



Załącznik nr 2 do zapytania 37/U/Adm/2017

Wzór umowy

na

Wynajem powierzchni biurowych przez Instytut Maszyn Przepływowych PAN im. Roberta Szewalskiego w Gdańsku

Zwana dalej **Umową**, zawarta w dniu (...) roku w Gdańsku pomiędzy:

Instytutem Maszyn Przepływowych im. R. Szewalskiego Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w Gdańsku 80-231, ul. Fiszera 14, wpisanym do Rejestru Instytutów Naukowych Polskiej Akademii Nauk pod numerem: RIN-IV-9/98, NIP: 584-035-78-82, REGON: 000326121, reprezentowanym przez:

prof. dr hab. inż. Jana Kicińskiego – Dyrektora
mgr Daniełę Kosińską – Główną Księgową

dalej Wynajmujący,

a

(...) – dalej Najemca,

który został wyłoniony w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym bez stosowania ustawy na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 t. j. z późn. zm.) pod nazwą: Wynajem powierzchni biurowych przez Instytut Maszyn Przepływowych PAN im. Roberta Szewalskiego w Gdańsku.

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie decyzji o uwłaszczeniu nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Fiszera 14 w Gdańsku ma prawo do wynajmu lokali mieszczących się w budynkach posadowionych na tej nieruchomości – **dalej Nieruchomość**.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokale usytuowane w Budynku „D, E i F” na parterze i piętrze o powierzchni 1282,2 m² – **dalej Lokal**, oraz specjalistycznej infrastruktury składającej się z urządzeń i wyposażenia znajdującego się w Lokalu – **dalej Wyposażenie**. Szczegółowe mapy Lokalu wraz z zestawieniem Wyposażenia zawiera załącznik do Umowy.
3. Najemca oświadcza, że przedmiotem jego działalności jest świadczenie szeroko pojętych usług (...) oraz że zamierza prowadzić w Lokalu z wykorzystaniem jego Wyposażenia (...) – **dalej Przeznaczenie Lokalu**.
4. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Lokal wraz z Wyposażeniem a Najemca zobowiązuje się prowadzić i wykorzystywać Lokal i Wyposażenie wyłącznie zgodnie z jego Przeznaczeniem.



§ 2. WYDANIE I ZWROT LOKALU

1. Przekazanie Lokalu wraz z Wyposażeniem nastąpi po przekazaniu Wynajmującemu przez Najemcę oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie określonym w Umowie, poprzez podpisanie protokołu wydania Lokalu. Po zakończeniu Umowy zdanie Lokalu wraz z Wyposażeniem następuje poprzez podpisanie protokołu odbioru Lokalu.
2. Protokoły wydania i odbioru Lokalu – **dalej Protokoły**, zawierać będą dokumentację fotograficzną lub opis stanu technicznego Lokalu na dzień wydania i odbioru, stan liczników oraz rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń.
3. Najemca zobowiązuje się zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie. Jeśli strony nie postanowią inaczej, Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu nakładów i ulepszeń poczynionych przez Najemcę na Lokal.

§ 3. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. Najemca nie ma prawa oddawania samego Lokalu lub jakiegokolwiek elementu Wyposażenia osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem, bez pisemnej zgody Wynajmującego. Przez cały czas obowiązywania Umowy Najemca zobowiązuje się nie wnosić żadnego elementu Wyposażenia poza Lokal.
2. Wszelkie zmiany i ulepszenia Lokalu mogą być dokonane wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. W przypadku zgłoszenia takich zmian Wynajmującemu i braku jego sprzeciwu wyrażonego i doręczonego Najemcy na piśmie w terminie 14 dni od daty powiadomienia, przyjmuje się, że Wynajmujący wyraził zgodę na planowane przez Najemcę zmiany/ulepszenia. Nakłady na Lokal lub Wyposażenie, w tym koszty prac adaptacyjnych lub modernizacyjnych, koszty remontów oraz napraw koniecznych, bez których Lokal lub Wyposażenie nie będą przydatne do umówionego użytku, obciążają Najemcę. Powyższy obowiązek nie dotyczy napraw, które zostaną uzgodnione przez strony w Protokole wydania Lokalu oraz napraw obciążających Wynajmującego z mocy prawa, w tym instalacji, o których mowa w § 4 ust. 4.
3. Jeżeli Najemca ulepszył Lokal lub Wyposażenie, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenie, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń działalności innych użytkowników nieruchomości, w którym Lokal się znajduje oraz jest zobowiązany przestrzegać obowiązujących regulaminów. Wynajmujący wyda Najemcy wszelkie posiadane przez siebie w/w regulaminy.
5. Najemca ma obowiązek zachowania porządku i czystości wokół zajmowanego Lokalu (dotyczy chodnika i przejścia bezpośrednio przylegających do Lokalu), wszelkie opłaty nałożone przez instytucje kontrolujące, związane z działalnością Najemcy, w całości go obciążają.
6. Wynajmujący zapewni Najemcy:
 - a) swobodne posiadanie Lokalu przez cały okres trwania Umowy,
 - b) prawo korzystania z Lokalu przez 24 godziny na dobę łącznie z dniami wolnymi od pracy,
 - c) prawo do umieszczania tablicy informacyjnej w sposób uzgodniony z Wynajmującym,
 - e) współpracę w zakresie rozmów z dostawcami mediów.
7. Wynajmujący ma prawo dokonywać kontroli mających na celu sprawdzenie czy Najemca wypełnia warunki Umowy.



§ 4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

1. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody będące skutkiem zdarzeń i czynów niedozwolonych jakie miały miejsce w Lokalu, w tym również powstałe wskutek używania elementów Wyposażenia.
2. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć Lokal wraz z Wyposażeniem na swój koszt przez cały czas trwania Umowy od następstw nieszczęśliwych wypadków, w szczególności spowodowanych dewastacją, zalaniem, pożarem, a polisę ubezpieczeniową przedstawić Wynajmującemu do wglądu w ciągu 7 dni po zawarciu umowy ubezpieczenia. Ubezpieczenie powinno obejmować pełną wartość Lokalu wraz z Wyposażeniem tj. nie mniej niż kwotę (...) złotych. Zgodnie z umową ubezpieczenia uprawnionym do otrzymania odszkodowania (ubezpieczonym) powinien być Wynajmujący.
3. Najemca zobowiązany jest w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy do dostarczenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do: 1) obowiązku zapłaty czynszu, odsetek oraz innych opłat wynikających z Umowy – do kwoty nie wyższej niż 50 000 złotych, oraz 2) obowiązku opróżnienia i wydania Lokalu po rozwiązaniu Umowy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń, które powstały wskutek okoliczności przez niego niezawinionych.

§ 5. CZYNSZ NAJMU

1. Czynsz z tytułu najmu Lokalu wraz z Wyposażeniem wynosi miesięcznie (...) złotych netto. Czynsz będzie powiększony o podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki.
2. Czynsz nie obejmuje wszelkich opłat związanych z korzystaniem z Lokalu lub Wyposażenia, w szczególności takich jak opłata za ogrzewanie, energię elektryczną, śmieci, wodę i kanalizację oraz konserwacji systemu klimatyzacji, które to koszty dodatkowo ponosi Najemca.
3. Czynsz oraz inne opłaty wymienione na fakturze płatne są od dnia (...), miesięcznie, z dołu, tj. każdorazowo do 7-go następnego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Wynajmujący może dokonać zmiany wysokości czynszu, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez konieczności wypowiedzania warunków Umowy, o wielkość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany rok publikowany przez Prezesa GUS – do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy.
5. Lokal posiada zamontowane liczniki na energię elektryczną i wodę. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć odrębne umowy na media wykorzystywane w związku z korzystaniem z Lokalu i Wyposażenia. Do czasu uzyskania zgody dostawców mediów na bezpośrednie rozliczenie Najemca będzie wносить poszczególne opłaty na podstawie faktury według stawek odpowiadających obciążeniom Wynajmującego.
6. W wypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca ma prawo naliczać odsetki umowne w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych.

§ 6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony (...) lat, tj. do dnia (...) roku.



INSTYTUT MASZYN PRZEPŁYWOWYCH

im. Roberta Szewalskiego

POLSKIEJ AKADEMII NAUK

80-231 Gdańsk

ul. J. Fiszera 14

Tel. (centr.): 058 3460881 Fax: 058 3416144

e-mail: imp@imp.gda.pl

Tel. (sekr.): 058 3416071

www.imp.gda.pl

2. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w trybie natychmiastowym wyłącznie jeżeli Najemca:
 - a) będzie używać Lokalu niezgodnie z jego Przeznaczeniem albo w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenie Lokalu;
 - b) opuszcza się opóźnienia w zapłacie czynszu co najmniej za dwa miesiące;
 - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali i budynków położonych na nieruchomości uciążliwym;
 - d) rażąco narusza postanowienia Umowy, w tym nie złoży w terminie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji lub aktualnej polisy ubezpieczeniowej.
3. W przypadku rozwiązania Umowy Najemca zobowiązuje się przygotować Lokal do przekazania w terminie określonym przez Wynajmującego, nie krótszym jednak niż 7 dni. W przypadku nie przygotowania Lokalu do przekazania Wynajmujący będzie naliczał czynsz w wysokości trzykrotnej stawki dziennej obowiązującej w danym dniu za każdy dzień opóźnienia.

§ 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Najemca na czas obowiązywania Umowy wskazuje jako adres do doręczeń adres Lokalu.
2. Wszelkie zmiany Umowy oraz oświadczenia składane sobie przez Strony w związku z wykonaniem postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony będą dążyć do rozstrzygnięcia sporów wynikających z Umowy na drodze negocjacji, a w przypadku niepowodzenia spory poddane zostaną rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla Lokalu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....



REGON: 000326121

NIP: 584-035-78-82

POLTAX VAT-5UE: PL5840357882