

# UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ

(zwana dalej „Umową”)

zawarta w dniu ..... 2024 r. pomiędzy:

**Instytutem Archeologii i Etnologii PAN** z siedzibą przy al. Solidarności 105, 00-140 Warszawa, wpisanym do Rejestru Instytutów Naukowych PAN pod numerem RIN- I-40/98, NIP 525-000-88-44, REGON: 000325788 reprezentowanym przez:..... – Dyrektora,  
przy kontrasygnacie:

..... - Głównego Księgowego IAE PAN  
zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

**a**

.....z siedzibą w.....wpisanym do Rejestru.....pod numerem.....PESEL....., NIP.....,REGON.....,reprezentowanym przez:.....  
zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

łącznie zwanymi w dalszej części umowy „Stronami”

## § 1.

### PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu położonej we Wrocławiu przy ul. Więziennej 6, oznaczonej numerem ew. 42 - obręb ewidencyjny Stare Miasto oraz właścicielem budynku posadowionego na przedmiotowej działce. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WR1K/00105774/2**. Obiekt wpisany jest decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego pod numerem rejestru A/2794/169.
2. Przedmiotem najmu są łącznie :
  - a) trzy pomieszczenia z dwoma korytarzami, z oddzielną łazienką i WC o łącznej powierzchni 74,99 m<sup>2</sup> w części piwnicznej budynku (w północnym skrzydle),
  - b) część dziedzińca o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, przeznaczona na ogródek gastronomiczny w okresie od 15.04.(+/-15 dni) do 15.10. (+/-15 dni) każdego roku obowiązywania umowy najmu.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenia i część dziedzińca opisane w ust. 2.
4. Najemca oświadcza, że będzie prowadzić działalności w pomieszczeniu z uwzględnieniem charakteru nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, co obliguje w szczególności do przestrzegania przepisów prawa ustawy z dnia 7 lipca Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r.,poz.2351), ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ) oraz Uchwały nr LVI/1465/14 Rady

Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r w sprawie utworzenia parku kulturowego „Stare Miasto”, zmienionej Uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. oraz zmienionej Uchwałą nr XLVI/1213/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 roku.

5. Najemca nie może prowadzić działalności naruszającej prestiż miejsca, zasady te dotyczą również ogródka gastronomicznego, stoliki oraz parasole powinny być dyskretne, nie dopuszcza się umieszczenia ław piwnych na terenie dziedzińca. Godziny funkcjonowania ogródka gastronomicznego uzgadnia się w przedziale od 12.00 do 24.00, a za zgodą administratora obiektu dłużej.
6. Część nieruchomości będąca przedmiotem niniejszej umowy wynajmowana jest na cele prowadzenia działalności usługowej w zakresie .....
7. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego przekazywać osobom trzecim praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
8. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan przedmiotu najmu, potwierdza, że znajduje się w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
9. Wydanie przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego standard, wyposażenie, stan techniczny pomieszczeń i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, który stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

## § 2.

### CZYN SZ NAJMU I INNE OPŁATY

1. Ustala się miesięczny zryczałtowany czynsz z tytułu najmu przedmiotu umowy w następującej wysokości:
  - a) dla przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 2 lit. a) .....zł netto, powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT, tj. **brutto** ..... (słownie:.....) zł za 1 m-c.
  - b) dla przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 2 lit. b) .....zł netto, powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT, tj. **brutto**..... (słownie:.....) zł za 1 m-c .
2. Czynsz wywoławczy podany dla celów przetargu nie zawiera podatku od towarów i usług. Do wylicytowanej w przetargu kwoty netto został doliczony podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
3. Najemca zobowiązuje się wносить opłaty określone w ust. 1 z góry do 10 dnia każdego miesiąca, bez wezwania, przelewem na rachunek bankowy w Banku BGK nr rachunku: .....
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca wnosi kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto. Zgodnie z oświadczeniem złożonym do Protokołu z przetargu, Najemca wyraża zgodę na zaliczenie wpłaconego wadium na poczet kaucji. Pozostała kwota zostanie wpłacona przez Najemcę w terminie 3 dni kalendarzowych licząc od daty podpisania umowy najmu.
6. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy nie później niż 14 (czternaście) dni licząc od dnia opuszczenia i wydania przedmiotu Najmu Wynajmującemu i po dokonaniu przez Wynajmującego ewentualnych potrąceń związanych z niewywiązaniem się ze zobowiązań

- wynikających z przedmiotowej umowy. Wpłacona kaucja podlega oprocentowaniu zgodnie ze stawkami banku prowadzącego rachunek Wynajmującego.
7. Wynajmujący, po upływie każdego roku obowiązywania Umowy 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 ubiegły rok kalendarzowy. Nowa stawka czynszu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po zawiadomieniu Najemcy o waloryzacji czynszu, bez konieczności zmiany Umowy.
  8. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu opłat Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
  9. Rozliczenie czynszu następuje na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego.
  10. Najemca oświadcza, że jest/ nie jest (*niepotrzebne skreślić*) podatnikiem od towarów i usług.
  11. Najemca będzie ponosił dodatkowo opłaty z tytułu:
    - a) za zużyta energię elektryczną - na podstawie wskazań licznika/podlicznika wg stawek i rachunków właściwego miejscowego Zakładu Energetycznego, z uwzględnieniem zużycia przez Wynajmującego – 25% z całości opłat i Najemcę – 75% z całości opłat lub wg wskazań licznika/podlicznika zamontowanego na koszt Najemcy,
    - b) za zużyta zimną wodę i ścieki – wg stawki oszacowanej i ustalonej z Wynajmującym zgodnie ze stawkami i rachunkami właściwego miejskiego zakładu Wodociągów i Kanalizacji, wyliczonymi na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody,
    - c) za zużyta ciepłą wodę wg stawki oszacowanej i ustalonej z Wynajmującym zgodnie ze stawkami i rachunkami właściwego przedsiębiorstwa energetyki ciepłej (zakładu ciepłowniczego), wyliczonymi na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody,
    - d) za centralne ogrzewanie – wg stawki oszacowanej i ustalonej z Wynajmującym zgodnie ze stawkami i rachunkami właściwego miejskiego Zakładu Ciepłowniczego, wyliczonymi proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej przez Najemcę i Wynajmującego (pomniejszonej o powierzchnię piwnic oraz pozostałych wynajmowanych oraz nieużytkowanych powierzchni) lub wg wskazań ciepłomierzy zamontowanych na koszt Wynajmującego .
    - e) za wywóz odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością – Najemca zawiera umowę indywidualnie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami na terenie miasta Wrocław.
  12. Najemca poniesie każdorazowo koszt wymiany zamków i/lub dorobienia kluczy w przypadku ich utraty bądź zagubienia; dotyczy to również zamków i kluczy do części budynku użytkowanych wspólnie przez Najemcę i Wynajmującego.
  13. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania świadczeń, o których mowa w pkt. 11 powyżej, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie nastąpiło z przyczyn, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.

### § 3.

#### OBOWIĄZKI STRON

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, energii cieplnej, energii elektrycznej oraz instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie przedmiotu najmu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy:
  - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku;
  - 2) dokonywanie napraw pomieszczeń będących przedmiotem najmu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie, w jakim nie obciążają one Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy i osób przebywających w wynajmowanych pomieszczeniach.
4. Najemca jest obowiązany utrzymywać pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku obowiązującego w całym obiekcie. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa ustawy z dnia 7 lipca Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351), ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ) oraz Uchwały nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r w sprawie utworzenia parku kulturowego „Stare Miasto”, zmienionej Uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. oraz zmienionej Uchwałą nr XLVI/1213/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 roku.
6. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - 2) okien i drzwi;
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - 4) grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
  - 6) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
    - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
7. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia w wynajętej nieruchomości działalności, która nie narusza dobrego imienia i prestiżu Instytutu.
8. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i celem umowy.
9. Najemca może dokonać ulepszeń, adaptacji bądź remontu wynajętych pomieszczeń w zakresie niezbędnym do prowadzonej działalności, jedynie po uprzednim uzyskaniu zgody

Wynajmującego wyrażonej na piśmie, z uwzględnieniem zabytkowego charakteru budynku. Ewentualne zmiany, remonty i przeróbki Najemca wykona na własny koszt.

#### **§ 4.**

##### **AWARIE, PRZEGLĄDY**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia wynajętej części nieruchomości, Wynajmujący ma prawo wejść do niej w obecności funkcjonariusza Policji oraz innych uprawnionych służb.
2. Jeżeli otwarcie wynajętej nieruchomości nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć pomieszczenia i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien udostępnić Wynajmującemu wynajętą nieruchomość także w celu dokonania:
  - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

#### **§ 5.**

##### **OŚWIADCZENIA STRON**

1. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany, 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 oświadcza, że posiada ubezpieczenie budynku od wszystkich ryzyk.
3. W okresie objętym umową Najemca zobowiązany jest do:
  - a) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością obejmującego w szczególności: naprawienie szkody (osobowej lub rzeczowej) wyrządzonej osobie trzeciej oraz Wynajmującemu.
  - b) ubezpieczenia posiadanego mienia, związanego z prowadzoną działalnością.
4. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia polisy najpóźniej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy.

#### **§ 6.**

##### **OKRES NAJMU I WYPOWIEDZENIE UMOWY**

1. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony licząc od dnia zawarcia umowy.
2. Umowa może być rozwiązana z ważnych przyczyn przez każdą ze stron za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym wypowiedziano umowę. Za ważną przyczynę strony rozumieją w szczególności zmianę profilu działalności, podjęcie przez Wynajmującego decyzji o zbyciu przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem na dzień otrzymania wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
  - a) nie wpłacił całej wymaganej kaucji lub jej części,
  - b) objęty został formalnym postępowaniem prawnym na wypadek niewypłacalności,
  - c) używa nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,

- d) dopuszcza się zwłoki w płatności miesięcznego czynszu za dwa (2) pełne okresy płatności, z tym, że wypowiedzenie jest możliwe po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego, 14 dniowego terminu do zapłaty zaległych należności.
4. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
  5. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu przedmiotu najmu Najemca jest obowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
  6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 3 ust. 6 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji pomieszczeń, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia pomieszczeń.
  7. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty rozwiązania, upływu terminu wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy.
  8. Przekazanie przedmiotu najmu i jego zwrot nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony; w przypadku odmowy podpisania protokołu lub niestawienia się do jego podpisania w wyznaczonym, terminie protokół może zostać sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego.
  9. Nieopuszczenie nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 7 powyżej może stanowić podstawę do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z pomieszczenia.
  10. Używanie pomieszczeń po upływie terminu wyznaczonego do jego opuszczenia w związku z rozwiązaniem, wypowiedzeniem lub wygaśnięciem umowy stanowi okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu i jest podstawą do naliczenia opłaty z tego tytułu w wysokości 200% czynszu brutto.
  11. Najemca zobowiązuje się złożyć, w ciągu siedmiu (7) dni od zawarcia umowy pod rygorem jej nieważności oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt.5 kpc oraz 777 § 1 pkt.4 kpc.

## § 7.

### ZMIANY TELEADRESOWE

1. W okresie trwania najmu Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. Osobami do kontaktu są:
  - ze strony Wynajmującego:.....e-mail,.....  
tel.....adres.....
  - ze strony Najemcy :.....e-mail,.....  
tel.....adres.....

## § 8.

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane w pierwszej kolejności polubownie, a w przypadku braku możliwości rozwiązania sporów w ten sposób - przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załącznik do umowy stanowi jej integralną część.

Załączniki do Umowy:

Protokół zdawczo-odbiorczy

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**