**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w Warszawie, w dniu …………… pomiędzy Instytutem Biocybernetyki i Inżynierii Biomedycznej im. Macieja Nałęcza Polskiej Akademii Nauk, ul. Księcia Trojdena 4, 02-109 Warszawa (NIP: 525 - 00 - 09 - 453), reprezentowanym przez:

1. ………………………………………………………………
2. ………………………………………………………………

zwanym dalej **„Wynajmującym”**,

a

………………………………………………………………

………………………………………………………………

reprezentowanym przez:

1. ………………………………………………………………
2. ………………………………………………………………

zwanym dalej **„Najemcą”**.

**Postanowienia ogólne.**

**§ 1.**

1. Umowa zawarta z Najemcą, którego ofertę wybrano, jako najkorzystniejszą w wyniku przeprowadzonego postępowania na wynajem lokalu użytkowego w budynku IBIB PAN w Warszawie. Oznaczenie sprawy: 4/U/2019.

**Przedmiot umowy.**

**§ 2.**

1. Przedmiotem umowy jest wynajem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku Instytut Biocybernetyki i Inżynierii Biomedycznej im. Macieja Nałęcza Polskiej Akademii Nauk ( budynku E – na antresoli) w Warszawie przy ul. Księcia Trojdena 4.
2. Lokal użytkowy o którym mowa w ust. 1 składa się z 7 pomieszczeń biurowych, zaplecza socjalnego oraz łazienki o łącznej powierzchni 110 m².

Do wymienionej powierzchni przynależny jest taras na poziomie +1 budynku E oraz w podpiwniczeniu pomieszczenie magazynowe bez okien o powierzchni 24m2.

Do lokalu przynależą 4 oznaczone miejsca postojowe na terenie otwartym - parkingu należącym do Wynajmującego. Oferent ma możliwość dokupienia dodatkowych miejsc parkingowych w cenie 80zł/miesiąc.

1. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, kanalizacyjną, wentylacyjną oraz alarmową.
2. Teren IBIB PAN jest ogrodzony i strzeżony we wszystkie dni tygodnia w godzinach 18.00-06.00 przez wyspecjalizowaną firmę, zaś w pozostałych godzinach nadzór realizowany jest poprzez system kamer przemysłowych.
3. Wynajmujący umożliwi Najemcy bezpłatne korzystanie ze wspólnych części budynku należącego do IBIB PAN, tj. recepcji, korytarzy, wspólnych wejść, baru oraz śmietnika.
4. Wynajmujący przez cały okres najmu udostępni do pomieszczeń biurowych bezpłatny dostęp synchronicznego Internetu, nie mniej niż 6 MB oraz minimum jeden adres IP.
5. Wynajmujący zabezpieczy Najemcy odpowiednią ilość kart chipowych w celu swobodnego poruszania się po terenie budynku. Strony ustalają ilość kart na ……….szt.
6. Wynajmujący oświadcza, że:
7. posiada pełne prawo do dysponowania wynajmowanym lokalem użytkowo-biurowym.
8. wynajęcie lokalu nie narusza jakichkolwiek praw przysługujących do niego osobom trzecim,
9. przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Najemcę.

9. Najemca oświadcza, że:

1) zapoznał się ze stanem technicznym lokalu nie wnosi zastrzeżeń,

2) lokal, meble i urządzenia zostają mu przekazane do użytku zgodnie z ich przeznaczeniem,

2) w lokalu będzie prowadził działalność o charakterze biurowym.

**§ 3.**

**Zobowiązania**

1. Najemca zobowiązuje się do używania wynajętego lokalu użytkowego zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności dbać o jego należyty stan techniczny i sanitarny.
2. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązującego w IBIB PAN porządku wewnętrznego, przepisów dotyczących nieruchomości w tym także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku (np. windy osobowe, klatki schodowe, korytarze).
3. Najemca we własnym zakresie wyposaży i przystosuje lokal do własnej działalności.
4. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać w przedmiotowym lokalu zmian, interwencji i ulepszeń bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wynajmujący zobowiązuje się udzielić odpowiedzi w terminie siedmiu dni od daty otrzymania wniosku na adres poczty elektronicznej Najemcy. Brak odpowiedzi po upływie w/w terminu Najemca uzna za wyrażenie zgody.
6. W przypadku poczynienia przez Najemcę, bez zgody Wynajmującego zmian i ulepszeń w przedmiotowym lokalu, Wynajmujący może domagać się przywrócenia przez Najemcę, na jego koszt, lokalu do stanu poprzedniego oraz będzie zwolniony od obowiązku rozliczania i zwrotu Najemcy wartości poczynionych ulepszeń i nakładów.
7. Wszelkie koszty i opłaty związane z eksploatacją lokalu, w tym koszty napraw wynikających z faktu używania przedmiotu najmu w tym np. bieżącej wymiany żarówek oraz instalacji wewnętrznych np. gniazdek i wyposażenia lokalu ponosić będzie Najemca.
8. Wynajmujący zastrzega sobie konieczność sortowania śmieci przez Najemcę.

9. W celu sprawniejszego funkcjonowania Najemca zobowiązuje się do:

1. codziennego pozostawiania w recepcji głównej kompletu kluczy do przedmiotu najmu po zakończeniu pracy biura, w specjalnie zabezpieczonej kopercie,
2. przekazania Wynajmującemu listy zatrudnionych pracowników oraz listy osób decyzyjnych z telefonami kontaktowymi.

10. W trakcie korzystania z lokalu użytkowego Najemca jest zobowiązany do:

* 1. przestrzegania przez swoich pracowników przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego (zabezpieczenia przeciwpożarowego i ochrony przeciwpożarowej),
  2. ponoszenia odpowiedzialności za szkody osobowe i rzeczowe wyrządzone przez Najemcę, Wynajmującego oraz osobom trzecim,
  3. ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek naruszenia przepisów z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego przez osoby zatrudnione przez Najemcę bez względu na formę zatrudnienia,
  4. ponoszenia kosztów szkód i strat w mieniu Wynajmującego oraz kosztów usuwania awarii - powstałych wskutek jego działania lub zaniechania,
  5. ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z niewłaściwym wykonaniem czynności związanych z realizacją przedmiotu zamówienia lub zaniechaniem wykonania tych czynności.

**Termin obowiązywania umowy**

**§ 4.**

Umowa zostaje zawarta na okres 36 m-cy od dnia podpisania umowy, z możliwością przedłużenia umowy o następne okresy, w formie aneksu do niniejszej umowy.

Przekazanie lokalu użytkowego nastąpi w dniu……….na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.

Osobą odpowiedzialną za prawidłową realizację umowy ze strony Wynajmującego jest: pani Justyna Rogalska.

Osobą odpowiedzialną za prawidłową realizację umowy ze strony Najemcy jest: ……………………………………………………………….

Zmiana osób odpowiedzialnych za prawidłową realizację umowy, o których mowa w ust. 3 i 4 wymaga formy pisemnej.

**Wynagrodzenie.**

**§ 5.**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującego miesięczny czynsz najmu w wysokości ...... zł netto (słownie złotych: ........../100) + VAT (23%) wyliczony według stawki ...... zł netto/m² powierzchni lokalu użytkowego oraz według stawki …….zł netto/m² powierzchni magazynowej.
2. Wynajmujący raz w miesiącu, wystawi Najemcy fakturę VAT.
3. Zapłata czynszu nastąpi każdorazowo z góry, najpóźniej do dnia 15 każdego miesiąca kalendarzowego za miesiąc bieżący, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
4. W kwocie czynszu Wynajmujący uwzględni obowiązkowe opłaty eksploatacyjne: energia cieplna, ochrona mienia, opłaty administracyjne, wywóz nieczystości.
5. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać dodatkowe opłaty za:
   1. energię elektryczną zgodnie ze zużyciem wskazanym na podlicznikach- płatność będzie przekazywana przez Najemcę na konto wskazane przez Wynajmującego, po wcześniejszym przedstawieniu rachunków- re-fakturowanie w ciągu 7 dni od daty otrzymania,
   2. sprzątanie lokalu użytkowego (we własnym zakresie),
   3. telefony (we własnym zakresie)
6. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na lokal, (konserwacje, remonty) i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu niniejszej umowy.
7. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zapłaci Wynajmującemu ustawowe odsetki za każdy dzień zwłoki.
8. Za dzień zapłaty czynszu uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
9. Wynagrodzenie może ulec zmianie tylko w przypadkach określonych w umowie.
10. Skutki zmiany ustawowej stawki podatku VAT obciążają Najemcę. Jeżeli w okresie obowiązywania umowy wzrośnie ustawowa stawka podatku VAT, Najemca tak ustala cenę netto, aby cena brutto od dnia obowiązywania nowej ustawowej stawki podatku VAT nie uległa zmianie.

