

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu r. w Poznaniu, pomiędzy:

Instytutem Genetyki Roślin Polskiej Akademii Nauk, z siedzibą w Poznaniu (60-479), ul. Strzeszyńska 34, NIP: 781-16-21-455, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:
prof. dr hab. Bogdana Wolko - Dyrektor

a

....., legitymującym(ą) się dowodem osobistym seria.... nr....., PESEL....., NIP.....zam. - zwanym dalej „Najemcą”, lub

Spółkąz siedzibą wwpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w pod numerem....., NIP, REGON, kapitał zakładowy, - zwaną dalej „Najemcą”, reprezentowaną przez, legitymującego się dowodem osobistym seria nrPESEL..... zam.

Dalej łącznie zwane „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”

o treści następującej:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 2 stanowi własność Skarbu Państwa a Instytutowi Genetyki Roślin Polskiej Akademii Nauk przysługuje prawo użytkowania wieczystego.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest niezabudowana część nieruchomości, położonej w Poznaniu, województwo wielkopolskie, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PO1P/00119230/2, to jest fragment działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 3/2 o powierzchni 1ha, obręb 0028 Podolany (zgodnie z mapą stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy).
2. Najemca oświadcza, że Przedmiot najmu, o którym mowa w ust. 1. niniejszego paragrafu zostanie przeznaczony na

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Grunt przeznaczony pod najem przeznaczony jest pod działalność, która nie wpłynie na jakość prowadzonych badań naukowych przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest pisemnie poinformować Wynajmującego o każdym przypadku pobierania przez niego dopłat z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa do gruntów będących przedmiotem najmu, jak również o fakcie zaprzestania pobierania takich dopłat.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z jakimikolwiek roszczeniami, w tym z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu.

§ 4

Wydanie Najemcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane w ciągu 7 dni od podpisania umowy, lecz nie wcześniej niż po przyjęciu przez Wynajmującego zabezpieczeń zapłaty

należności wynikających z niniejszej umowy, które stanowią warunek wydania nieruchomości. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako Załącznik nr 2.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i w należytej kulturze.
2. Najemca zobowiązuje się, w przypadku wykonywania prac utwardzania i ogrodzenia Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy nie uszkodzić żadnej z kolekcji roślin znajdujących się w sąsiedztwie gruntu przeznaczonego pod najem.
3. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Przedmiot najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, może zostać utwardzony maksymalnie do głębokości 25 cm tłuczniem.

§ 6

Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, przepisów prawa wodnego i zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać na wynajmowanym gruncie w sposób trwały naniesień: budynków, budowli i innych urządzeń oraz innych naniesień niezwiązanych z przedmiotem najmu. W przypadku poczynienia opisanych wyżej nakładów przez Najemcę, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu ich wartości w jakimkolwiek zakresie. W przypadku udzielenia przez Wynajmującego zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, strony odrębnie określą zasady wzajemnych rozliczeń w drodze stosownego aneksu.

§ 8

Najemca może, za zgodą Wynajmującego, wyrażoną na piśmie, podnająć część Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, osobom trzecim. Za szkody wyrządzone przez podnajemcę odpowiedzialność ponosi Najemca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wynajmującego roszczeń od podnajemcy.

§ 9

Najemcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej Przedmiotem najmu, o której mowa w § 2 niniejszej umowy.

§ 10

1. Wynajmujący zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie, w każdym czasie prawo wstępu na teren Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wynajmujący przedstawi Najemcy pisemne uwagi, w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. Po upływie tego terminu Wynajmujący wyda ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez Najemcę.

§ 11

1. Przed rozpoczęciem najmu gruntu i po jego zakończeniu Najemca dokona na własny koszt badania próbek gruntu, pobranych w obecności Wynajmującego, w celu ustalenia zasobności gleb w składniki pokarmowe i ewentualnej zawartości substancji szkodliwych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku, gdy Najemca nie przedłoży dokumentacji dotyczącej badania, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący może zlecić osobie przez niego upoważnionej dokonanie takich badań, na koszt Najemcy.
3. Najemca, na wniosek Wynajmującego umożliwi uprawnionym podmiotom wejście na grunt, stanowiący Przedmiot najmu i dokonanie prac związanych z budową, utrzymaniem i konserwacją ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń itp., które służą celom publicznym, za odszkodowaniem. Odszkodowanie to nie może przewyższać wartości utraconych pożytków z zajętej nieruchomości.

§ 12

1. Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia oprócz czynszu najmu wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z Przedmiotem najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, m.in. związanych z korzystaniem ze środowiska lub innych wynikających z użytkowania nieruchomości z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.
2. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Najemcę, do której naprawienia został zobowiązany Wynajmujący, ciąży na Najemcy.
3. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód majątkowych i niemajątkowych w związku z utrzymaniem Przedmiotu najmu, o którym mowa w §2 niniejszej umowy, na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż
4. Potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, tj. kopię polisy Najemca przekaże Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, a kolejne polisy w ciągu 14 dni od daty ich zawarcia.

§13

1. Strony ustalają, że z tytułu umowy najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu **miesięczny** czynsz najmu, obejmujący kwotę netto w wysokości zł powiększoną o obowiązujący podatek VAT, tj. kwotę brutto zł (słownie:). Zmiana stawki VAT nie wymaga zmiany zapisów niniejszej umowy.
2. Wynajmujący po upływie każdego roku zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust. 1 o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za dany rok w stosunku do roku bezpośrednio poprzedzającego.
3. Wynajmujący o nowej wysokości czynszu powiadomi Najemcę na piśmie na 3 miesiące przed terminem obowiązywania nowej wysokości czynszu.
4. Czynsz najmu jest należny od dnia zawarcia umowy najmu, płatny jest miesięcznie, z góry, w terminie do 12 dnia każdego miesiąca, po uprzednio, prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego, fakturze VAT.
5. Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie, wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
6. Najemca zobowiązuje się wpłacać czynsz najmu na rachunek bankowy Instytutu Genetyki Roślin PAN, prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego, o numerze 75 1130 1088 0001 3144 6920 0001
7. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Dokonywane przez Najemcę wpłaty z tytułu najmu, będą zaliczane - bez względu na tytuł wpłaty - na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych.

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się złożyć, w ciągu pięciu (5) dni od dnia zawarcia umowy, pod rygorem jej nieważności oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości, o którym mowa w § 15 , stosownie do postanowień art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c.

2. Najemca w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy, kaucję/zabezpieczenie w wysokości zł (słownie:) stanowiącej wartość trzymiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 13 ust. 1 na rachunek bankowy Wynajmującego, określony w § 13 ust. 6. Zapłata kaucji przez Najemcę stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy.
3. Wpłacona kaucja/zabezpieczenie podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia niniejszej umowy, po rozliczeniu należności stron i przejęciu nieruchomości, o której mowa w § 2 niniejszej umowy przez Wynajmującego oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji/zabezpieczenia w przypadku waloryzacji czynszu, o której mowa w § 13 ust. 2 i 3 w terminie jednego miesiąca od zmiany stawki.
5. W przypadku złożenia zabezpieczenia w formie gwarancji lub poręczeń musi ono być nieodwołalne i płatne na każde wezwanie Wynajmującego, obowiązywać przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
6. W wypadku wzrostu wysokości czynszu w związku z § 13 ust. 2 i 3, a także, w wypadku stwierdzenia utraty wartości dotychczasowych zabezpieczeń, Najemca, bez wezwania Wynajmującego, zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia zabezpieczenia tego czynszu, albo do zabezpieczenia w innej formie, niż dotychczas.

§ 15

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca zwróci Najmującemu Przedmiot najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji. Jeżeli Najemca ulepszył przedmiot najmu, Wynajmujący, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia, bez prawa żądania przez Najemcę zapłaty sumy odpowiadającej wartości poniesionych nakładów albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 16

1. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku:
 - a) Jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą czynszu lub innych opłat i kosztów za dwa miesiące po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wynajmującego jednotygodniowego terminu zapłaty zaległości,
 - b) Gdy Najemca zaprzestał prowadzenia działalności, wszczęte zostało wobec niego postępowanie likwidacyjne bądź inne tożsame, złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy, zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Najemcy,
 - c) Jeżeli Najemca używa Przedmiotu najmu niezgodnie z obowiązkami określonymi w umowie, a także jeżeli bez zgody Wynajmującego odda część Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, do używania innym osobom,
 - d) Jeżeli Najemca samowolnie zmienił sposób używania Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 ust.2 niniejszej umowy,
 - e) Jeżeli Najemca nie złoży oświadczenia w terminie określonym w §14 ust.1 bądź nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w §12 ust 4 i w §14 ust. 4 i 6.
2. Umowa najmu może być rozwiązana z ważnych przyczyn za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, skutecznym na koniec miesiąca kalendarzowego. Za ważną przyczynę strony rozumieją w szczególności zmianę profilu lub zaprzestanie prowadzenia działalności umożliwiającej Najemcy prawidłową realizację niniejszej umowy, podjęcie przez Wynajmującego decyzji o zbyciu przedmiotu najmu.
3. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wynajmującemu we wskazanym przez niego terminie.
4. Jeżeli umowa wygaśła lub uległa rozwiązaniu a Najemca nie wydał przedmiotu najmu w terminie określonym przez Wynajmującego w ust. 3, wówczas Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo naliczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnego

dotychczasowego czynszu najmu określonego w § 13 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 13 ust. 4. Używanie przez dotychczasowego Najemcę Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy najmu, nie uważa się za przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.

§ 17

1. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie ewentualne opłaty od niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 18

(w wypadku najmu przez osobę fizyczną)

W razie śmierci Najemcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

§ 19

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod niżej podany adres:
 - a) dla Wynajmującego, ul. Strzeszyńska 34, 60-479 Poznań
 - b) dla Najemcy
3. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
 - a) datę potwierdzenia odbioru listu, albo
 - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, albo
 - c) datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo
 - d) datę doręczenia w inny sposób pisma za potwierdzeniem odbioru.
4. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować pisemnie Wynajmującego o każdej zmianie organizacyjno - prawnej swego przedsiębiorstwa, w tym również mającego wpływ na sposób jego reprezentacji.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

§ 21

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Wykaz załączników:

1. Mapa poglądowa
2. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego.

