

UMOWA NAJMU

umowa najmu zawarta w dniu 2020 r. między :

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 udzielonego przez Prezesa PAN i Kanclerza PAN)

przez:
prof. dra hab. Tomasza Jasińskiego – dyrektora PAN Biblioteki Kórnickiej,
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 są:

- a) budynek gastronomiczny - o powierzchni użytkowej 54,10 m², składający się z sali głównej oraz zaplecza kuchennego (z wyłączeniem 3 m² – kasa arboretum)
- b) pawilon WC o powierzchni użytkowej 45,70 m²
- c) teren przylegający bezpośrednio do w/w budynków o powierzchni 35 m² z przeznaczeniem np. na ogródek gastronomiczny zwane dalej „lokałem”. Lokal przeznaczony jest na cele usługowe (działalność gastronomiczna lub handlowa oraz obsługa pawilonu WC), uwzględniające potrzeby turystów odwiedzających Zamek Kórnicki oraz mieszkańców gminy Kórnik

2. Wynajmujący wynajmie do wyłącznego użytku Najemcy budynki teren wymienione w pkt. 1, których umiejscowienie oznaczono na planie terenu. Plan ten stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że jest wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielem budynków położonych przy ul. Zamkowej 5 w Kórniku.

Budynki znajdują się na działce nr 945/1, zapisanej w KW nr PO1D/00026332/6; ogródek gastronomiczny znajduje się na działce 948, zapisanej w KW nr PO1D/00030378/1 – księgi prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp., ul. Stary Rynek 6, Wydział V Ksiąg Wieczystych.

§ 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 podatek VAT, tj. kwotę brutto zł (słownie:).

2. Czynsz najmu będzie płatny z góry na podstawie faktury VAT, wystawianej przez PAN Bibliotekę Kórnicką, w wysokości kwoty brutto w **terminie do 10. każdego miesiąca**, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 75 1130 1017 0020 1462 9420 0019.
3. Najemca osobno będzie pokrywał: opłaty związane z dostawą wody oraz odprowadzenia ścieków zgodnie ze wskazaniami wodomierza, koszty zużycia prądu zgodnie ze wskazaniami licznika w wynajmowanym lokalu, koszty dotyczące nieczystości stałych (indywidualna umowa z gminą), koszty zużycia gazu (indywidualna umowa z dostawcą).
4. Rozliczenie następuje na podstawie faktur VAT wystawionych przez Polską Akademię Nauk Bibliotekę Kórnicką.
5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu najmu, 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.
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, kaucję w wysokości: zł brutto stanowiącej wartość trzymiesięcznego czynszu na rachunek bankowy Wynajmującego, określony w § 3 ust. 2.
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, nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia zakończenia niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu najmu, o której mowa w § 3 ust. 7 w terminie jednego miesiąca od zmiany stawki.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo zaliczenia, według swojego uznania, całości lub części kaucji na poczet zaległości Najemcy. W takim przypadku Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia wysokości kaucji zgodnie z ust. 3.
5. 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. Najemca może umieścić tablicę informacyjną na elewacji budynku od strony ulicy po uzyskaniu zgody Wynajmującego i po uzyskaniu zgody Konserwatora Powiatowego.
2. **Za umieszczenie reklam w innych miejscach Wynajmujący będzie pobierał od Najemcy opłaty na zasadach i w wysokości określonej w odrębnym postępowaniu.**

§ 6

Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu określonego 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. 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 lokalu zobowiązany jest do uiszczania odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 200% miesięcznego czynszu brutto. Jeżeli wysokość szkody z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przewyższy wysokość odszkodowania wskazanego w zdaniu poprzednim, Wynajmujący ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego.**

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w lokalu działalności, która nie narusza dobrego imienia oraz prestiżu Polskiej Akademii Nauk Biblioteki Kórnickiej.
2. Najemca obowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy, tj. na cele usługowe (gastronomiczne lub handlowe oraz obsługa pawilonu WC).
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 wynajętych budynkach, ogródku gastronomicznym i ich otoczeniu.

§ 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 do niego zastrzeżeń.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu Najmu.
3. Począwszy od dnia przekazania lokalu, przez cały okres najmu, Najemca uzyska i będzie utrzymywał polisę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej i mienia z tytułu roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty mienia lub szkody na mieniu.
4. Począwszy od dnia przekazania lokalu, przez cały okres najmu, Najemca uzyska i będzie utrzymywał na własny koszt ubezpieczenie wszystkich wniesionych przez niego do Przedmiotu najmu towarów, urządzeń lub systemów na kwotę do wysokości wartości odtworzeniowej.
5. Najemca obowiązany jest przedstawić Wynajmującemu kopie polis ubezpieczeniowych, o których mowa wyżej, niezwłocznie po podpisaniu umowy najmu wraz z dowodami opłacenia składek ubezpieczeniowych za okres obowiązywania polis ubezpieczeniowych,

a następnie każdorazowo nie później niż na 10 (dziesięć) dni roboczych przed upływem okresu ubezpieczenia.

6. Najemca zobowiązuje się do powiadomienia na piśmie Wynajmującego o każdej zmianie umowy ubezpieczeniowej, załączając zaktualizowane kopie polis ubezpieczeniowych, potwierdzone za zgodność z oryginałem w terminie 10 dni roboczych po dokonaniu zmiany.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za szkody na rzeczach oraz na osobach powstałe w wynajmowanych pomieszczeniach na skutek działań niezawinionych przez Wynajmującego.
8. Wynajmujący oświadcza, że posiada ubezpieczenie budynków 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 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. Przedmiotowa zgoda nie zastępuje prawem wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji, które Najemca zobowiązany jest uzyskać, jeśli okażą się konieczne. 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 użytkowaniem lokalu.
3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, Najemca nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
4. Najemca nie ma obowiązku przywrócenia lokalu do stanu z jego przejścia, a Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia lokalu dokonane przez Najemcę bez względu na wartość poniesionych nakładów.
5. W przypadku rozwiązania czy wygaśnięcia umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

§ 13

Najemca ma prawo 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:
 - 1) Najemca zostanie zagrożony lub objęty formalnym postępowaniem prawnym na wypadek niewypłacalności Najemcy (postępowanie upadłościowe, egzekucyjne itp.),
 - 2) Najemca jest w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 3 ust. 3 co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
 - 3) 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 przedmiotu najmu 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 budynków oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b) zastępczego wykonania prac przez Wynajmującego obciążających Najemcę.

§ 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

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron w formie pisemnej, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 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 Biblioteka Kórnicka, ul. Zamkowa 5, 62-035 Kórnik
- 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 powszechny właściwy miejscowo dla siedziby PAN.

§ 21

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA