

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU
DZI.S.261.2.2024

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

Wynajmujący oddaje w najem powierzchnię ... m² w pomieszczeniach znajdujących się na parterze w hallu budynku głównego nr 5 i na parterze w hallu budynku CCB Instytutu Fizyki Jądrowej im. Henryka Niewodniczańskiego Polskiej Akademii Nauk w Krakowie, z przeznaczeniem pod uruchomienie automatów sprzedających napoje i słodczyce, zgodnie z warunkami udziału w przetargu oraz formularzem oferty załącznik nr ... do umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem i wyłącznym dysponentem budynku nr 5 i budynku Centrum Cyklotronowego Bronowice, zlokalizowanych w na terenie dzielnicy IV Prądnik Biały, działka nr 1019/8, j. ed. ew. Krowodrza, obr. K-34, stanowiące udostępnienie części nieruchomości położonej przy ul. Radzikowskiego 152 i ul. Mięśowicza 1 w Krakowie.
2. Przekazanie powierzchni najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po podpisaniu niniejszej umowy i spełnieniu przez Najemcę warunków określonych w § 3.
3. Termin rozpoczęcia realizacji umowy nie może być dłuższy niż 2 tygodnie od daty podpisania umowy.

4. Najemca oświadcza, iż posiada i przez cały okres obowiązywania umowy będzie posiadał opłaconą polisę ubezpieczeniową OC w zakresie prowadzonej działalności na kwotę minimum 300 000,00 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 automatów sprzedających najemca zobowiązany jest do sporządzenia:
 - projektu podłączenia do instalacji elektrycznej;
 - wykonanie uprzednich testów technicznych w miejscu projektowanego usytuowania automatów sprzedających 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. Wynajmujący wskazuje miejsca z których można doprowadzić zasilanie. 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.
2. Dostęp do automatów sprzedających – 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 najmu oraz własnych urządzeń przed uszkodzeniem;
- c) przeprowadzenia bieżących konserwacji, wszelkich napraw zainstalowanych automatów;
- d) naprawienia szkód powstałych z jego winy na wynajmowanej części pomieszczeń;
- e) każdorazowego powiadomienia Wynajmującego o zmianie adresu firmy lub miejsca zamieszkania.

§ 5

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie opłaty obejmujące:
 - a) czynsz w wysokościzł netto/ 1 m² x ... m² plus stawka podatku VAT obowiązująca na dzień wystawienia faktury.
 - b) media: za pobieraną energię elektryczną według wskazań licznika wg cen sprzedawcy energii elektrycznej.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry do 15-stego każdego miesiąca, na podstawie faktur VAT na konto Wynajmującego począwszy od dnia uruchomienia urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przez najemcę, po m.in. uprzedniej akceptacji dokumentacji

projektowej przez wynajmującego oraz uzyskaniu wymaganych prawem uzgodnień oraz zgód.

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 pkt. 1 b) płatne będą w terminach płatności faktur sprzedawcy 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.

§ 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 przedmiotu umowy w podnajem oraz dokonywać zmian rodzaju działalności.

§ 10

Do nadzoru nad prawidłowym wykonaniem przedmiotu umowy oraz do odebrania przedmiotu umowy i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego wyznacza się następujące osoby:

1. ze strony Wynajmującego:
 - w zakresie spraw administracyjnych ...
 - w zakresie spraw technicznych do odebrania przedmiotu umowy i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego ...
2. ze strony Najemcy:
 - ...

§ 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