

UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu r. roku w Warszawie pomiędzy:

1. Państwowym Instytutem Geologicznym – Państwowym Instytutem Badawczym z siedzibą w Warszawie 00-975, ul. Rakowiecka 4, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000122099, w imieniu którego działają/reprezentowanym przez:

- – prokurent, zastępca dyrektora ds. administracyjno-ekonomicznych

- – prokurent, zastępca dyrektora ds. służby geologicznej

zwanym dalej **Wynajmującym**, a

2. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
....., wpisaną do
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP, REGON
.....

zwanym dalej **Najemcą**,

zwanych łącznie **Stronami**, każda zaś z osobna **Stroną**.

§ 1 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 76 oraz właścicielem posadowionego na niej budynku biurowego (dalej „budynek”), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW WA3M/00430036/2, (dalej „nieruchomość”).
2. Wynajmujący ponadto oświadcza, że nieruchomość nie jest obciążona żadnymi roszczeniami ani prawami osób trzecich (poza służebnościami widniejącymi w treści KW), ograniczającymi lub uniemożliwiającymi Wynajmującemu rozporządzanie nią, w tym zawarcie niniejszej umowy najmu.
3. Najemca oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne upoważnienia do prowadzenia legalnej działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz z jego strony nie istnieją żadne przeszkody (w tym wynikające z jego wewnętrznych regulacji) do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2 Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem:
 - 1) pomieszczenie biurowe oznaczone numerem porządkowym od (pow. m²) znajdujące się na kondygnacji naziemnej w budynku;
 - 2) stanowisko parkingowe szt. znajdujące się na terenie wokół budynku oznaczone nr porządkowym, dalej zwane łącznie („przedmiot najmu”),
usytuowanie których, zaznaczone zostało na planach stanowiących **Załączniki nr 1 i 2** do umowy.
2. Przedmiot najmu wyposażony jest w następujące instalacje wspólne dla całego budynku tj. instalacje elektryczną, instalację centralnego ogrzewania, wentylacji, kanalizacji oraz instalację ochrony przeciwpożarowej.
3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi nie później niż w terminie 3 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy Protokołem Wydania, opisującym m.in. stan techniczny – użytkowy oraz stopień

zużycia najmowanego pomieszczenia i jego wyposażenie, który będzie stanowił **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.

4. Wynajmujący wyraża zgodę, by nazwa firmy Najemcy lub jego logo zostały umieszczone przez Najemcę na jego koszt, a bez dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego, na zewnątrz budynku lub w obrębie nieruchomości gruntowej w miejscu wskazanym przez Wynajmującego oraz w formie przez niego zaakceptowanej. Montaż i demontaż wszelkich oznaczeń firmy Najemcy na zewnątrz budynku, w tym na jego bryle, dokonywane będą na koszt i staraniem Najemcy, i w poszanowaniu powszechnie obowiązujących przepisów dotyczących takich oznaczeń, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym. W przypadku zmiany lub demontażu tablicy Najemca doprowadzi powierzchnię elewacji do stanu pierwotnego w terminie uzgodnionym z Wynajmującym, nie dłuższym jednak niż 14 dni.
5. W przypadku opóźnienia w wykonaniu obowiązków, o jakich mowa w ust. 4 powyżej, w trakcie trwania najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 1% czynszu określonego w § 5 ust. 1 pkt 1 za każdy dzień opóźnienia, z zastrzeżeniem że Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych.

§ 3 Obowiązki Najemcy

1. Wynajmowane pomieszczenie, określone w § 2 ust. 1 pkt 1, Najemca używać będzie zgodnie z przeznaczeniem biurowym i dbać o jego należyty stan techniczny. Najemca **nie może bez** pisemnej zgody Wynajmującego **oddawać przedmiotu najmu ani jego części** w posiadanie zależne, w szczególności w podnajem lub bezpłatne używanie, jak również nie może on być przedmiotem zamiany.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad bhp, przepisów p. poż. i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz przepisów porządkowych i organizacyjnych obowiązujących u Wynajmującego, które przekazane mu zostaną najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy.
3. Najemca **nie jest uprawniony**, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, do wprowadzania zmian w przedmiocie najmu tj. prowadzenia w nim prac adaptacyjnych na własne potrzeby (za wyjątkiem malowania ścian i meblowania pomieszczeń). Przed lub równocześnie z wystąpieniem o zgodę Wynajmującego Najemca przekaze Wynajmującemu wszystkie niezbędne dokumenty projektowe i budowlane. Najemca odpowiada za wykonanie prac adaptacyjnych zgodnie z dobrą praktyką budowlaną, przepisami prawa oraz w sposób niepowodujący uszkodzenia konstrukcji przedmiotu najmu. Ponadto Najemca jest podmiotem ponoszącym wyłączną odpowiedzialność z tytułu szkód, które mogą zostać wyrządzone podczas prowadzenia prac adaptacyjnych
4. Najemca odpowiada za wszystkie powstałe w czasie trwania umowy uszkodzenia i zniszczenia w przedmiocie najmu.
5. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy wykonywać w przedmiocie najmu drobne naprawy i remonty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jeżeli w czasie trwania najmu wyniknie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego, w czasie nie dłuższym niż 3 dni robocze od zaistnienia uszkodzeń. W przeciwnym wypadku Najemca może zostać obciążony kosztami wydatków związanych z usunięciem wyżej wymienionych szkód.
6. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć przyjętą w najem powierzchnię biurową oraz jej wyposażenie od ognia, wody i innych zdarzeń losowych, w tym min. włamania i kradzieży oraz zapewnić ubezpieczenie odpowiedzialności z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Ubezpieczenie powyższe funkcjonować będzie przez cały okres trwania stosunku najmu. Wynajmujący nie jest odpowiedzialny za straty i szkody w majątku ruchomym Najemcy, które mogą wynikać wskutek włamań, aktów kradzieży i innych zdarzeń. W takim przypadku straty i ich następstwa będą usuwane przez Najemcę na własny koszt.

7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu pomieszczeń. Kontrole mogą być przeprowadzone nie częściej niż raz na miesiąc i winny być wcześniej zapowiedziane. Najemca (po uprzedzeniu, z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem przez Wynajmującego) zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu dokonywanie przeglądów budynku i wykonanie w nim niezbędnych napraw bądź też wymiany instalacji i urządzeń technicznych w uzgodnionym obopólnie terminie. O ile Najemca nie udostępni przedmiotu najmu, lub też w inny sposób utrudnia dokonanie napraw i wymian, Wynajmujący ma prawo obciążania Najemcy wszelkimi kosztami wynikającymi z tego tytułu. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia stron umożliwiające przeprowadzenie napraw, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
8. Najemcy po zakończeniu najmu, nie przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot kosztów poniesionych na adaptację Przedmiotu Umowy, w tym Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu kosztów aranżacji wnętrza, wyposażenia które nie może zostać rozmontowane i które zostanie pozostawione przez Najemcę.
9. Wynajmującemu, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, przysługiwało będzie prawo żądania przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu pierwotnego.

§ 4. Obowiązki Wynajmującego

1. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) wydane przedmiotu najmu, w terminie 7 dni od dnia wejścia umowy w życie;
 - 2) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, ciepła (ogrzewania), energii elektrycznej, zapewniających odprowadzanie wód deszczowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku i lokali w nim zlokalizowanych określone odrębnymi przepisami,
 - 3) dbanie o zieleń na otaczającym terenie przylegającym do budynku oraz odśnieżanie chodnika (pasa drogi) do niej przylegającego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - 4) zachowania porządku i czystości we wspólnie użytkowanych pomieszczeniach na zewnątrz i wewnątrz nieruchomości - nie dotyczy to pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu najmu.
 - 5) dokonywanie napraw, konserwacji i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w budynku, w zakresie nie obciążającym Najemcy. Najemcę obciąża obowiązek pokrycia kosztów napraw, o których mowa w ust. 1, jeżeli konieczność ich dokonania nastąpiła z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności wskutek szkód powstałych z jego winy.
2. Wynajmujący nie jest odpowiedzialny za niedogodności dla Najemcy, wynikające z prowadzenia prac budowlanych, prac wnętrza, renowacji lub remontów wykonywanych w innych pomieszczeniach budynku lub nieruchomości, o której mowa w § 1 ustęp 1 umowy. Wynajmujący doloży starań aby prace te nie były uciążliwe dla Najemcy.

§ 5 Opłaty

1. Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę:
 - 1) Pomieszczenie biurowe - zł./m² (w tym podatek VAT w stawce);
 - 2) Stanowisko parkingowe -zł./szt. (w tym podatek VAT w stawce);tj. miesięczny czynsz najmu wynosi: +.....= zł.
słownie: (.....).
2. Czynsz o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje: dostawy ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej, centralnego ogrzewanie, wywozu nieczystości stałych, ochronę obiektu i sprzątanie.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu, opłaty eksploatacyjne, w terminie płatności rachunków tj. opłatę: za dostawę ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, energii elektrycznej,

centralnego ogrzewanie, usługę sprzątnięcia proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni najmu na podstawie faktur rozliczeniowych za dany okres sprzedaży usługi. Wynajmujący wystawi refaktury za opłaty eksploatacyjne z terminem zapłaty 7 dni.

4. Miesięczny czynsz najmu może ulec zmianie raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za drugi kwartał danego roku opublikowany przez GUS. Zmiana kwoty czynszu może nastąpić w miesiącu lipcu danego roku na kolejny dwunastomiesięczny okres wynajmu powierzchni. Zmiana taka nie wymaga aneksu do umowy.
5. Zmiana wartości czynszu spowodowana zmianą stawki podatku VAT nie wymaga zmiany niniejszej umowy, a czynsz najmu zostanie powiększony o podatek VAT ustalony według zmienionej stawki od dnia wynikającego z przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
6. Czynsz płatny będzie z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca, przelewem na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze VAT. Za datę zapłaty czynszu strony uznają dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
8. Wynajmujący niniejszym oświadcza, iż w rozumieniu art. 4c ustawy z dnia 8.03.2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t. j. Dz. U. z 2020 roku poz. 935 z późn. zm.) posiada status dużego przedsiębiorcy.

§ 6 Kaucja

1. Strony ustalają, że Najemca wpłaci na konto Wynajmującego o nr 52 1560 0013 2366 2335 1965 0001 w terminie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy **kaucję** w wysokości dwukrotnej wartości czynszu co stanowi kwotę będącą zabezpieczeniem zapłaty czynszu, zwrotu kosztów za ewentualne szkody w lokalu powstałe z winy Najemcy lub inne zobowiązania wynikające lub mogące wynikać z niniejszej umowy.
2. W razie zaległości w zapłacie czynszu lub innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący potrąci z kaucji naliczone kwoty. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję w terminie 7 dni od dnia otrzymania do Wynajmującego pisemnej informacji o dokonanym potrąceniu. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w w/w terminie, Wynajmującemu przysługują prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Kaucja wpłacona przez Najemcę z zastrzeżeniem treści uregulowań z ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu wraz z odsetkami w wysokości oprocentowania środków pieniężnych na rachunku bieżącym Wynajmującego.

§ 7 Okres najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dnia r.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy w drodze pisemnej z 3 (trzy) miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Umowa może być rozwiązana za obopólnym porozumieniem Stron w każdym terminie na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym - bez zachowania okresu wypowiedzenia - w przypadku określonych w umowie, a także gdy Najemca:
 - 1) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem;
 - 2) dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu i innych świadczeń,
 - 3) w inny sposób uporczywie lub rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy

- 4) dokonuje, bez zgody Wynajmującego, remontów, przeróbek i adaptacji w trwałej substancji budynku lub lokalu lub uchybia obowiązkom o jakich mowa w § 2 ust. 4.
4. Najemcy po zakończeniu najmu, nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot kosztów poniesionych na adaptację przedmiotu najmu, o jakich mowa w § 3 ust. 3, w tym Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu kosztów aranżacji wnętrza, wyposażenia które nie może zostać rozmontowane i które zostanie pozostawione przez Najemcę.
5. Wynajmującemu, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, przysługiwało będzie prawo żądania przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.
6. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym (uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji) w ciągu 3 dni od daty zakończenia najmu, w przypadku zaś konieczności przywrócenia przez Najemcę przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, w tym w sytuacji opisanej w § 2 ust. 4 w terminie ustalonym przez Strony nie dłuższym jednak niż 14 dni od daty zakończenia najmu. Najemca opuszczając przedmiot najmu zobowiązany jest pozostawić go w czystości.
7. W przypadku opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy i bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Najemcy przez Wynajmującego na jego wydanie, Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz Wynajmującego, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości równej 1/15 czynszu podstawowego, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu.
8. Zwrot przedmiotu najmu oraz ustalenie jego stanu technicznego w dniu jego zwrotu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 8 Postanowienia końcowe

1. Strony wskazują następujące osoby kontaktowe i adresy do doręczeń:
 - dla Wynajmującej: 00-975 Warszawa, ul. Rakowiecka 4
 - dla Najemcy:
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnego pod rygorem nieważności za wyjątkiem kwestii wyraźnie w niej wskazanych.
3. Wszelka korespondencja w sprawach związanych z niniejszą umową najmu powinna być kierowana na adresy Stron podane w ust. 1 powyżej. Każda ze Stron może zmienić adresy korespondencyjne, powiadamiając o tym drugą Stronę w formie pisemnej w ciągu 7 dni od nastąpienia zmiany.
4. Doręczenia pisemnych oświadczeń dokonane na ostatnio podane pisemnie przez Strony adresy będą uznawane za skuteczne.
5. Wszelkie rozporządzenie jakimikolwiek obowiązkami lub prawami – w tym wszelkimi wierzytelnościami - mogącymi przysługiwać Najemcy wobec Wynajmującego w związku z niniejszą umową, jak również ich obciążenie na rzecz osób trzecich, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Nieskuteczność, nieważność lub wewnętrzna sprzeczność któregośkolwiek z postanowień umowy, w całości lub częściowo, bądź ewentualne luki w umowie nie mają wpływu na obowiązywanie pozostałych jej postanowień. W takiej sytuacji, w zastępstwie nieważnego, nieskutecznego lub wewnętrznie sprzecznego postanowienia, Strony uzgodnią takie inne ważne brzmienie Umowy, które pod względem handlowym najbardziej odpowiada pierwotnym zgodnym intencjom Stron.
7. Postanowienia umowy niniejszej mają charakter rozłączny, a uznanie któregośkolwiek z nich za nieważne, nie uchybia mocy wiążącej pozostałych.
8. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego. Wszelkie spory wynikłe w związku z niniejszą umową Strony zobowiązują się rozwiązać w pierwszej kolejności polubownie, w drodze wzajemnych negocjacji. W przypadku braku porozumienia Stron, spory rozstrzygnie ostatecznie sąd powszechny w Warszawie właściwy dla siedziby Wynajmującego.
9. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 egzemplarze dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy.
10. Umowa niniejsza wchodzi w życie po podpisaniu jej przez obie Strony/Umowa niniejsza wchodzi w życie po podpisaniu jej przez obie Strony z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w

którym Wynajmujący otrzyma zgodę organu nadzorującego na oddanie składników aktywów trwałych do korzystania innemu podmiotowi, w przypadku gdy do niniejszego stosunku najmu będą miały zastosowanie postanowienia ustawy z dnia 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym¹.

Załączniki:

1. Rzut powierzchni pomieszczeń.
2. Rzut miejsc postojowych.
3. Protokół wydania.
4. Klauzula informacyjna Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

¹ jeśli dotyczy (niepotrzebne skreślić)