostanie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki, bez konieczności zmiany zapisów umowy.
3. Wynajmujący po upływie każdego roku obowiązywania umowy 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.
4. Wynajmujący o nowej wysokości czynszu powiadomi Najemcę na piśmie na 3 miesiące przed terminem obowiązywania nowej wysokości czynszu.
5. Czynsz jest należny od dnia zawarcia umowy, płatny jest miesięcznie, z góry, w terminie do 10 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu kwoty na konto Wynajmującego wymienione w ust. 7 niniejszego paragrafu.
6. Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie, wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
7. Najemca zobowiązuje się wpłacać czynsz na rachunek bankowy Polskiej Akademii Nauk nr
8. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
9. Dokonywane przez Najemcę wpłaty z tytułu najmu, będą zaliczane - bez względu na tytuł wpłaty - na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych.
10. Najemca zobowiązany będzie do zawarcia indywidualnych umów na:
 - a) dostarczanie energii elektrycznej,
 - b) wywozu nieczystości komunalnych,
 - c) dostarczanie energii cieplnej
 - d) usługi monitoringu nieruchomości (świadczony przez firmę SOLID)

W przypadku opłat związanych z dostarczaniem ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków ponoszone one będą przez Najemcę na podstawie refaktur odczytu z podlicznika, wystawianych przez Wynajmującego.

11. Opłaty za inne ewentualne usługi świadczone przez Wynajmującego na rzecz Najemcy, niewliczone w Czynsz, Najemca zapłaci Wynajmującemu według odrębnych umów oraz według obowiązujących cenników, regulaminów, zarządzeń, czy innych aktów wewnętrznych ustalonych przez Wynajmującego.

§12

1. Najemca zobowiązuje się złożyć, w ciągu siedmiu (7) dni od dnia zawarcia umowy, pod rygorem jej nieważności oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości, w razie wygaśnięcia umowy najmu, o którym mowa w § 13 ust. 4, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c.
2. Najemca w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy, kaucję w wysokościsłownie: złotych (00/100) stanowiącej wartość 3 miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 11 ust.

- 1 na rachunek bankowy Polskiej Akademii Nauk nr Zapłata kaucji przez Najemcę stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy.
3. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia umowy, po rozliczeniu należności Stron i przejęciu nieruchomości przez Wynajmującego oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
 4. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu, o której mowa w § 11 ust. 3 w terminie jednego miesiąca od zmiany stawki.
 5. Wynajmujący dopuszcza na pisemny wniosek Najemcy zmianę formy zabezpieczenia zapłaty czynszu z kaucji na gwarancję bankową należytego wykonania umowy wystawioną na kwotę stanowiącą równowartość 1/2 (jedna druga) rocznego czynszu, nieodwołalną i płatną na każde wezwanie Wynajmującego obowiązującą przez cały okres obowiązywania umowy. W takim przypadku zwrot kaucji nastąpi w terminie 7 dni od przedstawienia Wynajmującemu prawidłowo wystawionej gwarancji bankowej.
 6. W wypadku wzrostu wysokości czynszu w związku z § 11 ust. 3, a także, w wypadku stwierdzenia utraty wartości dotychczasowych zabezpieczeń, Najemca, bez wezwania Wynajmującego, zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia zabezpieczenia tego czynszu albo do zabezpieczenia w innej formie, niż dotychczas.

§13

1. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia tj., w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a) jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą czynszu lub innych opłat i kosztów za dwa miesiące po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wynajmującego jednomiesięcznego terminu zapłaty zaległości,
 - b) gdy Najemca zaprzestał prowadzenia działalności, wszczęte zostało wobec niego postępowanie likwidacyjne bądź inne tożsame, złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy, zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Najemcy,
 - c) jeżeli Najemca używa przedmiotu najmu niezgodnie z obowiązkami określonymi w umowie, a także jeżeli bez zgody Wynajmującego odda całość lub część przedmiotu najmu do używania innym osobom,
 - d) jeżeli Najemca dokona jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego,
 - e) jeżeli Najemca samowolnie zmieni sposób używania przedmiotu najmu.
 - f) jeżeli Najemca dopuszcza do znaczącego pogorszenia stanu technicznego przedmiotu najmu, w szczególności budynków lub budowli, zarówno na skutek działań własnych, osób działających na jego zlecenie jak i dopuszczając do niszczenia przedmiotu najmu, w szczególności budynków lub budowli, przez inne osoby.
2. Umowa może być rozwiązana z ważnych przyczyn przez obie strony za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym wypowiedziano umowę. Za ważną przyczynę strony rozumieją w szczególności zmianę profilu lub, podjęcie przez Wynajmującego decyzji o zbyciu przedmiotu najmu.

3. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Najemca nie wydał przedmiotu najmu w terminie określonym przez Wynajmującego w ust. 4, wówczas Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo naliczania kary z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnego dotychczasowego czynszu najmu określonego w § 11 ust. 1. Używanie przez dotychczasowego Najemcę przedmiotu najmu, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, nie uważa się za przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionej kary.
4. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wynajmującemu we wskazanym terminie przez Wynajmującego.

§ 14

1. Najemca ma prawo reklamować własną działalność i umieszczać swoje znaki firmowe oraz reklamować znaki firmowe na terenie przedmiotu najmu, o ile forma ich ekspozycji została zaakceptowana uprzednio pisemnie pod rygorem nieważności przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie akcji reklamowych, promocyjnych, informacyjnych, marketingowych oraz na umieszczanie jakichkolwiek reklam, informacji, znaków firmowych innych niż określono w ust.1 niniejszego paragrafu poza przedmiotem najmu na terenie Wynajmującego. Regulacja w powyższym zakresie może stanowić przedmiot oddzielnej umowy bądź porozumienia zawartego przez obie Strony.

§ 15

1. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem w rozumieniu art. 4 pkt 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 (dalej: RODO) danych osobowych, osób wskazanych w umowie, jako osoby reprezentujące Stronę, w tym osób wymienionych w Dokumentach rejestrowych, jak również kontaktowe lub odpowiedzialne za realizację poszczególnych zadań wynikających z umowy i zobowiązuje się udostępnić je drugiej Stronie w następującym zakresie: imię i nazwisko, pełniona funkcja, adres e-mail, numer telefonu.
2. Każda ze Stron będzie przetwarzać dane, o których mowa powyżej, do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów obejmujących wykonanie umowy, ustalenie, dochodzenie lub obronę roszczeń prawnych wynikających z umowy lub z nią związanych.
3. Każda ze Stron zobowiązana jest do przetwarzania danych osobowych otrzymanych od drugiej Strony zgodnie z prawem, w tym w szczególności z RODO.

§ 16

1. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem umowy rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie ewentualne opłaty od umowy ponosi Najemca.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod niżej podany adres:
 - a) dla Wynajmującego.....
 - b) dla Najemcy
5. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
 - a) datę potwierdzenia odbioru listu, albo
 - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, albo
 - c) datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo
 - d) datę doręczenia w inny sposób pisma za potwierdzeniem odbioru.
6. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Wykaz załączników:

1. Wykaz pomieszczeń
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.