

UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ
(zwana dalej „Umową”)

zawarta w dniu we Wrocławiu 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 525-15-75-083, REGON 000325713, REGON: 000325788 reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....z siedzibą w
wpisanym do Rejestrupod numerem, NIP, REGON
....., reprezentowanym przez:

.....

zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”

łącznie zwanymi w dalszej części umowy „Stronami”

§ 1.

PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu i właścicielem budynku położonego we Wrocławiu przy ul. Więziennej 6. 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.
2. Przedmiotem najmu są dwa lokale użytkowe położone w amfiladzie, o łącznej powierzchni 51,59 m². (dalej: lokale lub pomieszczenia)
3. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem lokale opisane w ust. 2.
4. Lokale będące przedmiotem niniejszej umowy wynajmowane są na cele, tj. mają służyć jako
5. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan lokali, potwierdza, że lokale znajdują się w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
6. Wydanie lokali następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego standard, wyposażenie, stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, który stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

§ 2.

CZYNSZ NAJMU I INNE OPŁATY

1. Ustala się miesięczny zryczałtowany czynsz z tytułu najmu przedmiotu umowy w następującej wysokości: powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT, tj. brutto 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 zostanie 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 nr:
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień zaksięgowania środków na rachunku bankowym Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu opłat Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Rozliczenie czynszu następuje na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego.
7. Czynsz najmu obejmuje również następujące świadczenia:
 - a) dostawę ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków,
 - b) wywóz nieczystości komunalnych,
8. Opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej i ciepłej Najemca będzie ponosił na podstawie
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania świadczeń, o których mowa w pkt. 7 i 8 powyżej, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie nastąpiło z przyczyn, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
10. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług o numerze identyfikacyjnym

§ 3.

OBOWIĄZKI STRON

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy:
 - 1) utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku;
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy lub 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. 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) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, zlewozmywaków i umywalek 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.
6. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
7. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia w lokalu 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 adaptacji i remontu lokalu w zakresie niezbędnym do prowadzonej działalności, jedynie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie. 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 lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal 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 lokal 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, przedmiot umowy zdalny jest 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 oświadcza, że posiada ubezpieczenie budynku od wszystkich ryzyk.
3. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia się, w okresie objętym umową, od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością, posiadany mienie, obejmujące w szczególności: naprawienie szkody (osobowej lub rzeczowej) wyrządzonej osobie trzeciej. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia polisy najpóźniej w okresie 7 dni od daty zawarcia Umowy.

§ 6.

OKRES NAJMU I WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Umowa zawarta jest na czas określony od dnia r. do dniar.
2. Umowa nie może zostać przedłużona na dalszy okres.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. 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 lokalu 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.
5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
6. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal 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.
7. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
8. 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.
9. 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.

10. Przekazanie przedmiotu najmu 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.
11. Nieopuszczenie lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 powyżej może stanowić podstawę do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z pomieszczenia.
12. 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.

§ 7.

ZMIANY TELEADRESOWE

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.

§ 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. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki do Umowy:

Protokół zdawczo-odbiorczy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA