

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu 2024 r. pomiędzy:

Polską Akademią Nauk w Warszawie z siedzibą (00-901) Warszawa, 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/parterze w budynku głównym/pomocniczym (oficynie) PAN w Gdańsku, ul. Jaśkowa Dolina 31, o powierzchni m², zwanym dalej „lokałem”. Lokal przeznaczony jest na pomieszczenie biurowe lub magazynowe.
2. Wynajmujący oddaje w najem lokal Najemcy wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku, w którym znajduje/ją się lokal/le, będący/ce przedmiotem umowy, położony/ne w Gdańsku przy ul. Jaśkowa Dolina 31, dla tej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr GD1G/00069289/3. Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 23.04.1979 r. nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków województwa gdańskiego jako willa z parkiem i oficyną.

§ 3

1. Strony ustalają, że z tytułu umowy najmu 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. Podany czynsz wywoławczy nie zawiera podatku od towarów i usług. Do wylicytowanej w przetargu kwoty netto będzie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki 23%. W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie do wylicytowanej kwoty netto będzie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki, bez konieczności zmiany zapisów umowy.
3. Czynsz płatny będzie bez dodatkowych żądań, za miesiąc z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr
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 dwumiesięcznego czynszu, tj.:zł na rachunek bankowy Wynajmującego nr 38 1130 1017 0020 1462 9420 0006.
2. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia niniejszej umowy, po rozliczeniu należności stron i przejęciu lokalu przez Wynajmującego oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu najmu, o której mowa w § 3 ust. 6

§ 5

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 obejmuje również następujące świadczenia:
 - 1) Dostarczanie energii cieplnej i elektrycznej.
 - 2) Dostarczanie ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków.
 - 3) Wywóz nieczystości komunalnych.
 - 4) Ochronę fizyczną nieruchomości i posesji.
 - 5) Sprzątanie powierzchni wspólnych tj. klatki schodowej, holu.
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.

§ 6

Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z opłatami miesięcznymi określonymi w § 3 co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem na dzień otrzymania wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

§ 7

1. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego lecz nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania, upływu terminu wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy. Przekazanie przedmiotu 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, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu. Używanie przez dotychczasowego Najemcę przedmiotu najmu po rozwiązaniu,

wypowiedzeniu lub wygaśnięciu 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 lokalu 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 przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy, tj. na cele biurowe lub magazynowe.
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 przedmiotu najmu jest mu znany oraz, że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń i w związku z tym nie będzie występował z jakimikolwiek roszczeniami, w tym z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu Najmu.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada ubezpieczenie budynków od wszystkich ryzyk.
4. Najemca zobowiązuje się, w okresie objętym umową, ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadaniem mieniem, obejmującej naprawienie szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej. Najemca obowiązany jest okazać posiadaną polisę Wynajmującemu w okresie 14 dni od daty zawarcia Umowy

§ 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 wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na dzień otrzymania 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 utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich drobnych nakładów niezbędnych do zachowania lokalu w stanie nieogorszym i związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu.

3. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

§ 13

Najemca może oddać przedmiot najmu w części do korzystania osobie trzeciej, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku niezachowania przez Najemcę tego warunku, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na dzień otrzymania 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 wypowiedzieć umowę ze skutkiem na dzień otrzymania wypowiedzenia.

§ 15

1. Wynajmujący może niniejszą umowę wypowiedzieć ze skutkiem na dzień otrzymania wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) gdy Najemca zostanie zagrożony lub objęty formalnym postępowaniem prawnym na wypadek niewypłacalności Najemcy (postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne, egzekucyjne itp.),
 - 2) 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 wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na dzień otrzymania wypowiedzenia, w szczególności w razie stwierdzenia, że Najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem albo, gdy lokal będący przedmiotem najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostanie narażony na uszkodzenie.

§ 16

1. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal – w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, pracownicy Wynajmującego mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej jak również 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 przedmiot najmu mógłby ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu.

§ 17

1. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody w przedmiocie najmu, jak również w jego urządzeniach i wyposażeniu – powstałe z winy lub rażącego niedbalstwa 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 1 (jedno) miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 19

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w treści umowy, jak również składanie oświadczeń woli dotyczących niniejszej 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 Biuro Organizacyjno-Majątkowe,
Plac Defilad 1, 00-901 Warszawa.
- 2) dla Najemcy:

§ 20

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. Jeśli Strony nie dojdą do polubownego załatwienia sprawy, sądem właściwym będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Polskiej Akademii Nauk.

§ 21

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a dwa pozostają do dyspozycji wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA