

**ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU**  
**DZI.S.261.1.2024**

zawarta w dniu ... 2024 r. w Krakowie pomiędzy:  
Instytutem Fizyki Jądrowej im. Henryka Niewodniczańskiego Polskiej Akademii Nauk  
ul. Radzikowskiego 152, 31-342 Kraków, wpisanym do Rejestru Instytutów Naukowych pod  
nr RIN-III-61/04, nr NIP: 675 000 04 44, REGON: 000326983, reprezentowanym przez:

prof. dr hab. Tadeusza Lesiaka - Dyrektora  
przy udziale  
mgr inż. Małgorzaty Jasiówki - Głównego Księgowego

zwanym w treści umowy Wynajmującym lub IFJ PAN,

a

....., reprezentowanym/ą przez:

....

zwanym/ą dalej Najemcą

Umowę niniejszą zawarto w wyniku przeprowadzonego przez Wynajmującego przetargu,  
zgodnie z Regulaminem zasad najmu i dzierżawy nieruchomości będących w posiadaniu  
Instytutu Fizyki Jądrowej im. Henryka Niewodniczańskiego Polskiej Akademii Nauk  
w Krakowie (Zarządzenie Dyrektora IFJ PAN nr 22/2022 z dnia 07.06.2022 r.).

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje w najem powierzchnię .... m<sup>2</sup> powierzchni dachu budynku nr 4 Instytutu Fizyki Jądrowej im. Henryka Niewodniczańskiego Polskiej Akademii Nauk w Krakowie, przy ul. Radzikowskiego 152 z przeznaczeniem pod montaż infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z warunkami udziału w przetargu oraz formularzem oferty stanowiącym załącznik nr ... do umowy.
2. Inwentaryzację obszaru przeznaczonego pod najem przedstawia załącznik nr .....

**§ 2**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem i wyłącznym dysponentem powierzchni dachu, stanowiącego część nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1.
2. Przekazanie powierzchni dachu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie .... dni od daty zawarcia umowy.
3. Najemca oświadcza, iż posiada i przez cały okres obowiązywania umowy będzie posiadał opłaconą polisę ubezpieczeniową OC w zakresie prowadzonej działalności na kwotę minimum 2 500 000,00 zł. Najemca zobowiązuje się do przedstawienia Wynajmującemu aktualnej polisy OC w terminie do 7 dni od dnia wystąpienia z takim żądaniem.

### § 3

1. Przed uruchomieniem infrastruktury telekomunikacyjnej najemca zobowiązany jest do sporządzenia:
  - właściwej dokumentacji projektowej wymaganej przepisami; analizy oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
  - projektu instalacji elektrycznej, piorunochronnej;
  - wykonanie uprzednich testów technicznych w miejscu projektowanego usytuowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej uwzględniających badanie pola elektromagnetycznego w pomieszczeniach budynku numer 4 ( pomieszczenia przeznaczone do pracy stałej ludzi ) oraz badanie wpływu działania planowanych urządzeń na urządzenia wynajmującego oraz jego sieć komputerową.
  - wykonania na własny koszt linii zasilającej wraz z rozdzielnią elektryczną do własnej infrastruktury telekomunikacyjnej (załącznik graficzny nr 3.2). Najemca na własny koszt zainstaluje licznik energii elektrycznej na podstawie którego wynajmujący będzie dokonywał comiesięcznych obciążeń za energię elektryczną;
  - uzyskaniu wszelkich wymaganych prawem uzgodnień i zezwoleń;
  - wykonania pomiarów ochrony przeciwporażeniowej i rezystancji izolacji;
  - oraz wykonania pomiarów kontrolnych anten w zakresie m.in. dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego po uruchomieniu stacji bazowej.
2. Dostęp do urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej – wynajmujący zobowiązuje się do umożliwienia pracownikom serwisu wskazanym i upoważnionym przez najemcę na dostęp przez 24 godziny na dobę do przedmiotu najmu na zasadach obowiązujących na terenie wynajmującego, tj. poprzez wcześniejsze przesłanie listy upoważnionych osób na adres mailowy wynajmującego wskazany w § 10 umowy.

### § 4

Najemca jest zobowiązany do:

- a) przestrzegania przepisów porządkowych obowiązujących na terenie IFJ PAN;
- b) zabezpieczenia powierzchni dachu oraz własnej instalacji uszkodzeniem;
- c) wyposażenia w sprzęt przeciwpożarowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- d) przeprowadzenia bieżących konserwacji, wszelkich napraw zainstalowanych anten;
- e) naprawienia szkód powstałych z jego winy na wynajmowanej części dachu;
- f) każdorazowego powiadomienia Wynajmującego o zmianie adresu firmy lub miejsca zamieszkania.

### § 5

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie opłaty obejmujące:
  - a) czynsz w wysokości .....zł netto/za 1 m<sup>2</sup> x ... m<sup>2</sup> plus stawka podatku VAT obowiązująca na dzień wystawienia faktury.
  - b) media: za pobieraną energię elektryczną według wskazań licznika.

2. Czynnosc najmu płatny będzie z góry do 15-stego każdego miesiąca na podstawie faktur VAT na konto Wynajmującego począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego (§2, pkt.2).
3. Wysokość czynszu podlega zwiększeniu raz w roku, z dniem 1 marca, począwszy od roku 2025, przy wzroście średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Opłaty opisane w ust 1 b) płatne będą w terminach płatności faktur dostawcy energii elektrycznej.

## **§ 6**

W dacie podpisania umowy Najemca zobowiązany będzie do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto. Kaucja zostanie zaliczona na poczet ewentualnych zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu umowy (m.in. zaległości z tytułu czynszów, opłat, zniszczeń) nieuregulowanych do dnia zakończenia umowy. W przypadku braku zobowiązań Najemcy Wynajmujący zwróci kaucję w wartości nominalnej, w przypadku gdy kaucja będzie przechowywana na nieoprocentowanym rachunku.

## **§ 7**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia ... , z możliwością jej rozwiązania przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia, które zaczyna biec począwszy od 1-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostało złożone.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym i zażądać natychmiastowego opuszczenia i opróżnienia najmowanej powierzchni będącej przedmiotem umowy w przypadku:
  - rażącego naruszenia postanowień umowy;
  - zagrożenia dla bezpieczeństwa osób lub mienia;
  - używania najmowanej powierzchni niezgodnie z przeznaczeniem;
  - zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej 2 pełne okresy płatności;
  - oddania powierzchni w podnajem lub bezpłatne używanie innej osobie bez zgody Wynajmującego;
  - nieuregulowania opłat/y, o których mowa w § 5 ust. 1 b za co najmniej 2 okresy płatności.

## **§8**

1. W dniu zakończenia umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić powierzchnię w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów poczynionych na wynajmowaną powierzchnię przez Najemcę.

## **§ 9**

Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać powierzchnię dachu w podnajem oraz dokonywać zmian rodzaju działalności.

**§ 10**

Do nadzoru nad prawidłowym wykonaniem przedmiotu umowy wyznacza się następujące osoby:

1. ze strony Wynajmującego:  
– ...
2. ze strony Najemcy:  
– ...
3. do nadzoru technicznego ze strony Wynajmującego oraz do odbioru technicznego infrastruktury telekomunikacyjnej i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego:  
– ...

**§ 11**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Spory powstałe na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 12**

Wszelkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

**§ 13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Najemca**

**Wynajmujący**