

KAN.270.1.2024

## PROJEKT

### UMOWA NAJMU Nr.....

zawarta w Warszawie w dniu ..... 2024 r.

pomiędzy:

Instytutem Medycyny Doświadczalnej i Klinicznej im. Mirosława Mossakowskiego  
Polskiej Akademii Nauk, ul. A. Pawińskiego 5, 02-106 Warszawa, REGON: 000326463  
oraz NIP: 525-15-75-083,

reprezentowanym przez

- 1) prof. dr hab. n. med. Leonorę Bużańską – Dyrektora Instytutu
- 2) mgr inż. Katarzynę Wyszowską - Zastępcę Dyrektora ds. Finansowych

zwanym dalej „Wynajmującym” lub „IMDiK PAN”

a

.....  
.....  
.....

zwanym dalej „Najemcą”,

lub zwanych dalej łącznie „Stronami”,

o treści następującej:

*Umowę zawarto w wyniku przeprowadzonego przez Wynajmującego przetargu na podstawie Regulaminu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Instytutu Medycyny Doświadczalnej i Klinicznej im. Mirosława Mossakowskiego Polskiej Akademii Nauk wprowadzonego Zarządzeniem nr 18/2024 Dyrektora IMDiK PAN z dnia 24.04.2024.*

## § 1

### Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest najem Lokalu użytkowego 22,72 m<sup>2</sup> położonego na parterze w budynku „D” w IMDiK PAN ul. A. Pawińskiego 5, 02-106 Warszawa (dalej: *Lokal*), na zasadach określonych niniejszą Umową, Ogłoszeniem z dnia

26.06.2024, oraz Ofertą Najemcy z dnia ....., która stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.

2. Na powierzchnię Lokalu składają się:
  - 1) kuchnia,
  - 2) zmywalnia,
  - 3) magazyn,
  - 4) komunikacja z zapleczem socjalnym personelu
  - 5) toaleta.
3. Najemca jest ponadto uprawniony do korzystania z powierzchni wspólnych w budynku, w którym znajduje się Lokal, o ile takie korzystanie jest konieczne dla używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i celem określonym w Umowie, w tym w szczególności z powierzchni konsumpcyjnej, w której znajdują się stoliki, krzesła, fotele i kanapy do użytku pracowników Wynajmującego oraz innych klientów bufetu.
4. Szczegółowy wykaz pomieszczeń w Lokalu, ich wyposażenia oraz umeblowania określa Załącznik nr 3 do Umowy „Opis techniczny do projektu technologicznego baru i zaplecza w IMDiK PAN”.
5. Wydanie Lokalu nastąpi protokolarnie po podpisaniu Umowy, ze szczegółowym opisem lub rzutem pomieszczeń oraz wyliczeniem sprzętu i mebli w ciągu 7 dni od zawarcia Umowy. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności w Lokalu w terminie 14 dni od zawarcia Umowy.

## § 2

### Termin realizacji Umowy

Umowa zostaje zawarta na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy od dnia jej podpisania.

## § 3

### Szczegółowe warunki realizacji Umowy

1. Najemca będzie użytkował Lokal wyłącznie w celu prowadzenia usługi cateringowej i sprzedaży towarów określonych niniejszą Umową na potrzeby użytkowników nieruchomości położonej przy ul. A. Pawińskiego 5, tj. w celu prowadzenia bufetu pracowniczego. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal wyłącznie zgodnie z opisem technicznym zatwierdzonym przez rzeczoznawcę ds. Sanitarnohigienicznych zawartym w Załączniku nr 3 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, że posiada uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz zobowiązuje się do prowadzenia tej działalności w zakresie zgodnym z Umową oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w sferze żywienia, a nadto zgodnie z właściwymi przepisami sanitarnymi, wymaganymi do świadczenia w Lokalu usług, o których mowa w ust. 1. Najemca oświadcza, że uzyska zgodę Państwowej Inspekcji Sanitarnej na prowadzenie działalności w Lokalu, jeśli uzyskanie takiej zgody jest wymagane. Po uzyskaniu zgody jej kopię Najemca przedstawi Wynajmującemu.
3. Bufet będzie czynny w dni robocze, tj. w dni, w których pracuje IMDiK PAN w godzinach 9:00 – 17:00. Najemca musi zaproponować takie godziny serwowania

menu, aby śniadania były dostępne od godziny otwarcia, a obiady do godziny zamknięcia.

4. Prowadzenie bufetu polegać będzie na: zapewnieniu posiłków śniadaniowych i obiadowych, zimnego bufetu, artykułów cukierniczych oraz zimnych i ciepłych napojów. Najemca nie może prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych, tytoniu oraz innego potencjalnie niebezpiecznego asortymentu (wszelkie wątpliwości w tym zakresie należy każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym). Najemca wprowadzi do codziennej sprzedaży, w szczególności:
  - 1) menu śniadaniowe - kanapki, sałatki, nabiał, wędliny, ryby, ewentualnie inne przekąski,
  - 2) menu obiadowe, obejmujące każdego dnia co najmniej 2 zestawy obiadowe, w tym minimum 1 zestawu obiadowy mięsny i minimum 1 zestawu obiadowy wegetariański,
  - 3) ponadto – napoje gorące (kawa, herbata), soki, produkty mleczne (jogurty, serki, itp.), woda gazowana/niegazowana, napoje gazowane/niegazowane, kompot, owoce, wyroby cukiernicze i słodczyce.
5. Najemca nie może przygotowywać na miejscu dań obiadowych - dania obiadowe muszą być przywożone na miejsce transportem Najemcy i mogą być przechowywane w podgrzewaczach lub w ladach termicznych.
6. Dopuszcza się przygotowywanie na miejscu jedynie śniadań, ciepłych i zimnych przekąsek oraz innych potraw, których przygotowywanie nie wiąże się z uciążliwymi zapachami.
7. Najemca będzie zobowiązany do przestrzegania w pomieszczeniach zakazów powszechnie obowiązujących, w szczególności zakazu palenia tytoniu i papierosów elektronicznych oraz sprzedaży i spożywania napojów alkoholowych.
8. Najemca zapewni możliwość sprzedaży dla pracowników Wynajmującego posiłków po **procentowym upuście .....** wskazanym w **Ofercie z dnia .....** Pracownicy legitymują się identyfikatorami pracowniczymi.
9. Najemca zapewni korzystającym z bufetu codziennie informacje dotyczące oferowanych w sprzedaży w danym dniu zestawów obiadowych.
10. Najemca musi zaoferować możliwość płatności za produkty zarówno gotówkowo, jak i bezgotówkowo. Z tytułu płatności bezgotówkowych Najemca nie może pobierać prowizji, jak również ustalać limitu kwoty, od której możliwa jest taka płatność.
11. Najemca zobowiązuje się do zawarcia polisy ubezpieczeniowej OC.
12. Najemca zobowiązuje się do gromadzenia odpadów komunalnych w sposób selektywny. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę standardów jakościowych poszczególnych frakcji odpadów komunalnych i zwiększeniu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez Biuro Gospodarki Odpadami Komunalnymi Urzędu m.st. Warszawy, Wynajmujący może obciążyć odpowiednio Najemcę opłatą jak za gospodarowanie odpadami komunalnymi niesegregowanymi po uprzednim wyznaczeniu terminu do zaniechania naruszeń w ww. zakresie.
13. Najemca nie jest uprawniony do oddania Lokalu osobom trzecim w jakiegokolwiek formie do odpłatnego lub bezpłatnego korzystania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Naruszenie obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym jest bezskuteczne względem Wynajmującego i uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

