

UMOWA NAJMU NR

zawarta w Poznaniu, w dniu 2025 r. między:

Polską Akademią Nauk z siedzibą w Warszawie, pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa, posiadającą REGON 000325713 oraz NIP 525-15-75-083, reprezentowaną przez: **dr hab. Magdalenę Biniaś-Szkopek, prof. UAM – dyrektorkę PAN Biblioteki Kórnickiej z siedzibą w Kórniku (62-035), ul. Zamkowa 5**, działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia, nr

zwaną w dalszej części Umowy „Wynajmującym” lub „PAN”

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 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem Umowy najmu jest lokal użytkowy znajdujący się w przyziemiu Pałacu Działyńskich w Poznaniu, ul. Stary Rynek 78, 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; jednostka ewidencyjna 306401_1 M. Poznań, obręb nr 0051 Poznań, działka nr 34.
2. Wynajmujący oddaje w najem Lokal Najemcy według stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 2 Oświadczenie Wynajmującego

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

§ 3 Czynsz najmu

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 za miesiąc z góry, **w terminie do 10-tego 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 wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem najmu, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości.
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 Kaucja

1. Najemca, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu składa najpóźniej w dniu zawarcia Umowy jako zabezpieczenie, dowód wpłaty kaucji w wysokości **6-ciu 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 niezłożenia przez Najemcę ww. zabezpieczenia, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5 Koszty najmu

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1, powiększony jest o koszty:
 - a) dostarczania energii elektrycznej,
 - b) dostarczania ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków,

- c) wywozu nieczystości komunalnych,
- d) ogrzewania
- e) i pozostałe

naliczane będą według faktycznego zużycia, na podstawie danych pozyskanych z podliczników oraz aktualnie obowiązujących stawek stosowanych przez dostawców ww. mediów.

Najemca zobowiązany jest do uiszczania miesięcznych zaliczek na poczet kosztów, o których mowa powyżej, w wysokości określonej przez Wynajmującego wskazanych w załączniku nr 1 do Umowy. Rozliczenie rzeczywistego zużycia następuje raz w roku, na podstawie odczytów liczników oraz faktur dostawców mediów. Ewentualna różnica pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a kosztami faktycznymi zostanie rozliczona w terminie 14 dni od przedstawienia zestawienia przez Wynajmującego.”

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 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 Rozwiązanie Umowy

Jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą opłat miesięcznych, o których mowa w § 3, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległych należności i wyznaczeniu mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu na ich uregulowanie.

§ 7 Rozliczenia

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 Obowiązki Najemcy

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 i wynajmowanego terenu przynależnego przestrzegając przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska oraz nie dopuszczając do zniszczenia Lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości w Lokalu i na wynajmowanym terenie przynależnym.

§ 9 Stan lokalu, ubezpieczenie

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 w firmie od wszystkich ryzyk.
4. Najemca zobowiązuje się, w okresie objętym Umową, ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadany 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 Inna działalność

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 Oświadczenia VAT

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 Adaptacja, remont i utrzymanie lokalu

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 niepogorszonym i związanych ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu Najmu.
3. W przypadku rozwiązania Umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na Lokal.

§ 13 Podnajem i oddanie lokalu do używania osobom trzecim

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 Zmiany w lokalu i przywrócenie stanu pierwotnego

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 Wypowiedzenie Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) gdy Najemca zostanie zagrożony lub objęty formalnym postępowaniem prawnym dotyczącym jego niewypłacalności, w szczególności postępowaniem upadłościowym lub egzekucyjnym,
 - b) gdy Najemca nie uzupełni kaucji w przypadku określonym w § 4 ust. 3, po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty.
2. Wynajmujący może również wypowiedzieć Umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie stwierdzenia, że Najemca:
 - a) używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem, lub
 - b) zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że naraża go na uszkodzenie.

§ 16 Udostępnienie Lokalu

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 Odpowiedzialność Najemcy

- 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 Okres Najmu

- 1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
- 2. **Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.**

§ 19 Zmiany, uzupełnienia Umowy

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

§ 20 Poufność i ochrona danych osobowych

- 1. Najemca zobowiązuje się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z realizacją niniejszej Umowy, w tym danych osobowych, danych

technicznych, organizacyjnych, ekonomicznych, prawnych oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej przedmiotu Umowy (dalej: informacje poufne) przez cały okres obowiązywania Umowy oraz po jej zakończeniu.

2. Najemca zobowiązuje się do niewykorzystywania informacji poufnych do żadnych innych celów niż wykonanie przedmiotu Umowy oraz do ich przechowywania w sposób zapewniający należyłą ochronę przed nieuprawnionym dostępem, ujawnieniem lub utratą.
3. Najemca zobowiązuje się do zachowania w ścisłej informacji poufnych, przez cały okres jej obowiązywania oraz po jej zakończeniu bez względu na przyczyny jej zakończenia.
4. Najemca zobowiązuje się nie ujawniać informacji poufnych osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że obowiązek ujawnienia wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. W przypadku takiego obowiązku Najemca niezwłocznie poinformuje Wynajmującego o konieczności ujawnienia danych, chyba że przepisy prawa zabraniają takiej informacji.
5. Najemca zobowiązany jest do wdrożenia/utrzymania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę informacji poufnych przed naruszeniem ich poufności, integralności lub dostępności, zgodnie z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz obowiązującymi przepisami prawa.
6. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszego paragrafu (dotyczących informacji poufnych lub ochrony danych osobowych), Wynajmujący ma prawo do:
 - a) żądania zaprzestania naruszeń i natychmiastowego usunięcia ich skutków,
 - b) dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości, obejmującego zarówno rzeczywiste straty, jak i utracone korzyści,
 - c) nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości 10 000 zł brutto za każde naruszenie, przy czym zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego jej wysokość na zasadach ogólnych.
7. Zgodnie z art. 13 lub 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) – dalej RODO – informuje się, że Wynajmujący przetwarza dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i wykonaniu przedmiotowej Umowy zgodnie z zapisami Załącznika 1 stanowiącego integralną częścią niniejszej Umowy.
8. W przypadku gdy w trakcie wykonywania Umowy Najmu działając w trybie i zgodnie z art. 28 RODO powierzy Najemcy przetwarzanie danych osobowych innych niż dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i wykonaniu przedmiotowej Umowy, Strony zobowiązują się do zawarcia aneksu do niniejszej Umowy regulującego zasady przetwarzania danych osobowych lub do zawarcia odrębnej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych związanych z realizacją niniejszej Umowy, w ramach wynagrodzenia przysługującego na podstawie niniejszej Umowy.
9. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Wynajmującego o każdym incydencie bezpieczeństwa lub naruszeniu ochrony danych osobowych.

§ 21 Postanowienia końcowe

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.
3. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego, nie później jednak niż w terminie 7 dni kalendarzowych od zaistnienia zmiany, pisemnego informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących statusu prawnego swojej firmy, a także o wszczęciu wobec Najemcy postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego, likwidacyjnego lub wydania nakazu zajęcia majątku. Niedochowanie tego obowiązku może stanowić podstawę do rozwiązania Umowy lub dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.
4. Przedstawiciele Stron Umowy oświadczają, że od dat umocowania ich do działania w imieniu Stron do chwili podpisania niniejszej Umowy nie nastąpiły żadne zmiany w stanie faktycznym i prawnym, które mogły mieć jakikolwiek wpływ na ważność zaciągniętych przez nich zobowiązań.

§ 22 Egzemplarze Umowy

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY