

UMOWA NAJMU NR

zawarta w Jabłonie, w dniu 2022 r. między:

Polską Akademią Nauk w Warszawie (dalej **PAN**) z siedzibą w Warszawie (00-901), pl. Defilad 1, posiadającą REGON 000325713 oraz NIP 525-15-75-083, reprezentowaną przez:

..... - Dyrektor PAN Dom Zjazdów i Konferencji w Jabłonie (PAN DZiK), działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia, nr

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

..... z siedzibą/ zamieszkałym pod adresem, ul., wpisaną do KRS / wpisanym do CEIDG pod nr, z dnia r., reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest część niezabudowanej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka o numerze 4/3, zlokalizowanej w m. Jabłonna, (obręb 0005 Jabłonna PAN), gm. Jabłonna, pow. legionowski, woj. mazowieckie, zwany dalej **Przedmiotem Najmu**. Całkowita powierzchnia najmowanego gruntu wynosi 32.700 m².
2. Przedmiot najmu przeznaczony jest na cele kulturalno-sportowe.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że:

1. jest użytkownikiem wieczystym części działki gruntu nr 4/3, zlokalizowanej w m. Jabłonna, (obręb 0005 Jabłonna PAN), gm. Jabłonna, pow. legionowski, woj. mazowieckie;
2. dla ww. nieruchomości, prowadzona jest księga wieczysta nr **WA1L/00014591/3**.
3. W księdze wieczystej nr WA1L/00014591/3, w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) istnieje wzmianka, że w Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny, w sprawie IIIC 203/06 toczy się postępowanie sądowe z powództwa H. J. Lubomirskiego p-ko Polskiej Akademii Nauk w Warszawie i Sk. Państwa – Staroście Legionowskiemu o wydanie na rzecz powoda działki nr 4/1 i 4/3.
4. dla ww. nieruchomości istnieje uchwalony miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31.08.2016 r., z którego wynika, że działka nr 4/3 położona jest na terenie usług kultury, turystyki, rekreacji i rozrywki oraz zieleni parkowej 1.UK/ZP, w granicach terenów organizacji imprez masowych.

5. Dla ww. nieruchomości zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 4 dla ww. terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.UK/ZP ustala się:

5.1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) usługi kultury, turystyki, sportu, rekreacji i rozrywki;

b) zieleni parkowa;

2) towarzyszące:

a) obiekty małej architektury;

b) ścieżki rowerowe i piesze;

c) dojazdy;

d) uzbrojenie terenu;

5.2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu;

2) nakazuje się odtworzenie i wyeksponowanie elementów historycznych układu przestrzennego tj. kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;

3) nakazuje się zachowanie historycznych detali na elewacji budynków, opasek okiennych, drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad itp.

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 1,25%;

6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03.

7) zakazuje się nadbudowy istniejącej zabudowy;

8) zakazuje się przebudowy ingerującej w kształt i detale elewacji i dachu;

9) ustalenia dla wydzielenia wewnętrznego A:

a) ustala się maksymalną wysokość kalenicy: 2 kondygnacje nadziemne: 10m;

b) ustala się maksymalną wysokość okapu: 5m;

c) nakazuje się zachowanie jednolitej elewacji w zakresie faktury i kolorystyki tynków dla całego budynku;

d) nakazuje się odtworzenie zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie materiałów, wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego z dopuszczeniem dostosowania otworów na potrzeby nowego sposobu użytkowania;

e) ustala się stosowanie dachów wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: $320 \div 380$;

10) ustalenia dla wydzielenia wewnętrznego B:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna: 7m;

b) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

c) nakazuje się wyeksponowanie istniejącej substancji zabytkowej;

d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

11) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu: ul. Modlińskiej zlokalizowanej poza granicami planu;

5.3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

2) na terenie znajdują się pomniki przyrody, których ochrona odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Szczegółowy opis przeznaczenia jak i zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz

zagospodarowania terenu znajduje się w uchwale Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31.08.2016 r. dostępnej pod adresem http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2016/8530/akt.pdf

6. Przedmiotowa działka, nie jest objęta obszarem rewitalizacji w oparciu o art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r., poz. 485).
7. Nieruchomość objęta jest ochroną konserwatorską – przedmiotowa działka znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako „Zespół urbanistyczno-architektoniczny założenia pałacowo-parkowego w Jabłonie” i podlegają ochronie jako elementy zabytkowego zespołu.
8. Dojazd do przedmiotu najmu będzie następował wjazdem głównym, z ul. Modlińskiej, następnie drogą wewnętrzną – asfaltową, następnie drogą polną nieutwardzoną wg trasy zaznaczonej na mapce stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy.

§ 3

1. Strony ustalają, że z tytułu najmu **Przedmiotem Najmu** Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu, obejmujący kwotę netto w wysokości zł, powiększoną o obowiązujący podatek VAT, tj. kwotę brutto zł (słownie:). W przypadku zmiany przepisów dotyczących opodatkowania zostanie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki, bez konieczności zmiany zapisów umowy.
2. Czynsz najmu będzie płatny za miesiąc z góry, **w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem, na rachunek bankowy Wynajmującego nr 42 1130 1017 0020 1462 9420 0031** lub bezpośrednio w kasie PAN DZiK w Jabłonie.
3. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia oprócz czynszu najmu wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem najmu, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości.
4. Rozliczenie następuje na podstawie faktur VAT, wystawionych przez PAN DZiK w Jabłonie.
5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę.
6. Dokonywane przez Najemcę wpłaty z tytułu najmu będą zaliczane – bez względu na tytuł wpłaty – na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych. Za datę wpłaty czynszu najmu uznaje się termin uznania rachunku Wynajmującego.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust. 1 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 4

1. Najemca, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy, jako zabezpieczenie, dowód wpłaty kaucji w wysokości 2-miesięcznej stawki czynszu brutto, tj.: zł na rachunek bankowy Wynajmującego nr **42 1130 1017 0020 1462 9420 0031**.
2. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia najmu, po rozliczeniu należności Stron i po przejęciu Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego, jak również po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu najmu, o której mowa w § 3 ust. 7.

4. Najemca jest zobowiązany do złożenia zabezpieczenia zapłaty wszelkich należności wynikających z umowy najmu oraz złożenia w formie aktu notarialnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt.4 k.p.c. w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy; koszty tego aktu ponosi Najemca. W przypadku nie złożenia przez Najemcę ww. zabezpieczenia, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 nie obejmuje w szczególności następujących świadczeń wskazanych w § 3.3 :
 - a) podatku od nieruchomości, (obliczanego dla Przedmiotu Najmu na podstawie informacji z PAN DZiK)
 - b) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu (obliczanego dla Przedmiotu Najmu na podstawie informacji z PAN DZiK).
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności i ryzyka związanego z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczeń, o których mowa w § 5 ust. 1, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie nastąpiło na skutek okoliczności, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.

§ 6

Jeżeli Najemca opóźnia się z opłatami miesięcznymi określonymi w § 3 co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

§ 7

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Przedmiot Najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Przekazanie Przedmiot Najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony. W razie odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego.
2. Nieopuszczenie przez Najemcę Przedmiotu Najmu w terminie, o którym mowa w ust. 1 daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z Przedmiotu Najmu.
3. Używanie Przedmiotu Najmu po upływie terminu rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z Przedmiot Najmu. Używanie przez dotychczasowego Najemcę przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy lub wygaśnięciu najmu nie uważa się za zawarcie nowej umowy najmu na czas nieoznaczony, mimo płacenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania.
4. W okresie, o którym mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiot Najmu w wysokości 200 % czynszu brutto.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia na Przedmiocie Najmu działalności, która jest zgodna z jego przeznaczeniem (działalność sportowo-kulturalna), która nie narusza dobrego imienia oraz prestiżu Polskiej Akademii Nauk.

2. Najemca obowiązany jest do używania Przedmiotu Najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy, tj. na cele sportowo-kulturalne.
3. Najemca zobowiązuje się do użytkowania Przedmiotu Najmu przestrzegając przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, ochrony środowiska oraz nie dopuszczając do zniszczenia Przedmiotu Najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości na terenie Przedmiotu Najmu.
5. Prowadzona przez Najemcę działalność, o której mowa w § 8 nie może godzić w dobre imię Polskiej Akademii Nauk ani być sprzeczna z celami, na które została wynajęta.

§ 9

1. Najemca oświadcza, że stan Przedmiotu Najmu jest mu znany, oraz że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku i 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 nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione na teren Przedmiotu Najmu.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada roczne ubezpieczenie w firmie od wszystkich ryzyk.
4. Najemca zobowiązuje się, w okresie objętym umową, ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadany mieniem, obejmującej naprawienie szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej. Najemca obowiązany jest okazać posiadaną polisę Wynajmującemu w okresie 14 dni od daty zawarcia Umowy oraz zobowiązany jest do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej przez cały okres najmu.

§ 10

Najemca ma prawo do prowadzenia na terenie Przedmiotu Najmu innej działalności, aniżeli określona w § 1, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku niespełnienia przez Najemcę wyżej określonego warunku, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 11

1. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług o numerze identyfikacyjnym NIP 525-15-75-083.
2. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług o numerze identyfikacyjnym NIP
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania przedmiotu najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki właściwej dla rodzaju przedmiotu najmu w celu wykonywania na nim działalności zgodnej z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu najmu bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie. Samowolna zmiana przez Najemcę sposobu używania będzie stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń i

- wyznaczenia mu miesięcznego terminu na przywrócenie pierwotnego przeznaczenia przedmiotu umowy,
- b) ponoszenia nakładów związanych ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu w po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i innych zgód wymaganych prawem (m.in. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),
 - c) dbałości o należyte utrzymanie roślinności,
 - d) niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska a usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, po uzyskaniu zgody Wynajmującego, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia,
 - e) niezwłocznego powiadamiania właściwych organów i Wynajmującego o zauważonych zanieczyszczeniach przedmiotu najmu lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
 - f) informowania Wynajmującego, o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Najemcy i w składzie Zarządu Najemcy, dołączając do pisemnego oświadczenia w tej sprawie stosowne dokumenty.

§ 13

Najemca może oddać Przedmiot Najmu w całości lub części do korzystania osobie trzeciej, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku niezachowania przez Najemcę tego warunku, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 14

Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w przedmiocie najmu zmian, dla których wymagana jest taka zgoda, zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego – w przeciwnym wypadku Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 15

1. Wynajmujący może niniejszą umowę rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) gdy Najemca zostanie zagrożony lub objęty formalnym postępowaniem prawnym, dotyczącym niewypłacalności Najemcy (postępowanie upadłościowe, egzekucyjne itp.),
 - b) gdy Najemca nie uzupełnił kaucji w przypadku wskazanym w § 4 ust. 3, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty,
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w szczególności w razie stwierdzenia, że Najemca używa Przedmiot Najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem (na cele sportowo-kulturalne).

§ 16

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt Przedmiotu Najmu 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 umowy Stron i pod warunkiem otrzymania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz innych zgód wymaganych prawem, dokonywać ulepszeń oraz umieszczać na najmowanym

gruncie w sposób trwały naniesień, w szczególności: budynków, budowli i innych urządzeń w tym melioracyjno-wodnych. W przypadku poczynienia opisanych wyżej nakładów przez Najemcę, bez zawarcia odrębnej umowy Stron, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu ich wartości w jakimkolwiek zakresie. W przypadku zawarcia odrębnej umowy Stron dotyczącej ww. kwestii, wszelkie postanowienia dotyczące zasad wzajemnych rozliczeń Stron znajdują się w tej odrębnej umowie.

§ 17

1. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody na terenie Przedmiot Najmu, – powstałe z winy lub rażącego niedbalstwa Najemcy lub/i jego klientów.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w środkach trwałych Najemcy, powstałe na skutek włamania, zalania czy kradzieży oraz za środki płatnicze i przedmioty osobistego użytku pozostawione na terenie Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
3. Dochodzenie roszczeń z tytułu ubezpieczenia należy do obowiązków Najemcy.
4. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Najemcę do której naprawienia został zobowiązany Wynajmujący, ciąży na Najemcy.

§ 18

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat i 6 miesięcy oddo.....
2. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisanego w dniu r. po przyjęciu przez PAN DZiK zabezpieczeń zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy, które stanowią warunek wydania nieruchomości. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako Załącznik nr 2

§ 19

1. Wynajmujący zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie nieograniczone prawo wstępu na teren przedmiotu Najmu i dokonania oględzin 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. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. Po upływie tego terminu Wynajmujący wydaje ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez Najemcę.

§ 20

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w treści umowy, jak również składanie oświadczeń woli dotyczących niniejszej umowy, wymagają zachowania 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:

- 1) dla Wynajmującego:
PAN Dom Zjazdów i Konferencji w Jabłonie,
ul. Modlińska 105, 05-110 Jabłonna.
- 2) dla Najemcy:

.....

3. W celu bieżącego kontaktu (nie dotyczy składania oświadczeń woli) Strony mogą się komunikować drogą elektroniczną na poniższe adresy e-mail:
- 1) Dla Wynajmującego: info@palacjablonna.pan.pl
 - 2) Dla Najemcy:

§ 20

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory, mogące wyniknąć na tle realizacji, Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. Jeśli Strony nie dojdą do polubownego załatwienia sprawy, sądem właściwym będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby PAN.

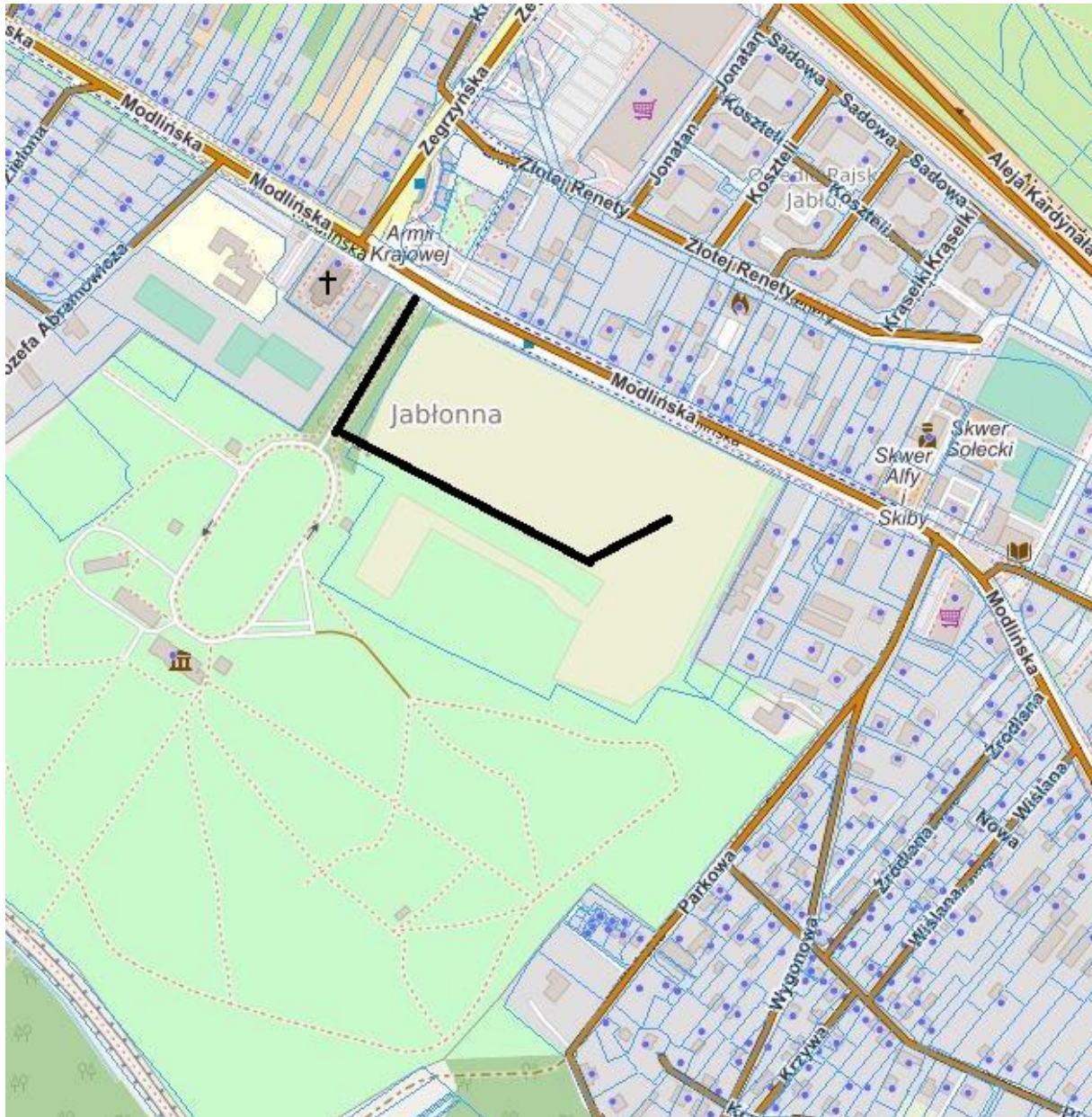
§ 21

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

MAPA DOJAZDU DO PRZEDMIOTU NAJMU



Dojazd do przedmiotu najmu będzie odbywał się wjazdem głównym na teren PAN DZiK w Jabłonie, z ul. Modlińskiej nr 105, następnie drogą wewnętrzną – asfaltową, następnie drogą polną nieutwardzoną wg trasy zaznaczonej na ww. mapce stanowiącej załącznik do niniejszego ogłoszenia.

