

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ... 2019 r. w Warszawie (dalej **Umowa**) między:

Polską Akademią Nauk z siedzibą w Warszawie, reprezentowaną przez Kanclerza Tadeusza Latałę (zwaną w dalszej części Umowy **Wynajmującym**), w której imieniu działa Prof. dr. hab. Sławomir Zadrozny, Dyrektor Instytutu Badań Systemowych PAN z siedzibą w Warszawie przy ul. Newelskiej 6, 01-447 Warszawa, NIP 5250008608;

- oraz -

... z siedzibą w ... przy ul. ..., NIP ..., reprezentowaną przez ...; zwaną w dalszej części Umowy **Najemcą**

zawarta w drodze przetargu ustnego ograniczonego ogłoszonego przez Instytut Badań Systemowych Polskiej Akademii Nauk w dniu ... 2019 r. na najem pomieszczeń użytkowych o łącznej powierzchni 1742,50 m² znajdujących się w budynku Instytutu i rozstrzygniętego w dniu ... 2019 r.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) Polska Akademia Nauk jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 3/11 z obrębu 60607, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00347226/9 o łącznej powierzchni 7864 m². Z wyżej opisanym prawem użytkowania wieczystego nieruchomości związane jest przysługujące Polskiej Akademii Nauk prawo własności budynku i urządzeń usytuowanych na tej działce (dalej **Budynek**).
- b) na podstawie decyzji Prezesa Polskiej Akademii Nauk z dnia 31 maja 2000 r. w sprawie administrowania nieruchomości przy ul. Newelskiej 6 w Warszawie, Instytut Badań Systemowych Polskiej Akademii Nauk jest uprawniony do korzystania, administrowania i zarządzania częścią nieruchomości opisaną w pkt a) oraz Budynkiem, a ponadto Budynek jest wyłączony z publicznej gospodarki lokalami;
- c) oznaczenie Budynku (pkt a) i części nieruchomości (pkt b), zawiera *Załącznik nr 1*.

2. Wynajmujący jest uprawniony do wynajmowania pomieszczeń znajdujących się w Budynku. Zgodę na powyższą czynność prawną wyraził Kanclerz Polskiej Akademii Nauk zarządzeniem nr 12/2019 z dnia 7 lutego 2019 r.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem znajdujące się w Budynku pomieszczenia użytkowe (biurowe) stanowiące funkcjonalną całość, o łącznej powierzchni 1742,50 m². Pomieszczenia Najmowane zostały wskazane w *Załączniku nr 2* (dalej **Pomieszczenia Najmowane**).
2. Najemca będzie korzystał z Pomieszczeń Najmowanych wyłącznie na cele związane z prowadzeniem uczelni wyższej posiadającej co najmniej jedną jednostkę o kategorii naukowej nie niższej niż „B” w grupie nauk ścisłych i inżynierskich. Wydanie Pomieszczeń Najmowanych do używania przez Najemcę nastąpi na podstawie podpisanego przez strony Protokołu Wydania Pomieszczeń Najmowanych, sporządzonego według wzoru stanowiącego *Załącznik nr 3*.
3. W związku z najmem Pomieszczeń Najmowanych Najemca może korzystać ze znajdującego się przy Budynku parkingu oraz umieścić na ścianie (elewacji) Budynku informacje o Najemcy i jego działalności.

§ 3

1. Wynajmujący zobowiązuje się do:

- a) zapewnienia sprawnego działania urządzeń i instalacji technicznych w Budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z dźwigów osobowych, zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej oraz ogrzewania Pomieszczeń Najmowanych;
- b) obsługi, serwisu i konserwacji głównych węzłów energetycznych, znajdujących się w piwnicy Budynku,
- c) zabezpieczenia i napraw zewnętrznej strony Budynku oraz utrzymania czystości wokół Budynku,
- d) zapewnienia prowadzenia portierni z co najmniej jedną osobą sprawującą 24-godzinny nadzór nad Budynkiem.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za:

- a) mienie Najemcy, jego pracowników, współpracowników, gości, kontrahentów lub osób użytkujących Pomieszczenia Najmowane, wnoszone lub znajdujące się w Pomieszczeniach Najmowanych lub na parkingu;
- b) jakiegokolwiek szkody na osobach np. z tytułu utraty zdrowia lub życia osób wymienionych w pkt a), powstałej w Pomieszczeniach Najmowanych lub na parkingu, a także w związku z korzystaniem z Pomieszczeń Najmowanych lub z parkingu przez te osoby.

W powyższym zakresie całą odpowiedzialność ponosi Najemca.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się:

- a) korzystać z Pomieszczeń Najmowanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zgodnie z wymogami i parametrami technicznymi Budynku;
- b) nie dokonywać w Budynku i Pomieszczeniach Najmowanych trwałych nakładów, adaptacji, zmian budowlanych lub innych czynności wymagających zawiadomienia organu d/s budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę;
- c) przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego, porządku i organizacji, określonych przez Wynajmującego;
- d) zabezpieczyć Pomieszczenia Najmowane i znajdujące się w nich instalacje i urządzenia oraz wyposażenie przed dostępem osób niepowołanych;
- e) ubezpieczyć przez cały okres najmu Pomieszczenia Najmowane w zakresie OC od zniszczeń powstałych w Najmowanych Pomieszczeniach oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji i przekazać kopię polisy Wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy;
- f) ubezpieczyć się przez cały okres najmu w zakresie OC od ryzyka wystąpienia szkód, o których mowa w § 3 ust. 2 i przekazać kopię polisy Wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy.

2. Niezależnie od zobowiązań, o których mowa w ust. 1, Najemca – na potrzeby związane z organizowanymi przez Wynajmującego konferencjami naukowymi, seminariami lub innymi wydarzeniami o podobnym charakterze naukowym lub dydaktycznym - zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępniania Wynajmującemu odpowiedniej części Pomieszczeń Najmowanych, pod warunkiem uprzedniego poinformowania Najemcy o każdej potrzebie takiego udostępnienia. Poinformowanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, każdorazowo powinno wskazywać cel oraz zakres koniecznych do udostępnienia Pomieszczeń Najmowanych, jak również nastąpić nie później niż na 3 (trzy) dni przed planowanym terminem konferencji naukowej, seminarium lub innego wydarzenia o

podobnym charakterze.

3. Najemca nie ma prawa oddawania Pomieszczeń Najmowanych w podnajem osobom trzecim bez uzyskania zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Zakaz powyższy dotyczy wszelkich odpłatnych i nieodpłatnych form oddania Pomieszczeń Najmowanych do korzystania, z wyłączeniem udostępnienia Pomieszczeń Najmowanych dla realizacji celów edukacyjnych i naukowo-badawczych.
4. Wynajmujący ma prawo kontroli sposobu korzystania z Pomieszczeń Najmowanych oraz urządzeń i instalacji w nich się znajdujących.
5. Jeżeli z winy Najemcy lub w wyniku działań lub zaniechań Najemcy, jego pracowników, współpracowników, kontrahentów, gości lub osób korzystających z Budynku lub parkingu powstaną szkody, to wszelkie koszty czynności naprawczych, zabezpieczających lub serwisowych poniesione przez Wynajmującego w celu naprawienia szkód zostaną w całości zwrócone przez Najemcę.
6. Najemca tytułem zabezpieczenia wykonywania Umowy i naprawienia szkód wyrządzonych w związku z Umową, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy przekaże Wynajmującemu:
 - a) nieoprocentowaną kaucję pieniężną w wysokości równoważności trzymiesięcznego czynszu (brutto) oraz
 - b) akt notarialny zawierający oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.
7. Najemca oświadcza, że na dzień zawarcia Umowy nie posiada zaległości o charakterze publiczno-prawnym, w szczególności z tytułu niezapłaconych podatków i składek z tytułu ubezpieczeń społecznych oraz zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy do bieżącego i terminowego opłacania w/w zobowiązań publiczno-prawnych. Najemca na każde wezwanie Wynajmującego, przedstawi aktualne zaświadczenie o niezaleganiu w płatności podatków i składek z tytułu ubezpieczeń społecznych.

§ 5

1. Remonty Budynku oraz znajdujących się w nim urządzeń i instalacji będą wykonywane przez Wynajmującego na jego koszt i ryzyko, zgodnie z planami remontowymi Wynajmującego oraz w terminach i zakresie wynikającym z przepisów prawa i wewnętrznych uzgodnień Wynajmującego.
2. Remonty bieżące Pomieszczeń Najmowanych będą wykonywane przez Najemcę wg uznania Najemcy, na jego koszt i ryzyko, z tym zastrzeżeniem, że wszelkie działania opisane w § 4 ust. 1 pkt b) mogą być dokonywane przez Najemcę tylko za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Najemca - po zakończeniu najmu - zobowiązany będzie wg wyboru Wynajmującego, przywrócić na własny koszt Pomieszczenia Najmowane do stanu poprzedniego stosownie do postanowienia §7 ust. 4 Umowy albo pozostawić wykonane prace, nakłady, adaptacje etc. bez prawa do żądania od Wynajmującego zwrotu ich wartości.

§ 6

1. Najemca z tytułu najmu Pomieszczeń Najmowanych będzie płacić Wynajmującemu:
 - a) miesięczny czynsz najmu w wysokości zł (....) tj. wg stawki ... zł (... złote) za 1 m² powierzchni biurowej w ramach Pomieszczeń Najmowanych;
 - b) koszty zużycia energii elektrycznej w wysokości odpowiadającej 59% (pięćdziesiąt dziewięć procent) kosztów, którymi jest obciążany Wynajmujący.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 pkt a), obejmuje:
 - a) koszty obsługi administracyjno-technicznej Budynku i jego amortyzacji;

- b) koszty utrzymania oraz bieżących i planowych napraw, remontów i konserwacji Budynku, węzłów energetycznych, urządzeń, dźwigów, instalacji c.o., c.w., wod.-kan., elektrycznej, przeciwwłamaniowej i ochrony przeciwpożarowej;
 - c) opłaty za dostawę c.o. oraz ciepłej i zimnej wody do Budynku;
 - d) koszty utrzymania powierzchni ogólnego użytku, terenu wokół Budynku wraz z oświetleniem Budynku i terenu parkingu;
 - e) opłatę za korzystanie ze ściany/elewacji Budynku w celu umieszczenia informacji, o których mowa w §2 ust. 3 Umowy.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 pkt a), będzie każdorazowo powiększany o kwotę podatku od towarów i usług (VAT) i będzie płatny na podstawie wystawianej przez Wynajmującego faktury. Czynsz będzie płatny z góry, za każdy miesiąc kalendarzowy najmu, do 10 (dziesiątego) dnia miesiąca.
 4. Koszty, o których mowa w ust. 1 pkt b), będą przez Wynajmującego refakturowane na Najemcę po otrzymaniu od dostawców właściwych rachunków, w oparciu o te rachunki oraz procent udziału Najemcy w kosztach określony w ust. 1 pkt b).
 5. W wypadku wzrostu kosztów energii cieplnej, opłat za dostawę wody, odprowadzanie ścieków lub innych kosztów związanych z utrzymaniem Budynku, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odpowiedniego zwiększenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 1 pkt a). W takim wypadku nowa wysokość czynszu będzie wiązać Najemcę począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący poinformuje Najemcę o przyczynach i podstawach jej ustalenia. Zmiana wysokości czynszu dokonana w okolicznościach, o których mowa w zdaniach poprzedzających, nie wymaga zmiany Umowy.
 6. Wynajmujący może dokonać corocznej waloryzacji czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych względem roku ubiegłego w stosunku do daty zawarcia Umowy, ogłaszany przez Prezesa GUS. Zmiana czynszu w powyższym trybie nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, począwszy od dnia 1 lipca 2019 r.
2. Każda ze stron ma prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym w postaci rozwiązania Umowy na koniec roku kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z czynszem najmu za dwa miesiące lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień Umowy, o których mowa w § 4 ust. od 1 do 3 lub ust. 7, a także w sytuacji gdy Najemca nie przedstawi wszystkich zabezpieczeń wykonania Umowy, zgodnie z § 4 ust. 6. Przed złożeniem przez Wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, Wynajmujący zobowiązany jest do wyznaczenia Najemcy dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu, w celu umożliwienia Najemcy naprawienia lub usunięcia naruszeń.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozwiązania Umowy, Najemca jest obowiązany zwrócić Wynajmującemu Pomieszczenia Najmowane w stanie niepogorszonym, rozumianym jako stan opisany w *Załączniku nr 3*, z wyłączeniem odpowiedzialności Najemcy za zużycie Pomieszczeń Najmowanych będące następstwem ich prawidłowego używania.
5. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia rozwiązania Umowy, Wynajmujący jest obowiązany zwrócić Najemcy kaucję gwarancyjną w kwocie nominalnej, o ile Wynajmujący uprzednio nie wykorzystał kaucji w celu zaliczenia jej na poczet zaległości pieniężnych Najemcy lub naprawienia wyrządzonych przez niego szkód.

§ 8

1. Wynajmujący i Najemca uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie okaże się nieważne lub niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy, chyba że bez takiego nieważnego (niewykonalnego) postanowienia Strony w ogóle nie zawarłyby Umowy. Wynajmujący i Najemca deklarują niezwłoczne przystąpienie do negocjacji w celu zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniejszy zamiar stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne lub niewykonalne.
2. Żadna ze stron Umowy nie ma prawa do dokonania przelewu, cesji lub przeniesienia na innej zasadzie całości lub jakiegokolwiek części zobowiązań lub praw wynikających z Umowy bez uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący i Najemca oświadczają, że ewentualne spory wynikłe z Umowy będą starali się rozwiązać w drodze negocjacji. Wszelkie roszczenia lub spory wynikające z/lub dotyczące Umowy, w tym także na tle interpretacji jej postanowień, których nie można uregulować polubownie, należą do jurysdykcji sądów polskich i zostaną poddane rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia Budynku.
4. Umowa stanowi kompletną umowę oraz całość porozumienia zawartego pomiędzy Wynajmującym i Najemcą w związku z jej przedmiotem oraz zastępuje wszelkie wcześniejsze uzgodnienia, ustalenia, negocjacje, rozmowy i korespondencję, bez względu na formę ich wyrażenia.
5. O ile nie postanowiono inaczej, zmiany Umowy i powołanych w niej Załączników wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umowa została sporządzona w 4 (czterech) jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 (dwa) dla każdej ze stron.

Lista załączników:

- *Załącznik nr 1 – oznaczenie Budynku i części nieruchomości.*
- *Załącznik nr 2 – wykaz Pomieszczeń Najmowanych.*
- *Załącznik nr 3 – wzór Protokołu Wydania Pomieszczeń Najmowanych.*

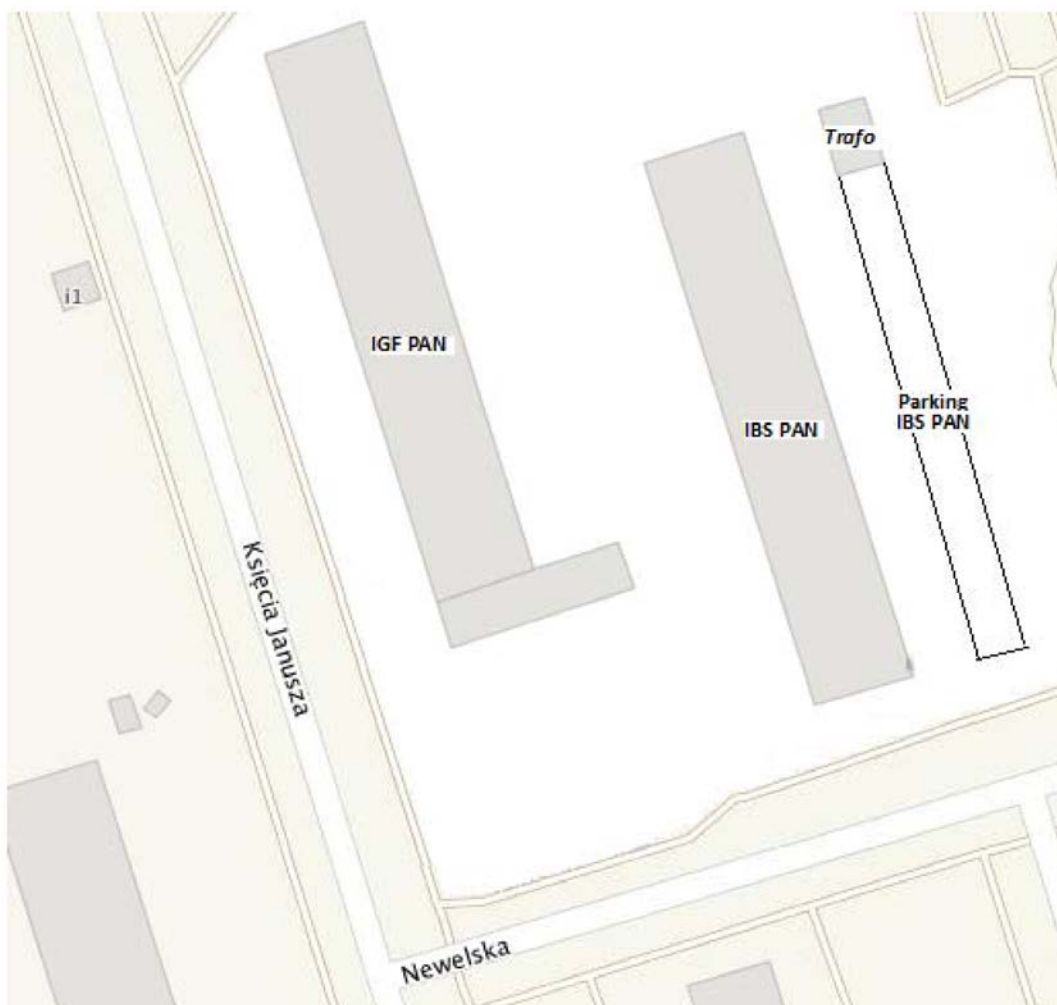
WYNAJMUJĄCY:

Warszawa, dnia 2019r.

NAJEMCA:

Warszawa, dnia 2019r.

Załącznik nr 1 do Umowy Najmu – oznaczenie Budynku i części nieruchomości



PROJ.

Załącznik nr 2 do Umowy Najmu - Wykaz pomieszczeń najmowanych

parter				
pokój	2	sala wykładowa	powierzchnia	91,20 m ²
pokój	5	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	7	sala wykładowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	12/14	sala konferencyjna	powierzchnia	91,20 m ²
pokój	16	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	18	sala wykładowa	powierzchnia	27,40 m ²
pokój	19	sala komputerowa	powierzchnia	68,50 m ²
pokój	24	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	73,60 m ²
pokój	27	wnęka	powierzchnia	18,30 m ²
pokój	28	portiernia i szatnia	powierzchnia	36,50 m ²
razem parter				511,60 m²
I piętro				
pokój	101	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	102	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	103	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	104	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	105	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	106	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	113/114	sala wykładowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	115/116	sala wykładowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	121	sala komputerowa	powierzchnia	41,10 m ²
pokój	124	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	125	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	126	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	128	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	54,80 m ²
pokój	133	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	27,40 m ²
pokój	134	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	135	wnęka	powierzchnia	41,10 m ²
razem I piętro				584,00 m²
II piętro				
pokój	222	sala seminaryjna	powierzchnia	22,80 m ²
pokój	223	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	20,60 m ²
pokój	224	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	22,80 m ²
pokój	225	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	15,50 m ²
pokój	226	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	22,80 m ²
pokój	227	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	15,50 m ²
pokój	229	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
razem II piętro				133,70 m²
IV piętro				
pokój	404/405	sala wykładowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	407	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	408	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	410	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	412	sala komputerowa	powierzchnia	45,60 m ²
pokój	417	sala komputerowa	powierzchnia	91,20 m ²
pokój	420	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	422	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	423	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	424	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²
pokój	425	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	49,30 m ²

pokój	429/430	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	21,50 m ²	
pokój	434	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²	
pokój	435	pomieszczenie biurowe	powierzchnia	13,70 m ²	
pokój	436/437/438/439	sala komputerowa	powierzchnia	41,00 m ²	
				razem IV piętro	513,20 m²
				POWIERZCHNIA	OGÓŁEM
					1742,50 m²

PROJEKT

PROTOKÓŁ WYDANIA POMIESZCZEŃ NAJMOWANYCH

Sporządzony w dniu ... r. w związku z wydaniem do używania Pomieszczeń Najmowanych znajdujących się w budynku położonym w Warszawie przy ul. Newelskiej 6 w wykonaniu umowy najmu z dnia 2019 r.

1. Wynajmujący:

2. Najemca:

Powierzchnia: **1742,50 m²**

w tym:

powierzchnia biurowa: **1742,50 m²**

Kolejne karty zawierają protokoły wydania poszczególnych pomieszczeń.

Nr pomieszczenia	Protokół wydania pomieszczenia	
Lp.	Elementy wyposażenia pomieszczenia	Stan, ocena techniczna, uwagi
1	Okna	
2	Podłoga	
3	Tynki ścian i sufitów	
4	Drzwi	

UWAGI

.....
.....
.....
.....

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego i Najemcy

Wynajmujący

Najemca