14. Wynajmujący zapewni Najemcy:

- 1) swobodne posiadanie Lokalu przez cały okres trwania Umowy,
- 2) pośrednictwo w dostawie ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej oraz CO w zakresie niezbędnym do korzystania z Lokalu i prowadzenia w nim działalności kateringowej,
- 3) ochronę i monitoring budynku, w którym znajduje się Lokal,
- 4) możliwość dokonywania dostaw i odbioru towarów Najemcy,
- 5) pojemniki do segregacji odpadów oraz zagospodarowanie odpadami,
- 6) miejsce postojowe przed budynkiem,
- 7) możliwość wystawienia tablicy informującej o działalności Najemcy przed budynkiem, w którym znajduje się Lokal,
- 8) zabezpieczenie Lokalu przed kradzieżą i pożarem, w tym umieszczenia właściwego sprzętu ppoż. zgodnie z odpowiednimi przepisami,
- 9) konserwację i naprawy urządzeń technicznych zlokalizowanych poza przedmiotem najmu, umożliwiającących Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków, wentylacji i klimatyzacji.

#### § 4

##### **Utrzymanie należytego stanu Lokalu**

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymania Lokalu w należyтым stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych ponosząc odpowiedzialność za użytkowanie Lokalu i ewentualne wszelkie koszty z tego tytułu.
2. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących w budynku regulaminów ze szczególnym uwzględnieniem prawidłowego zabezpieczenia Lokalu w zakresie przeciwpożarowym i BHP.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność przed wszelkimi organami powołanymi do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących Najemcę w zakresie prowadzonej przez niego działalności, w tym w szczególności przepisów sanitarnych, weterynaryjnych, ppoż. i BHP.
4. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim na skutek nieprzestrzegania przepisów we wskazanym w ust. 1 i 3 powyżej zakresie.
5. Wynajmujący potwierdza, że Lokal wyposażony jest w instalacje wspólne dla całego budynku, tj.: centralnego ogrzewania, elektryczną, wodno - kanalizacyjną oraz sygnalizację ppoż.
6. Najemca zapewnieni we własnym zakresie i na własny koszt sprzątanie użytkowanych pomieszczeń oraz dokonywania czynności dezynfekcyjnych i dezynsekcyjnych Lokalu. Najemca zobowiązany jest także do dbania o porządek na powierzchni konsumpcyjnej, w tym w szczególności do sprzątania stołów i krzeseł po swoich klientach.

7. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jedynie jego normalnego zużycia. Zobowiązany jest w szczególności dokonywać na własny koszt bieżących napraw, prac konserwacyjnych pomieszczeń (w tym malowanie ścian) czy wymaganych prawem przeglądów, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego o zakresie wykonywanych prac.
8. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w Lokalu, a także do natychmiastowego podejmowania wszelkich działań, niezbędnych do zabezpieczenia Lokali i zapobieżenia dalszym szkodom i stratom.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania stanu technicznego Lokalu oraz przestrzegania przez Najemcę warunków niniejszej Umowy. W celu wykonania tego prawa, Najemca zapewni na żądanie Wynajmującego dostęp do Lokalu uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego. W sytuacjach nagłych, wymagających natychmiastowego działania, w szczególności zabezpieczenia Lokalu lub znajdującego się w nim wyposażenie, Wynajmujący zastrzega sobie prawo wejścia do pomieszczeń zajmowanych przez Najemcę, także pod jego nieobecność.
10. Najemca może wyposażyć Lokal na własny koszt w dodatkowe meble i/lub urządzenia i/lub sprzęt, które uzna za niezbędne do prowadzenia działalności, z zastrzeżeniem, że urządzenia te muszą spełniać wymogi jakości i/lub bezpieczeństwa pracy przewidziane właściwymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa.
11. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały Lokal.
12. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na Lokal. Najemca oświadcza, iż nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu w stosunku do Wynajmującego po wygaśnięciu Umowy. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy wszelkie dokonane przez Najemcę nakłady na Lokal, w szczególności nakłady adaptacyjne, stają się własnością Wynajmującego bez obowiązku zapłaty wynagrodzenia i/lub odszkodowania.

## § 5

### Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu użytkowania Lokalu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty **czynszu najmu w wysokości .....** zł (słownie:.....) **miesięcznie**. Do każdej płatności czynszu zostanie doliczony podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Płatność czynszu nastąpi z góry do dnia 10 go każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Faktury VAT będą przesyłane przez Dział Księgowy Wynajmującego elektronicznie **na adres poczty elektronicznej wskazanej przez Najemcę .....**

4. W przypadku niedokonania płatności w terminie wskazanym na rachunku, Wynajmujący może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
5. Jeżeli przekazanie Lokalu nastąpi w trakcie trwania miesiąca kalendarzowego, pierwszy czynsz należny jest proporcjonalnie za okres pozostały do końca danego miesiąca kalendarzowego, z uwzględnieniem wniesionego przez Najemcę wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej co stanowi 200 zł (słownie: dwieście złotych). Kolejne czynsze są płatne stosownie do postanowień ust. 1 i 2 powyżej.
6. Kwota czynszu podlega corocznej waloryzacji od początku roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług podawany przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od dnia 01 stycznia 2026 roku, po ogłoszeniu przez GUS tego wskaźnika w Monitorze Polskim. Termin ten może ulec przedłużeniu z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
7. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust.1 Najemca będzie obciążany opłatami eksploatacyjnymi z góry za dany miesiąc kalendarzowy zgodnie z następującymi zasadami:
  - 1) za energię elektryczną - wg licznika nr DEM 1133177 przyporządkowanego do Lokalu,
  - 2) za wywóz nieczystości, ogrzewanie, wodę ciepłą i zimną, ścieki - ryczałt w wysokości 77 zł netto (siedemdziesiąt siedem złotych netto) . Do podanej ceny netto zostanie doliczony należny podatek VAT.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 7 płatne będą na podstawie faktury VAT, 14 dni od dnia jej doręczenia Najemcy.
9. Wysokość opłaty ryczałtowej, o której mowa w ust. 7 pkt. 2) powyżej obowiązuje do 31.12.2024 r. Miesięczne, ryczałtowe, opłaty eksploatacyjne na każdy kolejny rok ustalone zostaną w oparciu o szczegółowe rozliczenie opłat w minionym półroczu wynajmu powiększone o znany Wynajmującemu rzeczywisty wzrost kosztów cen towarów i usług na kolejny rok kalendarzowy, wynikających z umów łączących Wynajmującego z dostawcami i usługodawcami oraz będą stanowić 1/12 przewidywanych rocznych kosztów z tego tytułu.
10. Zmiana wysokości czynszu i ryczałtowych opłat eksploatacyjnych nie wymaga podpisywania aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego poinformowania Najemcy drogą elektroniczną na wskazany w §5 pkt. 3 adres poczty elektronicznej Najemcy.

## § 6

### Odpowiedzialność Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się, zapewnić na własny koszt przez cały okres trwania Umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością i posiadany majątek na sumę ubezpieczeniową wynoszącą co najmniej 50000 zł. Najemca obowiązany jest dostarczyć posiadaną polisę wraz z dowodem uiszczenia składki ubezpieczeniowej Wynajmującemu nie później niż w ciągu 14 dni od dnia zawarcia Umowy. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia Wynajmującemu na jego każde żądanie kopii polisy ubezpieczeniowej oraz

stosownych dowodów zapłaty składki i informowania Wynajmującego za każdym razem o przedłużeniu polisy i opłaceniu należnych w związku z tym składek na kolejne okresy, niezwłocznie nie później jednak niż na 5 dni roboczych przed upływem ważności wcześniejszych umów/polis.

2. Najemca zobowiązany jest przed podpisaniem Umowy do złożenia zabezpieczenia zapłaty należności czynszowych w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto (kaucja gwarancyjna). Dokument będący dowodem wniesienia zabezpieczenia stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty rozwiązania Umowy (o ile Wynajmujący nie zaspokoi z niej w całości lub w części swoich roszczeń wynikających z niniejszej Umowy, w tym w zakresie nieopłaconych należności czynszowych, z tytułu opłat eksploatacyjnych lub roszczeń odszkodowawczych).
3. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Najemcę, w tym wynikłe z tytułu działalności prowadzonej przez Najemcę w Lokalu, ponosi Najemca na zasadach ogólnych.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody i wypadki Najemcy lub osób znajdujących się lub korzystających z Lokalu, jakie mogą się wydarzyć na terenie Lokalu.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu ewentualnych szkód wynikających z przerw w dostawie energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, ciepła powstałych z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
6. W przypadku zgłoszenia udokumentowanych roszczeń przez osoby trzecie, powstałych z winy Najemcy lub osób znajdujących się lub korzystających z Lokalu, Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie do pokrycia wynikających stąd roszczeń.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący poniesie jakiegokolwiek koszty związane z roszczeniami zgłoszonymi wobec niego, Najemca zobowiązany jest do dokonania zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty równej poniesionym kosztom, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty od Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód, które poniesie Wynajmujący lub osoby trzecie, a które powstaną z winy Najemcy, jego personelu.

## § 7

### Kary umowne

1. Najemca będzie zobowiązany do zapłacenia Wynajmującemu kar umownych w następujących przypadkach i wysokości:
  - 1) w przypadku gdy Najemca nie zapewni dostępności posiłków w godzinach, o którym mowa w § 3 ust. 3 niniejszej Umowy, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 2% miesięcznego czynszu najmu określonego w § 4 ust. 3 niniejszej Umowy za każdy stwierdzony przypadek;

- 2) w przypadku gdy Najemca nie będzie stosował osobnego cennika zestawów obiadowych dla pracowników, o którym mowa w § 2 ust. 8 niniejszej Umowy, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych i 00/100) za każdy stwierdzony przypadek;
- 3) jeżeli Najemca rozwiąże Umowę z przyczyn leżących po jego stronie lub Wynajmujący rozwiąże Umowę z przyczyn dotyczących Najemcy, Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości 200% miesięcznego czynszu najmu określonego w § 4 ust. 3 niniejszej Umowy.
3. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę w wysokości przekraczającej kary umowne.
4. Najemca wyraża zgodę na zapłatę kar umownych na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Wynajmującego.
5. Wynajmujący może naliczyć kary umowne z każdego tytułu odrębnie.

## § 8

### Wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę z ważnych powodów - z zachowaniem 3 - miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania Umowy na mocy porozumienia Stron w każdym czasie.
3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - 1) nie rozpoczęcia przez Najemcę w Lokalu działalności gospodarczej w terminie określonym w § 1 ust. 4,
  - 2) dokonywania, przez Najemcę, w Lokalu zmian bez wyraźnej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie,
  - 3) wykorzystywania przez Najemcę Lokali w celu niezgodnym z celem określonym w Umowie,
  - 4) podnajmu Lokalu lub jego części, bądź oddania w bezpłatne użytkowanie lub poddzierżawę osobom trzecim,
  - 5) w przypadku, gdy Wynajmujący trzykrotnie, w okresie trwania Umowy, obciąży Najemcę karą umowną z tytułu niewypełnienia obowiązków, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1) i 2) niniejszej Umowy,
  - 6) zalegania z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu na jego zapłatę udzielonego na podstawie art. 687 k.c.,
  - 7) zalegania z zapłatą czynszu zsumowanego za dwa pełne okresy płatności, także w przypadku niepełnych płatności przez Najemcę, po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu na ich zapłatę udzielonego Najemcy przez Wynajmującego. Pokrycie przez Najemcę części zaległości nie będzie skutkowało odstąpieniem od możliwości odstąpienia od Umowy,



- 8) zalegania z zapłatą opłat eksploatacyjnych zsumowanego za dwa pełne okresy płatności (także w przypadku niepełnych płatności przez Najemcę), po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu na ich zapłatę udzielonego Najemcy przez Wynajmującego. Pokrycie przez Najemcę części zaległości nie będzie skutkowało odstąpieniem od możliwości odstąpienia od Umowy,
  - 9) w przypadku, gdy Najemca nie wyrazi zgody na ponoszenie przedstawionych nowych kosztów eksploatacyjnych lub czynszu, o których mowa w § 5 niniejszej Umowy.
4. Najemca może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w razie naruszenia przez Wynajmującego postanowień Umowy, w szczególności:
    - 1) gdy Wynajmujący lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność utrudniają lub uniemożliwiają Najemcy, jego pracownikom albo podmiotom korzystającym z przedmiotu najmu za zgodą Wynajmującego dostęp do Lokalu,
    - 2) niewywiązywania się z obowiązków określonych w § 3 ust. 14 niniejszej Umowy.
  5. Rozwiązanie Umowy zgodnie z ust. 3 pkt. 1) - 4) i ust. 4 powyżej wymaga uprzedniego wezwania Strony dopuszczającej się naruszeń Umowy do ich zaprzestania i usunięcia ich skutków z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, nie dłuższego niż 14 dni. W przypadku gdy Strona wezwana nie zaprzestanie naruszania Umowy, Strona wzywająca zachowuje prawo do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
  6. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Lokalu w stanie wynikającym z normalnej eksploatacji oraz do doprowadzenia Lokalu do stanu sprzed dokonania zmian w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania lub zakończenia okresu obowiązywania Umowy. W wypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym Najemca upoważnia Wynajmującego do oddania tych rzeczy na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy. Koszty doprowadzenia Lokalu do stanu sprzed dokonania zmian obciążają w całości Najemcę. Z czynności wydania Lokalu Wynajmującemu sporządzony zostanie protokół zdawczo – odbiorczy, którego wzór stanowi Załącznik nr 6 do niniejszej Umowy .
  7. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca nadal korzysta z Lokalu zobowiązany Wynajmujący ma prawo do naliczania kar umownych w wysokości 5% zwaloryzowanego czynszu najmu za każdy dzień zwłoki w zwrocie przedmiotu najmu.
  8. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca zobowiązuje się usunąć z Lokalu wszelkie wniesione przez niego i stanowiące jego własność lub własność osób trzecich rzeczy ruchome. W wypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym Najemca upoważnia Wynajmującego do oddania tych rzeczy na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.

## § 9

### Postanowienia końcowe

1. Najemca nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego do przeniesienia na rzecz osób trzecich jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory powstałe w związku z realizacją postanowień Umowy Strony zobowiązują się rozwiązać polubownie. W przypadku braku możliwości uzyskania porozumienia rozwiązanie sporu Strony poddają sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Strony wskazują następujące osoby do kontaktu roboczego w związku z wykonywaniem Umowy:
  - 1) ze strony Wynajmującego: Paulina Zieniewska Tel: 507 533 988 e-mail: [pzieniewska@imdik.pan.pl](mailto:pzieniewska@imdik.pan.pl)
  - 2) ze strony Najemcy: .....  
Tel: ....., e-mail:.....
5. Najemca zobowiązuje się do przekazania osobie wskazanej w ust. 1 pkt. 2) powyżej Klauzuli Informacyjnej Wynajmującego zawartej w Załączniku nr 2.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej Umowy stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r., poz. 902) która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.
8. Najemca oświadcza, że nie jest podmiotem, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2023 r. poz. 129).

**Wynajmujący:**

**Najemca :**

**Załączniki :**

**Załącznik nr 1 - Wydruk informacji z KRS/CEiDG Najemcy**

**Załącznik nr 2 - Klauzula informacyjna Wynajmującego**

**Załącznik nr 3 - Opis techniczny do projektu technologicznego baru i zaplecza w IMDiK PAN.**

**Załącznik nr 4 - Oferta Najemcy z dnia .....**

**Załącznik nr 5 - Dokument będący dowodem wniesienia zabezpieczenia zapłaty należności czynszowych w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto.**

**Załącznik nr 6 – Wzór Protokołu zdawczo - odbiorczego**