**PROJEKT UMOWY NAJMU POMIESZCZEŃ NR ………………………….**

(dalej jako „**Umowa**”)

zawarta w dniu ………………. w ………………………………… pomiędzy:

**Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytutem Ceramiki i Materiałów Budowlanych,** adres: ul. Cementowa 8, 31-983 Kraków, działającym na podstawie ustawy z dnia 21 lutego 2019 r. o Sieci Badawczej Łukasiewicz, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Krakowie. Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000861078 NIP: 525-000-76-26 REGON: 000056377

reprezentowanym przez:

………………………………………………………………... – Dyrektor Instytutu,

zwanym dalej „**Łukasiewicz – ICIMB**” albo „Wynajmującym”

a

……………….…………… z siedzibą w ………………………………… (00-000), ul.  …………………………………, wpisaną/ym do ……………….……………

reprezentowaną/ym przez ……………….…………… – ……………….…………… *na podstawie* ……………….……………

zwaną/ym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej indywidualnie także "**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”,

o następującej treści:

**PREAMBUŁA**

1. Zważywszy, że czynność prawna objęta Umową wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 33 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 lutego 2019 r. o Sieci Badawczej Łukasiewicz, Wynajmujący uzyskał zgodę [\_\_\_] na jej dokonanie.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynku *nr A* (zwanej dalej „**Budynkiem**”), położonej w Warszawie, przy ul. Postępu 9 dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą: WA2M/00200189/1.

**§ 1**

**Zasady udostępnienia Pomieszczenia**

1. Wynajmujący zobowiązuje się odpłatnie udostępnić Najemcy:…………………..

(dalej zwane łącznie jako „**Pomieszczenie**”).

1. Przekazanie Najemcy Pomieszczenia zostanie potwierdzone Protokołem przekazania Pomieszczenia i będzie stanowić załącznik do Umowy. Przekazanie Najemcy Pomieszczenia nastąpi [\_\_\_].
2. Z chwilą podpisania Protokołu przekazania Pomieszczenia, Najemcy nie przysługuje prawo zgłaszania dalszych uwag do stanu Pomieszczenia z chwili jego wydania, chyba że Pomieszczenie ma wady, które uniemożliwiają, lub ograniczają przewidziane w Umowie używanie rzeczy, o których Najemca nie wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności nie mógł wiedzieć.
3. Najemca oświadcza, że Pomieszczenie będzie wykorzystywał wyłącznie do prowadzenia działalności [\_\_\_].
4. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu znajduje się w stanie wymagającym modernizacji. Uzyskanie wszelkich pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień wymaganych przez przepisy prawa do prowadzenia zamierzonej działalności w Przedmiocie Najmu, w tym w szczególności uzgodnień sanitarnych oraz przeciwpożarowych, a także wykonanie odpowiednich, obustronnie ustalonych adaptacji, obciąża Strony w zakresie:

a) Najemca w uzgodnieniu z Wynajmującym wykona pełną dokumentację projektową niezbędną do wykonania modernizacji budynku w zakresie wymaganym przez przepisy prawa i ustalenia Stron, niezbędnej do prowadzenia działalności będącej przedmiotem Umowy wraz z uzyskaniem wszelkich pozwoleń i zezwoleń. Dokumentacja projektowa, dotycząca zakresu prac modernizacyjnych finansowanych przez Wynajmującego, wymaga jego akceptacji. Osobą upoważnioną ze strony Wynajmującego do prowadzenia uzgodnień jest: ………………………………………………………………………………………………

Dokumentacja spełniać musi m.in. wymagania Ustawy PZP w zakresie opisu przedmiotu zamówienia na roboty budowlane, na podstawie której Wynajmujący dokona uzgodnionych modernizacji. Jeżeli będzie to konieczne Wynajmujący udzieli Najemcy odpowiednich pełnomocnictw.

b) Wynajmujący zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z modernizacją stolarki okiennej i drzwiowej (zewnętrznej) do wymagań wynikających z audytu energetycznego, remontu elewacji a także kosztów związanych z wymianą stolarki drzwiowej (wewnętrznej), instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjne i dostosowania budynku do wymagań ochrony p.poż w standardzie wymaganym dla budynków biurowych.

c) Najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztów wykonania dokumentacji projektowej i wymaganych ekspertyz oraz prac adaptacyjno-budowlanych, aranżacji, zakupu i montaży wyposażenia,

Szczegółowy harmonogram i zakres prac stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

1. Najemca nie ma prawa oddawania Pomieszczenia osobom trzecim do odpłatnego lub bezpłatnego używania ani rozporządzania w inny sposób, a także przenoszenia na osoby trzecie jakichkolwiek praw, obowiązków, wierzytelności czy długów wynikających z Umowy bez wyraźnej, uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 2**

**Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, że Pomieszczenie jest wolne od jakichkolwiek obciążeń albo innych praw osób trzecich, które mogłyby wyłączać lub ograniczać korzystanie z nich przez Najemcę.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do realizacji harmonogramu prac zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy i ustaleniu z Najemcą daty wstępu do Pomieszczenia, która będzie przypadała w terminie 5 dni od daty dokonania tego powiadomienia, ma prawo wstępu do Pomieszczenia:
4. w przypadku konieczności wykonania obowiązkowego serwisu lub przeglądu instalacji, systemów lub urządzeń;
5. w przypadku konieczności wykonania niezbędnych napraw i konserwacji instalacji, systemów lub urządzeń;
6. w celu weryfikacji przestrzegania przez Najemcę zasad bezpieczeństwa, a także procedur i obowiązków wynikających z Umowy, w przypadku powzięcia wątpliwości co do ich przestrzegania.
7. W przypadku nieustalenia terminu wstępu Wynajmującego do Pomieszczenia zgodnie z ust. 3, Wynajmujący ma prawo wstępu do Pomieszczenia kolejnego dnia roboczego przypadającego po 5 dniu od powiadomienia Najemcy o zamiarze wstępu do Pomieszczenia.
8. Wynajmujący ma prawo wstępu do Pomieszczenia bez powiadomienia Najemcy w przypadku:
9. wystąpienia sytuacji stanowiących uzasadnione zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub mienia;
10. konieczności usunięcia awarii;
11. sygnalizacji zagrożenia ze strony instalacji przeciwpożarowej lub alarmowej;
12. gdy Najemca nie będzie uiszczał czynszu najmu lub innych opłat przez dłużej niż trzy miesiące;
13. gdy nie ma możliwości kontaktu z Najemcą przez dłużej niż dwa miesiące.
14. W przypadku uniemożliwienia Wynajmującemu wstępu do Pomieszczenia Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i zdarzenia powstałe w związku z uniemożliwieniem wstępu do Pomieszczenia oraz za ich następstwa.
15. Wynajmujący zapewnia, że nie będzie wchodził do Pomieszczenia w sytuacjach innych niż określone w niniejszym paragrafie. Wynajmujący zapewnia, że podejmie wszelkie uzasadnione działania, aby wstęp do Pomieszczenia i przebywanie w nim odbywało się w obecności Najemcy lub osoby przez niego zatrudnionej lub wskazanej, z wyjątkiem sytuacji zagrażającej mieniu, życiu lub zdrowiu (w szczególności w przypadkach wskazanych w ust. 5 lit. a-c), chyba że Strony postanowią inaczej. Podczas przebywania w Pomieszczeniu, Wynajmujący nie jest uprawniony do przeglądania znajdującej się w Pomieszczeniu dokumentacji papierowej ani elektronicznej, zobowiązany jest działać z poszanowaniem uzasadnionych interesów Najemcy oraz z poszanowaniem jego tajemnicy przedsiębiorstwa.
16. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za czasowe przerwy w dostawie energii elektrycznej, gazu, centralnego ogrzewania, gazów technicznych, wody, kanalizacji i innych mediów od nich zależnych tj. ciepła, chłodu, wentylacji do Pomieszczenia, wynikające z przerw w dostawie wody lub energii elektrycznej z przyczyn leżących po stronie podmiotu świadczącego usługi ich dystrybucji dla Wynajmującego ani za szkody powstałe w wyniku przerw w dostawach. Wynajmujący każdorazowo po otrzymaniu informacji o planowanych przerwach w dostawie mediów od podmiotu świadczącego usługi ich dystrybucji poinformuje Najemcę.
17. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do czasowych włączeń mediów związanych z koniecznością wykonywania testów lub prac konserwacyjnych. Wynajmujący każdorazowo z co najmniej 5-dniowym wyprzedzeniem poinformuje Najemcę o planowanych testach lub pracach konserwacyjnych, które powinny się odbywać po godz. 16:00 i nie powinny trwać dłużej aniżeli do 7:00 dnia następnego. Najemca zobowiązuje się do potwierdzenia możliwości wykonania testów lub prac konserwacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości we wskazanym przez Wynajmującego terminie, Najemca zobowiązuje się do wskazania innego możliwego terminu wykonania testów lub prac konserwacyjnych. W przypadku potwierdzenia przez Najemcę możliwości wykonania testów lub prac konserwacyjnych albo w przypadku braku odpowiedzi Najemcy na przekazaną informację o planowanych testach lub pracach konserwacyjnych, Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tego tytułu*.*
18. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub szkody w mieniu Najemcy, zatrudnionych przez niego osób i innych osób przez niego wprowadzanych do Budynku (dalej „**Gościa**”) znajdującym się w Pomieszczeniu lub pozostawionym poza Pomieszczeniem na terenie przy ul. Postępu 9 (zgodnie z załącznikiem nr 4), chyba że szkody w tym mieniu zostaną spowodowane działaniami lub zaniechaniami Wynajmującego lub jego pracowników czy współpracowników.
19. Wynajmujący oświadcza, że ubezpiecza Budynek obowiązkowym ubezpieczeniem mienia oraz posiada polisę ubezpieczeniową OC w związku z prowadzoną działalnością do kwoty [\*\*\*] PLN.
20. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić m.in.:
21. utrzymanie i konserwację wszelkich instalacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Budynku;
22. utrzymanie i konserwację instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, chłodzenia i wentylacji, z wyjątkiem tych wybudowanych za zgodą Wynajmującego przez Najemcę;
23. utrzymanie i konserwację instalacji ciepłej i zimnej wody, kanalizacji i systemu odprowadzania wody deszczowej;
24. utrzymanie i konserwację czujników przeciwpożarowych i urządzeń alarmowych, instalacji i sprzętu przeciwpożarowego;
25. Wszelkie naprawy planowe i serwisy za wyjątkiem usterek krytycznych Wynajmujący będzie wykonywał od poniedziałku do piątku w godz. 8:00-15:00 z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy, przy czym Wynajmujący dołoży starań, by uwzględnić postulaty Najemcy przy ustalaniu terminu ich wykonywania.

**§ 3**

**Prawa i obowiązki Najemcy**

1. Najemca ma prawo korzystania z Pomieszczenia przez całą dobę, siedem dni w tygodniu. W przypadku korzystania przez Najemcę z Pomieszczenia w godzinach nocnych (od godz. 18:00 do godz. 07:00), w soboty lub dni ustawowo wolne od pracy, Najemca ma obowiązek każdorazowego zgłoszenia swojej obecności pracownikowi ochrony*.*
2. Najemca jest obowiązany dbać o wszelkie części Budynku, z których korzysta oraz otoczenie Budynku. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez niego, osoby przez niego zatrudnione i Gości w mieniu Wynajmującego oraz mieniu osób trzecich znajdującym się w Budynku i na terenie wynajmowanym przez Najemcę przy ul. Postępu 9 (zgodnie z załącznikiem nr 4).
3. Najemca oświadcza i zapewnia, że osoby korzystające z Pomieszczenia, w tym Najemca:
4. posiadają odpowiednie doświadczenie zawodowe do wykonywania zadań na powierzonym stanowisku;
5. posiadają uprawnienia do obsługi poszczególnych urządzeń znajdujących się w Pomieszczeniu, jeżeli jest wymagane;
6. są świadome zagrożeń mogących się pojawić podczas pracy wykonywanej w Pomieszczeniu i posiadają wiedzę niezbędną do wykonywania danej pracy*.*
7. Najemca zobowiązany jest także do:
8. ponoszenia pełnej odpowiedzialności z tytułu utraty lub uszkodzenia mienia znajdującego się w Pomieszczeniu oraz do zabezpieczenia na własny koszt pozostawionego w Pomieszczeniu mienia;
9. realizacji obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. w zakresie przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych;
10. dokładnego zbadania Pomieszczenia przed jego wydaniem przez Wynajmującego*,*
11. niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu wszelkich usterek i awarii Pomieszczenia, za których usunięcie odpowiada Wynajmujący lub uzasadnionego zagrożenia ich powstawania, pod rygorem zwolnienia Wynajmującego z odpowiedzialności za szkody z nimi związane, na adres: ……………………………………………………….
12. Ponoszenia kosztów i terminowego regulowania zobowiązań wynikających z zawartych umów na dostawę energii elektrycznej, wody oraz wywóz odpadów.
13. ponoszenia nakładów eksploatacyjnych połączonych ze zwykłym użytkowaniem Pomieszczenia, Najemca w szczególności będzie dokonywał napraw i konserwacji związanych z eksploatacją Pomieszczenia, w tym takich jak wymiana żarówek, malowanie, naprawa stolarki i uszkodzonych pokryć podłogowych, niesprawnej armatury i kanalizacji oraz inne drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych w Pomieszczeniu przy zachowaniu poniższych zasad:
* Wykorzystane materiały nie mogą być gorsze od istniejących lub w stanie gorszym niż istniejące.
* Strony zgodnie ustalają, że przed każdą naprawą Najemca poinformuje Wynajmującego, dając mu możliwość – jeśli Wynajmujący będzie chciał wykonać taką pracę na swój koszt i ryzyko bez względu na powody – wykonania takich prac.
1. przedłożenia Wynajmującemu w ciągu miesiąca od dnia zakończenia obowiązywania Umowy:
* kopii wniosku o dokonanie wpisu zmiany siedziby lub miejsca prowadzenia działalności gospodarczej w KRS lub CEIDG – jeśli Najemca ujawnił adres Pomieszczenia jako swoją siedzibę w KRS lub miejsce prowadzenia działalności gospodarczej w CEIDG;
* kopii zlecenia pocztowemu operatorowi wyznaczonemu przekierowania wszelkiej korespondencji kierowanej do Najemcy na adres Pomieszczenia, na inny adres Najemcy.
1. Najemca nie jest uprawniony do wymiany ani montażu dodatkowych zamków ani systemów lub urządzeń kontroli dostępu do pomieszczeń w Pomieszczeniu bez wyraźnej, uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej lub elektronicznej, pod rygorem nieważności, a jakiekolwiek naruszenie tego postanowienia Umowy będzie traktowane jako ciężkie naruszenie zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego obowiązujących u Wynajmującego.
2. Wszelkie ulepszenia, w tym adaptacje i zmiany Pomieszczenia, w szczególności zmiany ingerujące w konstrukcję Pomieszczenia takie jak, ingerencja w instalacje, montaż ścian działowych, modernizacja podłóg i ścian, z wyłączeniem zakresu adaptacji, wymagają wyraźnej, uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Dokonane przez Najemcę ulepszenia Pomieszczenia, trwale związane z substancją Budynku stają się po zakończeniu obowiązywania Umowy własnością Wynajmującego, a Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu poniesionych na ten cel nakładów.
3. W przypadku gdy Najemca dokona ulepszeń bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może (według własnego wyboru) nakazać Najemcy usunięcie ulepszenia Pomieszczenia lub nieodpłatnie zatrzymać ulepszenie - bez obowiązku dodatkowego rozliczenia się z Najemcą, czy obniżenia czynszu najmu.
4. Jeżeli wykonanie ulepszeń będzie wymagało zezwoleń lub innych decyzji organów administracji publicznej, Najemca jest zobowiązany przed rozpoczęciem prac uzyskać stosowne zezwolenia na własny koszt i ryzyko, a Wynajmujący, o ile wyraził na określone prace zgodę - zobowiązuje się współdziałać z Najemcą w celu ich uzyskania przez Najemcę. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązujących przepisów prawa przy prowadzeniu prac, Najemca odpowiada wobec Wynajmującego do pełnej wysokości wyrządzonej mu takim naruszeniem szkody, którą poniósł Wynajmujący, w tym nałożonych kar.
5. Instalowanie na zewnątrz budynku wszelkiego rodzaju reklam, informacji, urządzeń wymaga wyraźnej, uprzedniej zgody Wynajmującego oraz ustaleń Stron w przedmiocie zasad odpłatności za powyższe w formie pisemnej lub elektronicznej, pod rygorem nieważności. Najemca zobowiązuje się do ich usunięcia na własny koszt najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania Umowy. W przypadku niewykonania tego zobowiązania, Najemca upoważnia Wynajmującego do dokonania ich demontażu na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmujący wyraża zgodę, aby Najemca zainstalował kaseton reklamowy. Projekt i wykonawstwo zostanie uzgodnione przez Strony na dalszym etapie realizacji Umowy.
6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zezwoleń środowiskowych, jeśli tylko takie są wymagane, związanych z działalnością prowadzoną w Pomieszczeniu oraz niezwłocznego okazywania ich Wynajmującemu na każde wezwanie, nie później niż w ciągu 3 dni od otrzymania wezwania. Najemca zobowiązany jest do każdorazowego informowania Wynajmującego o prowadzeniu w Pomieszczeniu prac lub działalności wymagającej zgodnie z przepisami prawa zezwoleń środowiskowych.
7. Zabronione jest przechowywanie przez Najemcę w Pomieszczeniu materiałów i substancji mogących powodować zagrożenie dla zdrowia i życia osób przebywających w Budynku, a także zwierząt – bez uprzedniej wyraźnej zgody Wynajmującego w formie pisemnej , pod rygorem nieważności, ani żadnych materiałów i substancji, których posiadanie lub składowanie jest zakazane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
8. Zwrot Pomieszczenia zostanie potwierdzony protokołem zwrotu Pomieszczenia. Brak współdziałania lub odstąpienie przez Najemcę od sporządzenia protokołu zdania Przedmiotu najmu upoważnia Wynajmującego do jednostronnego ustalenia stanu Pomieszczenia.
9. W dniu zakończenia obowiązywania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Pomieszczenie uprzątnięte i w stanie niepogorszonym (z zastrzeżeniem, że nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Pomieszczenia będące następstwem prawidłowego używania), oraz opróżnić na swój koszt lokal z rzeczy i urządzeń niestanowiących własności Wynajmującego. W przypadku niedoprowadzenia Pomieszczenia do odpowiedniego stanu w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego (30 dni), Wynajmujący może:
10. zlecić wykonanie odpowiednich czynności osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy,
11. przechować rzeczy nie stanowiące własności Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy, a po upływie 3 miesięcy od upływu ww. terminu, dokonać ich sprzedaży i z uzyskanej ceny zaspokoić swoje roszczenia przysługujące mu w stosunku do Najemcy albo pozbyć się ich w inny sposób obciążając kosztami Najemcę

- na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.

1. W przypadku wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym Najemca, mimo obowiązku natychmiastowego zwrotu Pomieszczenia, doprowadzi Pomieszczenie do odpowiedniego stanu w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy. Postanowienia poprzedniego ustępu dotyczące uprawnień Wynajmującego w przypadku niedoprowadzenia Pomieszczenia do odpowiedniego stanu stosuje się odpowiednio.
2. Najemca za korzystanie z Pomieszczeń po ustaniu obowiązywania Umowy od dnia jej ustania będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Pomieszczenia w wysokości 150% kwoty ostatniego umownego czynszu najmu brutto. Wynagrodzenie będzie naliczane i pobierane za pełny miesiąc, również w przypadku wydania przedmiotu najmu w trakcie danego miesiąca.

**§ 4**

**Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne**

1. Strony zgodnie postanawiają, że Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za udostępnienie Pomieszczenia w kwocie: ……………………………….(słownie: …………) netto, powiększony o należny podatek VAT we właściwej stawce - tj. na dzień zawarcia Umowy [\_\_\_] zł (słownie: [\_\_\_] złotych) brutto.
2. Poza czynszem najmu wskazanym w ust. 1 Najemca będzie płacił Wynajmującemu następujące opłaty:
3. *za zużycie energii cieplnej w wysokości wynikającej z następującego przeliczenia: (powierzchnia wynajmowana/powierzchnia użytkowa budynku) x koszty wynikające ze wskazań na dokumencie zakupu wystawionym przez dostawce energii cieplnej*
4. opłaty za inne usługi dodatkowe, według obowiązującej stawki w przypadku korzystania z nich.
5. Najemca zawrze indywidualne umowy na dostawę energii elektrycznej, wody i ścieków oraz wywóz odpadów.
6. Czynsz najmu i opłaty będą płatne miesięcznie na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania faktury, przy czym czynsz najmu wskazany w ust. 1 będzie płatny z góry, opłaty wskazane w ust. 2 będą płatne z dołu.
7. Najemca będzie dokonywał wszystkich płatności na rzecz Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze*.* Dniem zapłaty jest data wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
8. *Niniejszym Najemca wyraża zgodę na wystawianie przez Wynajmującego faktury w formie elektronicznej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług i przesyłanie ich na adres: [\_\_\_]@[\_\_\_].*
9. W przypadku, gdy Pomieszczenie zostanie przekazane Najemcy w innej dacie niż z pierwszym dniem miesiąca kalendarzowego lub zostanie zdane Wynajmującemu w innej dacie niż z ostatnim dniem miesiąca kalendarzowego, czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 za ten miesiąc ustala się w wysokości proporcjonalnej do czasu, w którym Najemca będzie korzystał z Pomieszczenia.
10. Najemca oświadcza, że jest świadomy, że wysokość opłat, o których mowa w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku zmian stawek wynikających z umów z dostawcami poszczególnych mediów. O zmianie ww. stawek Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Najemcę. Zmiany wysokości opłat będą obowiązywać od najbliższego okresu rozliczeniowego, następującego po okresie, w którym dostawca mediów dokonał zmiany stawki.
11. Waloryzacja miesięcznej stawki czynszu najmu, o której mowa w ust. 1, następuje corocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły. Zwaloryzowana stawka czynszu najmu obowiązuje każdorazowo od lutego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, jednak nie wcześniej niż od 01.02.2025r. W przypadku deflacji, kwota czynszu najmu określona w ust. 1 pozostaje bez zmian.
12. Wynajmujący oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
13. Najemca oświadcza, że jest/ nie jest czynnym podatnikiem podatku VAT. *Najemca oświadcza, że posiada status mikroprzedsiębiorcy / małego przedsiębiorcy / średniego przedsiębiorcy / dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.*

***§ 5***

***Zabezpieczenie***

* 1. Najpóźniej w dniu rozpoczęcia obowiązywania Umowy Najemca ustanowi zabezpieczenie na rzecz Wynajmującego w kwocie odpowiadającej wysokości 1-krotności czynszu najmu brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, na okres o 30 dni dłuższy niż okres obowiązywania Umowy, w formie kaucji.
	2. Wynajmujący może skorzystać z zabezpieczenia w celu pokrycia wszelkich roszczeń przysługujących mu wobec Wynajmującego w związku z niewłaściwym wykonywaniem Umowy przez Najemcę, w szczególności w celu pokrycia nieuiszczonych przez Najemcę kar umownych, odszkodowań, czynszu najmu, innego wynagrodzenia, opłat eksploatacyjnych, kosztów naprawy Pomieszczenia lub Budynku lub niezwrócenia przez Najemcę w terminie Pomieszczenia.
	3. W okresie trwania Umowy zabezpieczenie może zostać zaliczone na poczet wymagalnych należności Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego uzupełnienia zabezpieczenia do kwoty ustalonej w ust. 1*.*
	4. Zabezpieczenie zostanie zwrócone Najemcy w terminie 14 dni od dnia rozwiązania Umowy i zwrotu Pomieszczenia w wartości pomniejszonej o należności wynikające z Umowy. W przypadku, gdy zabezpieczenie ma charakter pieniężny, zabezpieczenie zostanie zwrócone bez oprocentowania.

***§ 6***

***Ubezpieczenie***

1. Przed przystąpieniem do korzystania z Pomieszczenia, Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności za szkody powstałe w trakcie najmu Pomieszczenia, w tym za szkody powstałe w mieniu Wynajmującego znajdującym się w Pomieszczeniu, do kwoty 500 000 zł na skutek co najmniej następujących zdarzeń: [kradzież, powódź, pożar, przepięcia w sieci elektrycznej (Ubezpieczenie Pomieszczenia)
2. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kopię polisy potwierdzającej zawarcie umowy Ubezpieczenia Pomieszczenia wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki,
3. W razie zmiany lub zawarcia nowej umowy ubezpieczeniowej, Najemca niezwłocznie przekaże kopię odpowiedniej polisy Wynajmującemu wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonania na rzecz Wynajmującego przelewu wszystkich praw wynikających z umowy Ubezpieczenia Pomieszczenia.
5. Do czasu przedstawienia dowodu zawarcia umowy Ubezpieczenia Pomieszczenia spełniającej wymagania wskazane w Umowie oraz przelewu wszystkich praw z niej wynikających na Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo odmowy Najemcy dostępu do Pomieszczenia. Najemcy nieprzysługuje prawo do żądania obniżenia czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 1 z tego powodu.
6. Objęcie Pomieszczenia ubezpieczeniem nie zwalnia Najemcy z odpowiedzialności za szkody wyrządzone w trakcie najmu Pomieszczenia ani za szkody powstałe w mieniu Wynajmującego znajdującym się w Pomieszczeniu.

**§ 7**

**Okres obowiązywania i rozwiązanie Umowy**

1. Umowa wchodzi w życie od dnia [\_\_\_] i zostaje zawarta *na czas oznaczony …………………………………………………*
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę zawartą na czas oznaczony z zachowaniem …..-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę zawartą na czas oznaczony ze skutkiem natychmiastowym w przypadku negatywnej decyzji organów administracyjnych.
4. Wynajmujący, poza innymi przypadkami określonymi w przepisach powszechnie obowiązujących i w Umowie, jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących okolicznościach:
5. gdy Najemca narusza postanowienia § 1 ust. 6, § 3 ust. 10‑12 i Umowy albo uniemożliwił wstęp do Pomieszczenia w sytuacji określonej w § 2 ust. 3 lub 4;
6. gdy Najemca, naruszając inne postanowienia Umowy, nie usunie tych naruszeń w terminie [\_\_\_] dni od otrzymania od Wynajmującego wezwania do ich usunięcia;
7. Strony zgodnie postanawiają, że z chwilą zakończenia obowiązywania Umowy na jakiejkolwiek podstawie, wygasa zobowiązanie Wynajmującego (jeżeli takie powstało) do świadczenia jakichkolwiek usług dodatkowych i wszelkie inne zobowiązania do dostarczania jakichkolwiek mediów i usług związanych z Pomieszczeniem.
8. Strony wyłączają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania Umowy w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

**§ 8**

**Kary umowne**

* 1. W przypadku uniemożliwienia Wynajmującemu wstępu do Pomieszczenia, z winy Najemcy, w sytuacjach, o których mowa w § 2 ust. 3 lub 4 Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy rozpoczęty dzień uniemożliwienia Wynajmującemu wstępu do Pomieszczenia. Dla uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie wskazują, że kara będzie naliczana do dnia faktycznego umożliwienia wstępu Wynajmującego przez Najemcę
	2. W przypadku wzbudzenia przez Najemcę nieuzasadnionego alarmu pożarowego i interwencji Straży Pożarnej, zapłaci on na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 2000 zł (słownie: dwa tysiące złotych) za każde takie zdarzenie oraz zostanie obciążony innymi kosztami, które będzie musiał ponieść Wynajmujący w wyniku tego zdarzenia.
	3. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy wezwania do -ich zapłaty.
	4. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.
	5. Dla uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie wskazują, że kary umowne przewidziane niniejszym paragrafem będą należne (w tym: będzie można je naliczać), a postanowienia niniejszego paragrafu pozostaną w mocy i będą skuteczne mimo rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy*.*

**§ 9**

**Postanowienia końcowe**

* 1. Strony uregulowały kwestie ochrony informacji poufnych w odrębnej umowie.
	2. Wymiana informacji i oświadczeń pomiędzy Stronami następować może za pomocą wiadomości e-mail lub w formie pisemnej, przy czym podstawową formą będzie wymiana za pomocą wiadomości e-mail, chyba że Umowa stanowi inaczej w odniesieniu do konkretnych informacji lub oświadczeń.
	3. Strony wyznaczają następujące osoby jako odpowiedzialne za realizację Umowy, umocowane, w zakresie wynikającym z Umowy, do wykonywania wobec drugiej Strony obowiązków wynikających z Umowy:
1. ze strony Wynajmującego: [\_\_\_], e-mail: [\_\_\_], tel.: [\_\_\_],
2. ze strony Najemcy: [\_\_\_] e-mail: [\_\_\_] tel.: [\_\_\_]
	1. Z zastrzeżeniem ust. 2, informacje i oświadczenia uznaje się za skutecznie doręczone po ich przesłaniu:
3. na adresy e-mail wskazane w ust. 3 bądź
4. listem poleconym na adres siedziby Strony wskazany w komparycji Umowy, przy czym w przypadku nieodebrania przez adresata listu poleconego uznaje się za go doręczony z datą doręczenia pierwszego awizo.
	1. Osoby, o których mowa w ust. 3 nie są upoważnione do dokonywania zmian w Umowie ani do jej wypowiadania lub rozwiązywania za porozumieniem Stron. Osoby, o których mowa w ust. 3, są uprawnione do podpisywania protokołów, o których mowa w Umowie.
	2. Zmiana osób i adresów, o których mowa w ust. 3 oraz w komparycji nie wymaga zmiany Umowy, lecz wymaga dla swej skuteczności powiadomienia drugiej Strony w formie pisemnej.
	3. Wszelkie zmiany postanowień Umowy oraz oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Nieważność lub niewykonalność któregokolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub niewykonalności całej Umowy. Strony przystąpią do negocjacji i uzgodnią postanowienia najbliższe ich intencjom.
	4. Wszelkie spory powstałe w związku z realizacją Umowy, których Stronom nie uda się rozstrzygnąć polubownie, będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
	5. Do spraw nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy prawa polskiego.
	6. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część:
5. *Załącznik nr 1 – Wypis z KRS / CEIDG dla Najemcy;*
6. *Załącznik nr 2 – Protokół przekazania / zwrotu Pomieszczenia;*
7. *Załącznik nr 3 – Harmonogram;*
	1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący Najemca**

**Załącznik nr 2 do Umowy**

**Protokół przekazania / zwrotu Pomieszczenia**

sporządzony w dniu [\_\_\_] r. w [\_\_\_] pomiędzy:

**Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytutem Ceramiki i Materiałów Budowlanych,** adres: ul. Cementowa 8, 31-983 Kraków, działającym na podstawie ustawy z dnia 21 lutego 2019 r. o Sieci Badawczej Łukasiewicz, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Krakowie. Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000861078 NIP: 525-000-76-26 REGON: 000056377

zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

**[\_\_\_]**

zwanym/ą dalej „**Najemcą**”.

zwanymi dalej łącznie **„Stronami”,**

o następującej treści:

**§ 1**

1. W dniu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Najemca przejmuje od Wynajmującego[[1]](#footnote-2)
* Wynajmujący odbiera od Najemcy[[2]](#footnote-3)

następujące pomieszczenia (łącznie nazywane „**Pomieszczeniem**”) w ramach Umowy z dnia [\_\_\_] zawartej między Stronami („**Umowa**”):

1. [\_\_\_]
2. [\_\_\_]
3. [\_\_\_]

**§ 2**

1. Wykaz wyposażenia przedmiotowego Pomieszczenia na dzień przekazania / odbioru\* stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego Protokołu.
2. W przypadku przekazania Pomieszczenia Najemcy przez Wynajmującego: Wszelkie opłaty licznikowe powstałe do dnia przekazania pomieszczenia do użytku, które nie zostały jeszcze rozliczone pokryje Wynajmujący, zaś opłaty licznikowe powstałe po tym dniu obowiązany jest regulować Najemca, stosownie do postanowień zawartych w Umowie.

**§ 3**

1. *Strony oświadczają, że z dniem przejęcia pomieszczeń wymienionych w Protokole (Pomieszczenie) Strona przejmująca przejmuje odpowiedzialność za stan i wyposażenie Pomieszczenia - dokumentacja fotograficzna stanowi* ***Załącznik nr 2*** *niniejszego Protokołu.*
2. W dniu przekazania stwierdza się następujący stan Pomieszczenia:

……………….………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………….………………………………….…………………………………………………………………………………………………………………………………..…………………………………………………………………………………………………………………………………………………..

1. Spisu stanu liczników na dzień przekazania:

*Licznik prądu:……………………….*

*Licznik gazu:………………………..*

*Licznik wody: …………………………../……………………………….*

1. Inne uwagi:

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..

Najemca oświadcza, że nie zgłasza żadnych innych uwag.

**§ 4**

1. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy oraz Wynajmującego.
2. Załączniki:
3. Załącznik nr 1 – Wykaz wyposażenia przekazywanego Pomieszczenia;
4. Załącznik nr 2 – Dokumentacja fotograficzna przekazywanego Pomieszczenia.

**Wynajmujący Najemca**

**Załącznik nr 3 Harmonogram inwestycji**

**Wynajmujący Najemca**

Załączniki:

Załącznik nr 1 – geoportal/mapa zasadnicza

1. Niepotrzebne skreślić. [↑](#footnote-ref-2)
2. Niepotrzebne skreślić. [↑](#footnote-ref-3)