

UMOWA NAJMU NR

zawarta w Wierzbie, w dniu 2022 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:

..... - Dyrektora PAN Domu Pracy Twórczej w Wierzbie, 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 budynek wolnostojący o funkcji gastronomiczno-handlowej i powierzchni zabudowy 75 m² wraz z tarasem o powierzchni 46 m² oraz terenem stanowiącym „ogródek” baru o powierzchni 76 m² (9,5 m x 8 m), położonym na części działki gruntu nr 1/132 zlokalizowanej w miejscowości Popielno (jednostka ewidencyjna: 281604_5 RUCIANE-NIDA – obszar wiejski, obręb: 0014 WIERZBA), gm. Ruciane-Nida, pow. piski, woj. warmińsko-mazurskie, zwany dalej **Budynkiem lub Przedmiotem Najmu**. Całkowita powierzchnia zajętego gruntu przez Budynek wraz z przynależnościami wynosi 197m².
2. Wynajmujący oddaje w najem Budynek Najemcy wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że:

1. jest właścicielem budynku wolnostojącego o funkcji gastronomiczno-handlowej i powierzchni zabudowy 75 m² wraz z tarasem o powierzchni 46 m² oraz użytkownikiem wieczystym terenu stanowiącego „ogródek” baru o powierzchni 76 m² (9,5 m x 8 m), położonego na części działki gruntu nr 1/132 zlokalizowanej w miejscowości Popielno (jednostka ewidencyjna: 281604_5 RUCIANE-NIDA – obszar wiejski, obręb: 0014 WIERZBA), gm. Ruciane-Nida, pow. piski, woj. warmińsko-mazurskie;
2. dla nieruchomości, na której znajduje się Budynek prowadzona jest księga wieczysta nr **OL1P/00021770/5**.

§ 3

1. Strony ustalają, że z tytułu najmu Budynku Najemca będzie płacił Wynajmującemu roczny czynsz najmu, obejmujący kwotę netto w wysokości zł, powiększoną o obowiązujący podatek VAT, tj. kwotę brutto zł (słownie:). W przypadku zmiany przepisów dotyczących opodatkowania zostanie doliczony należny

- podatek VAT według obowiązującej stawki, bez konieczności zmiany zapisów umowy.
2. Czynsz najmu będzie płatny za miesiąc z góry, **w wysokości 1/12 stawki rocznej, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem, na rachunek bankowy Wynajmującego nr 96 1130 1017 0020 1462 9420 0029** lub bezpośrednio w kasie PAN DPT w Wierzbie.
 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 PAN DPT w Wierzbie.
 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

1. Najemca, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy, jako zabezpieczenie, dowód wpłaty kaucji w wysokości ½ stawki czynszu rocznego brutto, tj.: zł na rachunek bankowy Wynajmującego nr **96 1130 1017 0020 1462 9420 0029**.
2. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia najmu, po rozliczeniu należności Stron i po przejęciu Budynku przez Wynajmującego, jak również po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
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 świadczeń:
 - a) dostarczanie energii elektrycznej,
 - b) dostarczanie ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków,
 - c) wywozu nieczystości komunalnych,
 - d) podatku od nieruchomości, (obliczanego dla Przedmiotu Najmu na podstawie informacji z PAN DPT w Wierzbie)
 - e) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu (obliczanego dla Przedmiotu Najmu na podstawie informacji z PAN DPT w Wierzbie),

- f) ponoszenia wszelkich opłat związanych z uzyskiwaniem koncesji i pozwoleń (w tym na sprzedaż napojów alkoholowych), oraz używania przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.
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 odpowiedzialności.
3. Najemca ma prawo do umieszczenia tablicy informacyjnej o Najemcy, zgodnie ze standardem Wynajmującego, tj. na elewacji budynku oraz na drzwiach / oknach.

§ 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 Budynek w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Przekazanie Budynku 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 Budynku w terminie, o którym mowa w ust. 1 daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z Budynku.
3. Używanie Budynku po upływie terminu rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z Budynku. 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.
4. W okresie, o którym mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z Budynku w wysokości 200 % czynszu brutto.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w Budynku działalności, która jest zgodna z jego przeznaczeniem (działalność gastronomiczno-handlowa), która nie narusza dobrego imienia oraz prestiżu Polskiej Akademii Nauk.
2. Najemca obowiązany jest do używania Budynku z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy, tj. na cele prowadzenia punktu gastronomicznego z funkcją sklepu.
3. Najemca zobowiązuje się do użytkowania Budynku i wynajmowanego terenu przynależnego przestrzegając przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska oraz nie dopuszczając do zniszczenia pomieszczenia.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości w Budynku i na wynajmowanym terenie przynależnym.
5. Najemca zobowiązuje się prowadzić w Budynku działalność polegającą na przygotowywaniu i wydawaniu posiłków dla klientów gości portu w Popielnie, należących do PAN DPT w Wierzbie oraz na sprzedaży art. spożywczych i napojów alkoholowych (pod warunkiem posiadania wymaganych zgód i pozwoleń).

6. Prowadzona przez Najemcę działalność, o której mowa w § 8 nie może godzić w dobre imię PAN, ani być sprzeczna z celami, na które została wynajęta.

§ 9

1. Najemca oświadcza, że stan Budynku 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 Budynku.
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 posiadana polisę Wynajmującemu w okresie 14 dni od daty zawarcia Umowy.

§ 10

Najemca ma prawo do prowadzenia w Budynku 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 Budynku, 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 Budynku w należyтым stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich drobnych nakładów niezbędnych do zachowania Budynku w stanie nie pogorszonym i związanych ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu Najmu.
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 Budynku 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 szczególności w razie stwierdzenia, że Najemca używa Budynku w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem (działalność gastronomiczno-handlowa), albo gdy zaniedbuje Budynek do tego stopnia, że zostanie narażony na uszkodzenie.

§ 16

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu Budynek. W przypadku odmowy udostępnienia Budynku, pracownicy Wynajmującego mają prawo wejść do Budynku w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Pożarnej.
2. Najemca zobowiązuje się również udostępnić pracownikom Wynajmującego Budynek w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Budynku 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, który będzie zdeponowany na portierni Wynajmującego, a użyty zostanie tylko w wypadku zaistnienia okoliczności, w wyniku których Budynek mógłby ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu.

§ 17

1. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody w Budynku, 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 Budynku przez Najemcę.

§ 18

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat i 6 miesięcy oddo.....
2. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego, w którym nastąpiło wypowiedzenie, z powodu użytkowania nieruchomości niezgodnie z celami na które została wynajęta, o których mowa w § 8, a w szczególności:

- nie prowadzenia sprzedaży art. spożywczych, w nieruchomości będącej przedmiotem najmu
 - nie prowadzenia działalności w zakresie przygotowywania i sprzedaży posiłków ciepłych i zimnych, tj. prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości będącej przedmiotem najmu.
3. Aby wypowiedzenie było skuteczne Najemca powinien je złożyć najpóźniej do 30 września w roku, w którym ma nastąpić rozwiązanie umowy.

§ 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:

- 1) dla Wynajmującego:
PAN Dom Pracy Twórczej w Wierzbie,
12-220 Ruciane-Nida, Wierzba 7.

- 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: wierzba@wierzba.pan.pl

- 2) 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