

UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ

(zwana dalej „Umową”)

zawarta w dniu 2026 r. pomiędzy:

Instytutem Archeologii i Etnologii PAN z siedzibą w Warszawie, pod adresem: al. „Solidarności” 105, 00-140 Warszawa, posiadającym osobowość prawną na podstawie wpisu do Rejestru Instytutów Naukowych PAN pod numerem RIN- I-40/98, NIP 525-000-88-44, REGON: 000325788

reprezentowanym przez:..... – Dyrektora Instytutu,
przy kontrasygnacie:..... - Głównego Księgowego IAE PAN

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

.....z.....siedzibą w.....wpisanym do CEIDG/Rejestru.....pod numerem.....(niepotrzebne skreślić) NIP....., REGON.....,reprezentowanym przez:

Ewentualnie

p.....zam.....,pesel.....

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

łącznie zwanymi w dalszej części umowy „Stronami”

§ 1.

PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu położonej we Wrocławiu przy ul. Więziennej 6, oznaczonej numerem ew. 42 - obręb ewidencyjny Stare Miasto oraz właścicielem budynku posadowionego na przedmiotowej działce. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WR1K/00105774/2**. Obiekt wpisany jest decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego pod numerem rejestru A/2794/169.
2. Przedmiotem najmu są dwa pomieszczenia usługowe oznaczone nr 2 i nr 3, w układzie amfiladowym, o łącznej powierzchni 50,86 m² wraz z dostępem do łazienki i wskazanego pomieszczenia WC, zlokalizowane na parterze budynku (w zachodnim skrzydle) na terenie działki opisanej w ust.1, zwane dalej „Przedmiotem Najmu”.

3. Wynajmujący oświadcza, że na mocy niniejszej umowy oddaje Najemcy w najem opisany w ust.2 Przedmiot najmu, z dniem zawarcia umowy, a Najemca oświadcza, że zapoznał się z jego stanem technicznym i przyjmuje w najem pomieszczenia opisane w ust. 2, bez zastrzeżeń.
4. Najemca oświadcza, że będzie prowadzić w Przedmiocie najmu działalność opisaną w ust.7 poniżej, z uwzględnieniem charakteru nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, co obliguje w szczególności do przestrzegania przepisów prawa ustawy z dnia 7 lipca Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r.,poz.2351), ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840) oraz Uchwały nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r w sprawie utworzenia parku kulturowego „Stare Miasto”, zmienionej Uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. oraz zmienionej Uchwałą nr XLVI/1213/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 roku.
5. Najemca będzie respektował przepisy, dotyczące zakazu palenia wyrobów tytoniowych, w tym palenia nowatorskich wyrobów tytoniowych i palenia papierosów elektronicznych na terenie Przedmiotu Najmu.
6. Najemca nie może prowadzić działalności wymienionej w ust. 7 poniżej w sposób naruszający prestiż miejsca.
7. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu będą wykorzystywane na cele prowadzenia działalności.....(usługowej) w zakresie
Bez uprzedniej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do zmiany sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu.
8. Najemca może korzystać z Przedmiotu Najmu w przedziale od godz.8.00 do godz.22.00, po uzgodnieniu z administratorem możliwe inne godziny korzystania z Przedmiotu Najmu.
9. Wynajmujący zapewnia Najemcy prawo korzystania z powierzchni wspólnych, umożliwiając swobodny przechód do Przedmiotu Najmu.
10. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego przekazywać osobom trzecim prawa i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
11. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan Przedmiotu Najmu, potwierdza, że znajduje się w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
12. Wydanie przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego standard, wyposażenie, stan techniczny pomieszczeń i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, który stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

§ 2.

CZYN SZ NAJMU I INNE OPŁATY

1. Z tytułu uzyskania od Wynajmującego prawa do wyłącznego używania Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust.7. niniejszej umowy prawa korzystania z Powierzchni Wspólnych oraz nabycia innych uprawnień, określonych w niniejszej umowie, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości, terminach i na zasadach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Stawka miesięczna czynszu najmu wynosizł netto, powiększona o obowiązującą stawkę podatku VAT w wysokości ..%, co stanowi zł., tj. brutto
(słownie:.....) zł za 1 m-c.

3. Najemca zobowiązuje się wносить opłaty określone w ust.2 z góry do 10 dnia każdego miesiąca, bez wezwania, przelewem na rachunek bankowy w Banku BGK nr rachunku: Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Rozliczanie czynszu następuje na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego.
5. Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących opłat eksploatacyjnych z tytułu:
 - a) za zużytą energię elektryczną - na podstawie wskazań podlicznika wg stawek i faktur właściwego miejscowego Zakładu Energetycznego,
 - b) za zużytą zimną wodę i ścieki - na podstawie faktur właściwego miejskiego zakładu Wodociągów i Kanalizacji - proporcjonalnie do liczby osób, które świadczą pracę na rzecz Najemcy w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu, /dla działalności gastronomicznej Wynajmujący dopuszcza montaż (na koszt Najemcy) podlicznika wody i rozliczania kosztów zużycia wody, zgodnie ze wskazaniem zamontowanego urządzenia,
 - c) za zużytą ciepłą wodę - na podstawie faktur właściwego przedsiębiorstwa ciepłowniczego, wyliczenie następuje - proporcjonalnie do liczby osób, które świadczą pracę na rzecz Najemcy w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu, /dla działalności gastronomicznej Wynajmujący dopuszcza montaż (na koszt Najemcy) elektrycznego podgrzewacza wody,
 - d) za centralne ogrzewanie – na podstawie faktur właściwego przedsiębiorstwa ciepłowniczego; wyliczenie następuje proporcjonalnie do wynajętej powierzchni (m²) i powierzchni (m²) części wspólnych użytkowanych przez Najemcę ,
 - e) za wywóz odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością – Najemca zawiera umowę indywidualnie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami na terenie miasta Wrocław.
6. Płatności z tytułu opłat wymienionych w ust.5 dokonywane będą przez Najemcę na podstawie faktur wystawianych przez Instytut. Faktury płatne są w terminie 14 dni od daty ich wystawienia. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku BGK nr
7. Wynajmujący nie odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie świadczeń, o których mowa w ust.5 powyżej, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie nastąpiło z przyczyn, niezależnych od Wynajmującego.
8. Wysokość czynszu za pierwszy i ostatni miesiąc kalendarzowy najmu będzie naliczana proporcjonalnie do liczby dni w danym miesiącu, w którym Najemca był uprawniony do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z niniejszą umową.
9. Najemca oświadcza, że jest/ nie jest (*niepotrzebne skreślić*) podatnikiem od towarów i usług.
10. Najemca wyraża zgodę na wystawiane przez Wynajmującego faktur elektronicznych, które przesyłane będą na adres e-mail Najemcy:
11. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca wnosi kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto. Zgodnie z oświadczeniem złożonym do Protokołu przetargu, Najemca wyraża zgodę na zaliczenie wpłaconego wadium na poczet kaucji. Pozostała kwota zostanie wpłacona przez Najemcę w terminie 3 dni roboczych licząc od daty podpisania umowy najmu.

12. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy nie później niż 14 (czternaście) dni licząc od dnia opuszczenia i wydania przedmiotu Najmu Wynajmującemu na podstawie protokołu odbioru oraz po dokonaniu przez Wynajmującego ewentualnych potrąceń wynikających z niewywiązania się ze zobowiązań określonych w przedmiotowej umowie. Wpłacona kaucja podlega oprocentowaniu zgodnie ze stawkami banku prowadzącego rachunek Wynajmującego.
13. Najemca zobowiązuje się złożyć, w terminie do dziesięciu (10) dni od dnia zawarcia umowy, pod rygorem jej nieważności, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt.5 kpc oraz 777 § 1 pkt.4 kpc w związku z zawarciem umowy (wzór stanowi załącznik).
14. Wynajmujący, po upływie każdego roku obowiązywania Umowy zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust.1 i 2 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Nowa stawka czynszu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po zawiadomieniu Najemcy o waloryzacji czynszu, bez konieczności zmiany Umowy. Sporządzenie aneksu do niniejszej umowy nie jest w takim przypadku konieczne. W przypadku, gdy powyżej wskazany wskaźnik przestanie być ogłaszany, zostanie on zastąpiony innym o podobnym charakterze.
15. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu opłat Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
16. Najemca nie może dokonywać potrąceń z czynszu najmu żadnych wierzytelności przysługujących mu wobec Wynajmującego z jakichkolwiek tytułów.

§ 3.

OBOWIĄZKI STRON

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji znajdujących się w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, energii cieplnej, energii elektrycznej oraz instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie przedmiotu najmu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku;
 - 2) dokonywanie napraw pomieszczeń będących przedmiotem najmu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie, w jakim nie obciążają one Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy i osób przebywających na terenie nieruchomości wymienionej w § 1 ust.1.
4. Najemca jest obowiązany utrzymywać Przedmiot najmu w stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku obowiązującego w całym obiekcie. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Najemca nie może wносить i przechowywać ani zezwalać na wnoszenie lub przechowywanie w Przedmiocie Najmu niebezpiecznych materiałów.
5. Najemca odpowiada za swój personel oraz osoby z nim współpracujące jak za własne działania i zaniechania.

6. Najemca poniesie każdorazowo koszt wymiany zamków i/lub dorobienia kluczy w przypadku ich utraty bądź zagubienia; dotyczy to również zamków i kluczy do części budynku użytkowanych wspólnie przez Najemcę i Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa ustawy z dnia 7 lipca Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r.,poz.2351) oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840) oraz Uchwały nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r w sprawie utworzenia parku kulturowego „Stare Miasto”, zmienionej Uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. oraz zmienionej Uchwałą nr XLVI/1213/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 roku.
8. Najemca jest zobowiązany do dokonywania drobnych napraw, wynikających ze zwykłego używania rzeczy.
9. W razie naruszenia przez Najemcę obowiązku dokonywania drobnych nakładów, Wynajmującemu przysługuje roszczenie o naprawienie szkody oraz ewentualnie uprawnienia wynikające z przepisu art. 667 § 2 KC.
10. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek,
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
 - 4) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - b) malowanie drzwi i okien.
11. Najemca może dokonać ulepszeń, adaptacji bądź remontu wynajętych pomieszczeń w zakresie niezbędnym do prowadzonej działalności, jedynie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, z uwzględnieniem zabytkowego charakteru budynku. Ewentualne zmiany, remonty i przeróbki Najemca wykona na własny koszt i przekaże na własność Wynajmującego lub usunie i przywróci Przedmiot najmu do stanu poprzedniego, zależnie od wyboru Wynajmującego po zakończeniu trwania umowy najmu.
12. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, na każde żądanie, celem okazania oferentom, przed przystąpieniem do przetargu na uzyskanie prawa najmu lokalu, będącego Przedmiotem Najmu.
13. Najemca jest uprawniony, po uzyskaniu akceptacji Wynajmującego, do umieszczania oraz montowania na Przedmiocie Najmu, bez dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego, szyldów reklamowych i innych nośników reklam i informacji, o ile są przygotowane w sposób profesjonalny i estetyczny, a ich umieszczenie lub montaż nie narusza substancji nieruchomości.
14. Najemca może umieścić reklamy, o których mowa w ust.13 powyżej po uzyskaniu wszystkich koniecznych zgód, pozwoleń i decyzji administracyjnych oraz pod warunkiem, że ich umieszczenie i zasady wykorzystywania nie będą naruszały przepisów administracyjnych. Uzyskanie powyższych decyzji należy do Najemcy, który również pozostaje wyłącznie odpowiedzialny ze wszelkie skutki ich nie uzyskania.
15. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść reklam umieszczonych przez siebie w Przedmiocie Najmu.

§ 4.

AWARIE, PRZEGLĄDY

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia wynajętej części nieruchomości, Wynajmujący ma prawo wejść do niej w obecności funkcjonariusza Policji lub innych uprawnionych służb.
2. Jeżeli otwarcie wynajętej nieruchomości nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć pomieszczenia i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu i nie rzadziej niż raz na 6 m-cy Najemca powinien udostępnić Wynajmującemu wynajętą nieruchomość także w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 5.

OŚWIADCZENIA STRON

1. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany, nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń, i w związku z tym nie będzie występował z jakimikolwiek roszczeniami, w tym z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada ubezpieczenie budynku od wszystkich ryzyk.
3. W okresie objętym umową Najemca zobowiązany jest do:
 - a) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością obejmującego w szczególności: naprawienie szkody (osobowej lub rzeczowej) wyrządzonej osobie trzeciej oraz Wynajmującemu.
 - b) ubezpieczenia posiadanego mienia, związanego z prowadzoną działalnością.
4. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia polisy najpóźniej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy.

§ 6.

OKRES NAJMU I WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony licząc od dnia jej zawarcia.
2. Umowa może być rozwiązana z ważnych przyczyn przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym wypowiedziano umowę. Za ważną przyczynę Strony uznają w szczególności zmianę profilu działalności, podjęcie przez Wynajmującego decyzji o zbyciu przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem na dzień otrzymania wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - a) nie wpłacił całej wymaganej kaucji lub jej części,
 - b) objęty został formalnym postępowaniem prawnym na wypadek niewypłacalności,
 - c) używa części lub całość Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo pisemnego wezwania przez Wynajmującego nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy Przedmiot Najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie.

- d) dopuszcza się zwłoki w płatności miesięcznego czynszu za dwa (2) pełne okresy płatności, z tym, że wypowiedzenie jest możliwe po uprzednim jednokrotnym pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego, 14 dniowego terminu do zapłaty zaległych należności.
4. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
 5. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu Przedmiotu najmu Najemca jest obowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
 6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 3 ust. 6 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji pomieszczeń, albo ulepszenia zatrzymać.
 7. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty rozwiązania, upływu terminu wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy.
 8. Przekazanie Przedmiotu najmu i jego zwrot nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony; w przypadku odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub niestawienia się Najemcy do jego podpisania w wyznaczonym terminie, protokół może zostać sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego.
 9. Nieopuszczenie Przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w ust. 7 powyżej może stanowić podstawę do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z pomieszczenia.
 10. Używanie Przedmiotu najmu po upływie terminu wyznaczonego do jego opuszczenia w związku z rozwiązaniem, wypowiedzeniem lub wygaśnięciem umowy stanowi okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu i jest podstawą do naliczenia kary umownej z tego tytułu w wysokości 200% stawki czynszu brutto.

§ 7.

DANE TELEADRESOWE

1. W okresie trwania najmu Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. Osobami do kontaktu są:
 - 1) ze strony Wynajmującego:
w sprawach dotyczących przedmiotu najmu
p., e-mail:
tel.:, e-mail
w sprawach finansowych:
p., e-mail:
tel.:, e-mail
 - 2) ze strony Najemcy :
w sprawach dotyczących przedmiotu najmu:
p., e-mail:

tel.:, e-mail

w sprawach finansowych:

p., e-mail:

tel.:, e-mail

§ 8.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane w pierwszej kolejności polubownie, a w przypadku braku możliwości rozwiązania sporów w ten sposób - przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załącznik do umowy stanowi jej integralną część.

Załączniki do Umowy:

- 1) Protokół zdawczo-odbiorczy
- 2) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 (wzór)

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA