**UMOWA NAJMU NR ………………..**

zawarta w dniu …………………… 2017 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 na podstawie pełnomocnictwa z dnia 26 kwietnia 2016 r. (znak: BOM-595/DOP-283/2016/RW) przez*:*

PanaTomasza Balcerzaka – dyrektora Biura Organizacyjno-Majątkowego PAN,

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**

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 „lokalem”. Lokal przeznaczony jest na pomieszczenie biurowe/magazynowe.

**§ 2**

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.

**§ 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. Czynsz płatny będzie bez dodatkowych żądań, za miesiąc z góry, w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 22 1130 1017 0020 1462 9420 0003.
3. Rozliczenie następuje na podstawie faktur VAT wystawionych przez Polską Akademię Nauk.
4. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę.
5. Dokonywane przez Najemcę wpłaty z tytułu najmu, będą zaliczane - bez względu na tytuł wpłaty - na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych.
6. 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.
7. Jeśli Najemca nie zaakceptuje nowej wysokości opłaty miesięcznej, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

**§ 4**

1. Najemca w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu za jeden miesiąc składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy, jako zabezpieczenie, dowód wpłaty kaucji w wysokości: ………………. 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. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dokonywania waloryzacji kaucji na zasadach określonych § 3 ust. 6.

**§ 5**

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 obejmuje również następujące świadczenia:
2. Dostarczanie energii cieplnej i elektrycznej.
3. Dostarczanie ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków.
4. Wywóz nieczystości komunalnych.
5. Ochronę fizyczną nieruchomości i posesji.
6. Sprzątanie powierzchni klatki schodowej, holu.
7. 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.
8. 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 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 przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. 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. Nie opuszczenie 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 nie oznaczony, 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% miesięcznego 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.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu Najmu.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada roczne ubezpieczenie budynków w GOTHAER
w zakresie podstawowym, tj. od ognia i innych zdarzeń losowych 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 numerzeidentyfikacyjnym 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, gdy Najemca zostanie zagrożony lub objęty formalnym postępowaniem prawnym na wypadek niewypłacalności Najemcy (postępowanie upadłościowe, egzekucyjne itp.).
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia
w szczególności w razie stwierdzenia, że Najemca używa przedmiotu najmu 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. 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:
3. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
4. zastępczego wykonania prac przez Wynajmującego obciążających Najemcę.
5. 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, urządzeniach i wyposażeniu – powstałe z winy Najemcy 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**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia ………………………………….

**§ 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 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 PAN.

**§ 21**

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

 WYNAJMUJĄCY NAJEMCA