**Odstąpienie od umowy.**

**§ 6.**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
   1. w przypadku naruszenia postanowień umowy,
   2. w stosunku do Najemcy zostanie wszczęte postępowanie naprawcze lub egzekucyjne,
   3. jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia całości majątku Najemcy , w tym również gdy zostanie wydany nakaz zajęcia całości majątku Najemcy, tak że uniemożliwi to wykonywanie umowy,
   4. jeżeli zostanie wydane postanowienie o ogłoszeniu upadłości Najemcy,
   5. nastąpi zakończenie (likwidacja) działalności prowadzonej przez Najemcę,
2. Odstąpienie na podstawie ust. 1 nie wyłącza możliwości odstąpienia przez Zamawiającego na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 Zamawiający przed odstąpieniem wezwie Wykonawcę do usunięcia naruszenia, w wyznaczonym terminie. Zamawiającemu będzie służyć odstąpienie w terminie 7 dni po upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
5. Najemca używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
6. Najemca będzie wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi IBIB PAN albo przez swoje niewłaściwe zachowanie uczyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
7. w przypadku nieuiszczenia przez Najemcę opłat opisanych w § 7 przez okres dłuższy niż dwa okresy płatności, przy czym za okres płatności strony uważać będą czas od pierwszego do ostatniego dnia miesiąca.

5. W sytuacji opisanej w ust. 4 lit. a lub b lub c Najemca zobowiązuje się w terminie siedmiu dni od daty wypowiedzenia rozliczyć się ze wszystkich zobowiązań płatniczych wobec Wynajmującego oraz opuścić i opróżnić lokal stanowiący przedmiot najmu.

6. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku niemożności używania przedmiotu najmu albo istotnego utrudnienia w używaniu przedmiotu najmu zgodnie z umową, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wynajmującego.

7. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie reklamy zewnętrznej a w szczególności grafiki informacyjnej oraz zamontowania i podłączenia urządzeń klimatyzacyjnych i ustalenia szczegółów technicznych oraz innych ustaleń niezbędnych do prowadzenia działalności Najemcy, po wcześniejszym przedstawieniu projektów w formie pisemnej przez Najemcę.

**§ 7. Kaucja**

1. Najemca do dnia ………………wpłaci Wynajmującemu przelewem na wskazany rachunek bankowy Wynajmującego kwotę w wysokości …………….(słownie: ………………) jako kaucję zabezpieczającą płatności najemcy za jeden okres płatności i pokrycie ewentualnych szkód spowodowanych z winy Najemcy i przez niego nie usuniętych, przy czym za okres płatności strony uważać będą czas od pierwszego do ostatniego dnia miesiąca.
2. Niewykorzystana kaucja w całości lub części ulega zwrotowi w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zdania lokalu oraz rozliczenia należności przez Najemcę.
3. Najemca wpłaci Wynajmującemu pierwszy czynsz za miesiąc…………….2016 roku przelewem, na wskazane przez Wynajmującego konto w kwocie wskazanej w par. 7 ust.1 .
4. Kolejne płatności czynszu najmu będą następowały zgodnie z § 7 ust.3.

**§ 8. Zabezpieczenia**

1. Wynajmujący zobowiązuje się w czasie trwania umowy najmu do zabezpieczenia przedmiotu najmu i stałych elementów wyposażenia lokalu od pożaru, zalania i innych zdarzeń losowych
2. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy najmu zabezpieczyć majątek ruchomy będący jego własnością w tym urządzenia i towary od zalania, pożaru, kradzieży z włamaniem i innych zdarzeń losowych.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody w mieniu Najemcy wniesionym do lokalu, powstałe na skutek kradzieży, pożaru, zalaniaitp.

**§ 9. Udostępnienie przedmiotu najmu**

Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w dalszy podnajem, użyczenie lub bezpłatne użytkowanie bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.

**§ 10. Zdanie przedmiotu najmu**

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany będzie zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z tym, że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.

**§ 11. Postanowienia końcowe**

1. Najemca zawiadamia Wynajmującego o zmianie adresu siedziby Najemcy. W przypadku zawiadomienia Wynajmującego o zmianie adresu siedziby Najemcy, pisma doręczone pod dotychczasowy adres uważa się za doręczone prawidłowo.
2. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, informacje oraz inne dokumenty Wynajmujący i Najemca przekazują, zgodnie z wyborem Wynajmującego pisemnie, faksem lub drogą elektroniczną, chyba że umowa stanowi inaczej.
3. Jeżeli Wynajmujący lub Najemca przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, informacje oraz inne dokumenty faksem lub drogą elektroniczną, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. Domniemywa się, iż Najemca mógł zapoznać się z treścią oświadczenia, wniosku, zawiadomienia, informacji lub innego dokumentu przed upływem terminu określonego w umowie, jeżeli przesłanie oświadczenia, wniosku, zawiadomienia, informacji lub innego dokumentu nastąpiło przed upływem tego terminu faksem lub drogą elektroniczną.
4. Wynajmujący może żądać przedstawienia oryginału, notarialnie poświadczonej kopii dokumentu lub poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii dokumentu, gdy złożona kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości.
5. Strony ustalają, że spory wynikające z umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego .
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy

Kodeksu cywilnego.

**WYKONAWCA ZAMAWIAJĄCY**