

UMOWA NAJMU NR

zawarta w Poznaniu, w dniu 2020 r. między:

Polską Akademią Nauk w Warszawie (dalej **PAN**) z siedzibą w Warszawie (00-901), pl. Defilad 1, posiadającą REGON 000325713 oraz NIP 525-15-75-083, reprezentowaną przez:

prof. dra hab. Tomasza Jasińskiego – dyrektora PAN Biblioteki Kórnickiej, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia, nr

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

..... z siedzibą/ zamieszkałym pod adresem, ul., PESEL:....., wpisaną do KRS / wpisanym do CEIDG pod nr z dnia r., reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal znajdujący się w przyziemiu Pałacu Działyńskich w Poznaniu, ul. Stary Rynek 78-79, o powierzchni 114,37 m², zwany dalej „**Lokalem**”. Lokal przeznaczony jest na pomieszczenie usługowo-biurowe (z dopuszczeniem działalności bankowej). Lokal znajduje się w części budynku od strony ul. Franciszkańskiej (działka nr 34). Nieruchomość, w której znajduje się Lokal – Pałac Działyńskich – zlokalizowana jest w Poznaniu, ul. Stary Rynek 78-79; jednostka ewidencyjna 306401_1 M. Poznań, obręb nr 0051 Poznań, działki nr 33 i 34.
2. Wynajmujący oddaje w najem Lokal Najemcy wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że jest wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielem budynku, w którym znajduje się Lokal tj. Pałac Działyńskich położony przy ul. Stary Rynek 78-79 w Poznaniu, oznaczony w ewidencji gruntów nr 33 i 34, dla którego Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr PO1P/00015461/1 (dz. nr 33) oraz PO1P/00136002/0 (dz. nr 34).

§ 3

1. Strony ustalają, że z tytułu najmu Lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu, obejmujący kwotę netto w wysokości zł, powiększoną o obowiązujący podatek VAT, tj. kwotę brutto zł (słownie:)
2. Czynsz najmu będzie płatny na podstawie faktury VAT za miesiąc z góry, **w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem, na rachunek bankowy Wynajmującego nr 75 1130 1017 0020 1462 9420 0019.**
3. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia oprócz czynszu najmu opłat o których mowa w § 5 ust.1. Opłaty związane z dostawą ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków zgodnie ze wskazaniem wodomierza, koszty ogrzewania wg. zużycia, koszty zużycia prądu zgodnie ze wskazaniem licznika w Lokalu, koszty dotyczące wywozu nieczystości komunalnych.
4. Rozliczenie o którym mowa w § 3 ust. 3 następuje na podstawie faktur VAT, wystawionych przez Polską Akademię Nauk Bibliotekę Kórnicką.

5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
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 6 stawek czynszu miesięcznego brutto, tj.: zł na rachunek bankowy Wynajmującego nr **75 1130 1017 0020 1462 9420 0019**.
2. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania, po rozliczeniu należności Stron i po przejęciu lokalu przez Wynajmującego, jak również po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, nie później niż w terminie jednego miesiąca od dnia zakończenia najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu najmu, o której mowa w § 3 ust. 7.
4. Najemca jest zobowiązany do złożenia zabezpieczenia zapłaty wszelkich należności wynikających z umowy najmu oraz złożenia w formie aktu notarialnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt.4 k.p.c. w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy; koszty tego aktu ponosi Najemca. W przypadku nie złożenia przez Najemcę ww. zabezpieczenia, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 nie obejmuje w szczególności następujących opłat:
 - a) dostarczanie energii elektrycznej,
 - b) dostarczanie ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków,
 - c) wywozu nieczystości komunalnych,
 - d) kosztów ogrzewania.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności i ryzyka związanego z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem dostaw energii, ciepła, wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości komunalnych, o których mowa w § 5 ust. 1 lit. a)-d), jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie nastąpiło na skutek okoliczności, za które Wynajmujący nie ponosi winy.
3. Najemca ma prawo do umieszczenia tablicy informacyjnej o Najemcy, zgodnie ze standardem Wynajmującego, tj. na elewacji budynku oraz na drzwiach/oknach, po uzyskaniu zgody Wynajmującego i Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.
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 lub jej wygaśnięcia stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu. Używanie przez dotychczasowego Najemcę przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy lub wygaśnięciu najmu nie uważa się za zawarcie nowej umowy najmu na czas nieoznaczony, mimo płacenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu.
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 usługowo-biurowe.
3. Najemca zobowiązuje się do użytkowania Lokalu przestrzegając przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska oraz nie dopuszczając do zniszczenia Lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości w 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 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 roczne ubezpieczenie 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 wraz z dowodem jej opłacenia 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 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 utrzymania Lokalu w należyтым stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich drobnych nakładów niezbędnych do zachowania Lokalu w stanie nie pogorszonym i związanych ze zwykłym używaniem Przedmiotu Najmu.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na Lokal.

§ 13

Najemca może oddać Lokal 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 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 przypadku:
 - a) w razie stwierdzenia, że Najemca używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem albo gdy zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostanie narażony na uszkodzenie,
 - b) jeżeli Najemca czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.

§ 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 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 do wejścia od ul. Franciszkańskiej, gdzie w przedsionku znajduje się główny zawór wody dla całego budynku, który będzie zdeponowany w sekretariacie

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, jak również w jego urządzeniach i w 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 Lokalu przez Najemcę.

§ 18

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat oddo.....
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku istotnego naruszenia przez drugą Stronę postanowień innych niż wskazane wprost w niniejszej umowie, o ile po uprzednim wezwaniu drugiej Strony do zaprzestania naruszeń i wyznaczeniu jej dodatkowego miesięcznego terminu do usunięcia naruszeń liczonego od dnia otrzymania wezwania, Strona ta nadal w sposób istotny te postanowienia narusza.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w drodze porozumienia Stron.

§ 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:
 - a) dla Wynajmującego: PAN Biblioteka Kórnicka, Oddział w Poznaniu, ul. Stary Rynek 78-79, 61-772 Poznań.
 - b) dla Najemcy:
3. W celu bieżącego kontaktu (nie dotyczy składania oświadczeń woli) Strony mogą się komunikować drogą elektroniczną na poniższe adresy e-mail:
 - a) Dla Wynajmującego: sekretariat.palac@bk.pan.pl
 - b) 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.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY