

Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego nr 05/WPD101/2020

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWNE - WZÓR

zawarta w Warszawie, w dniu [●] 2020 roku pomiędzy:

[●]

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a:

WPD Pharmaceuticals Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 101, 02-089 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy Wydział XII Krajowego Rejestru Sądowego – pod numerem KRS 0000693186, o kapitale zakładowym 888 995,00 zł, NIP: 5252721500, REGON: 368226325, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Mariusza Olejniczaka

zwaną dalej „Najemcą”,

Oświadczenia Stron:

1. Osoby podpisujące niniejszą Umowę oświadczają, że są umocowane do podpisywania i składania oświadczeń woli w imieniu Strony, którą reprezentują ze skutkiem prawnym dla niej i że umocowanie to nie wygasło w dniu zawarcia Umowy.
2. Wynajmujący i Najemca będą nazywani dalej pojedynczo „Stroną”, łącznie „Stronami”.
3. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.

Strony postanawiają, że ilekroć w niniejszej umowie jest mowa o:

- a) „Umowie” – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz z załącznikami;
- b) „Lokalu” – należy przez to rozumieć stanowiącą Przedmiot Umowy część powierzchni budynku oddaną Najemcy do wyłącznego korzystania na okres najmu;
- c) „Powierzchniach Wspólnych” – należy przez to rozumieć te powierzchnie użytkowe budynku, które nie są przeznaczone do wyłącznego korzystania przez Najemcę i innych użytkowników, do których mają dostęp wszyscy korzystający z budynku oraz powierzchnie niezbędne do obsługi technicznej i prawidłowego funkcjonowania budynku, liczone jako procent udziału powierzchni najmu do powierzchni całkowitej budynku;
- d) „Szyldzie” – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne Lokalu, identyfikujące Najemcę na zewnątrz. Szyld może być znakiem towarowym, graficznym lub nazwą Najemcy (jego firmą), pod którą znany jest na rynku i identyfikowalny przez klientów;
- e) „Czynszu” – należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne należne Wynajmującemu z tytułu oddania Lokalu Najemcy do używania;
- f) „Kosztach eksploatacyjnych” – należy przez to rozumieć opłaty związane z mediami, usługami internetowymi, podatkiem od nieruchomości, techniczną obsługą budynku oraz sprzątnięciem powierzchni wspólnych;

§ 1

ODDANIE W NAJEM

1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie Wynajmujący oddaje w najem Najemcy, który wyraża na to zgodę, następujący lokal [●] (dalej łącznie „Lokal”), co stanowi **Załącznik nr 1**, w zamian za uiszczany Wynajmującemu czynsz najmu oraz inne opłaty wynikające z niniejszej Umowy. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z uwzględnieniem specyfiki jego usytuowania, przestrzegać obowiązujących norm prawnych, w tym w szczególności w całym okresie obowiązywania Umowy posiadać niezbędne do prowadzenia przez Najemcę działalności w Lokalu: licencje, pozwolenia, koncesje i decyzje administracyjne, płacić terminowo umówiony Czynsz oraz inne opłaty wynikające z niniejszej Umowy i podporządkować się zaleceniom i instrukcjom Wynajmującego w celu zapewnienia należytego wykonywania postanowień niniejszej Umowy.
2. Najemca ma prawo do korzystania z ogólnodostępnych powierzchni socjalnych (łazienki, pokoje socjalne, szatnia) znajdujących się w budynku, w którym są wynajmowane pomieszczenia.

§ 2

STAN LOKALU I JEGO PRZEKAZANIE

1. Lokal zostanie wydany Najemcy przez Wynajmującego, w stanie uzgodnionym przez Strony i potwierdzonym poprzez sporządzenie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zostanie podpisany przez Strony nie później niż w dniu udostępnienia Lokalu Najemcy.
2. Wydanie Lokalu Najemcy, nastąpi nie wcześniej niż 3 dni robocze od daty podpisania umowy najmu.
3. Termin wydania Lokalu zostanie wyznaczony przez Wynajmującego, który poinformuje o tym Najemcę drogą e-mailową za potwierdzeniem odbioru przez osobę do kontaktów ze strony Najemcy [●], wysyłając informację pod adres: [●].

§ 3

PRACE WEWNĄTRZ LOKALU I JEGO UTRZYMANIE PO OTWARCIU LOKALU

1. Najemca wyraża niniejszym zgodę, z zastrzeżeniem § 4 ust. 8 i 9, na wykonywanie przez Wynajmującego na koszt Wynajmującego w Lokalu wszelkich prac związanych z konserwacją, wymianą, naprawą lub modernizacją jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń, które przebiegają przez Lokal. Wynajmujący ma również prawo wejść do Lokalu w celu dokonania koniecznych napraw lub w innym uzasadnionym celu (np. sprawdzenia poprawności działania instalacji technicznych).
2. Wynajmujący będzie posiadał duplikat głównego klucza na wypadek konieczności wejścia do Lokalu podczas nieobecności Najemcy z powodu awarii lub innego zagrożenia. Duplikat klucza będzie znajdować się w miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób nieupoważnionych. Wynajmujący pod żadnym pozorem nie udostępni duplikatu głównego klucza osobom nieupoważnionym i stronom trzecim bez uzyskania zgody od Najemcy w formie pisemnej.

§ 4

ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W LOKALU

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) prowadzenia działalności w Lokalu w sposób nieutrudniający działalności Wynajmującego,

- b) utrzymywania czystości i estetyki w obrębie Lokalu.
 - c) zapewnienia swobodnego dostępu do Lokalu w przypadku wystąpienia awarii,
 - d) przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przepisów sanitarnych oraz przepisów dot. ochrony środowiska naturalnego a także innych przepisów związanych z prowadzoną działalnością oraz posiadania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń,
 - e) dokonywania bieżących drobnych napraw w Lokalu na swój koszt, celem zachowania Lokalu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
 - f) pokrywania kosztów konserwacji urządzeń, wymiany bądź modernizacji urządzeń znajdujących się w wynajmowanym Lokalu – zainstalowanych bądź wykonanych przez Najemcę.
2. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, dokonać przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
 3. Najemca nie jest upoważniony do oddania Lokalu w podnajem, poddzierżawę (lub do zawarcia podobnej umowy).
 4. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) zapewnienia swobodnego wjazdu samochodem od poniedziałku do niedzieli, przez całą dobę dla pracowników oraz gości Najemcy,
 - b) zapewnienia podłączenia do szerokopasmowego łącza internetowego,
 - c) przedstawienia możliwości oznaczenia Lokalu Szyldem Najemcy na koszt Najemcy, oraz zapewnienia możliwości zamieszczenia treści informacyjnych o działalności Najemcy w ogólnodostępnych informatorach multimedialnych oraz w innych miejscach wewnątrz budynku, w którym wynajmowany jest Lokal, po uzgodnieniu z Wynajmującym,
 - d) dostępu do linii telefonicznych.
 5. Dla uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie ustalają, iż podczas obowiązywania Umowy obowiązki Wynajmującego w zakresie konserwacji i remontów Lokalu będą obejmować:
 - a) konserwację i remonty konstrukcji budynku, w którym znajduje się Lokal, oraz
 - b) naprawy i konserwację mechanicznych i elektrycznych urządzeń oraz stałego wyposażenia zainstalowanych w Lokalu przed oddaniem w najem.
 6. Konserwacja i naprawy wnętrza Lokalu, tj. wszystkich mebli, wyposażenia i sprzętu wniesionego i zainstalowanego w Lokalu oraz wszelka działalność Najemcy prowadzona w Lokalu, należą wyłącznie do obowiązków Najemcy, za które Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności. Najemca bezzwłocznie (nie później niż w terminie 3 dni roboczych od daty przekazania mu lokalu) powiadomi Wynajmującego o wszelkich usterkach w wyposażeniu Lokalu, za naprawę których Wynajmujący ponosi odpowiedzialność.
 7. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia dokumentacji potrzebnej do uzyskania pozwoleń na prowadzenie działalności (dokumentacja projektowa, pozwolenie na budowę i dopuszczenie do użytkowania).
 8. Wynajmujący zobowiązuje się do nieudostępniania Lokalu pomiotom prowadzącym działalność konkurencyjną wobec Najemcy.
 9. Jako konkurencyjną względem Najemcy działalność gospodarczą rozumie się wszelką działalność każdego podmiotu na terytorium Polski oraz poza jej granicami, zorganizowaną w dowolnej formie prawnej, której zakres obejmuje całościowo lub częściowo przedmiot działalności gospodarczej wykonywanej przez Najemcę lub która może być sprzeczna z interesami Najemcy. W przypadku wątpliwości czy dany rodzaj działalności stanowi działalność konkurencyjną względem pracodawcy, Wynajmujący obowiązany jest poinformować Najemcę na piśmie o zamiarze udostępnienia lokalu takiemu podmiotowi.

10. W przypadku naruszenia ust. 8 niniejszego paragrafu, Wynajmujący zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości [●] za każde naruszenie.
11. Wypłacenie kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Najemcę odszkodowania na zasadach ogólnych w wysokości poniesionych strat i utraconych korzyści.

§ 5

ZMIANA POSTANOWIEŃ UMOWNYCH

Najemca zastrzega możliwość zmiany postanowień umowy zawartej w wybranym Wynajmującym w następujących przypadkach:

- 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie dotyczącym zmian prawa podatkowego (np. stawek podatku od towarów i usług) pod warunkiem, że zmiana wywiera bezpośredni wpływ na realizację przedmiotu umowy i może prowadzić do modyfikacji wyłącznie tych zapisów umowy, do których się odnosi;
- 2) zmiany regulacji dotyczących realizacji projektu objętego umową o dofinansowanie nr POIR.01.01.01-00-0912/17-00, co do sposobu realizacji lub finansowania zadań objętych Zapytaniem Ofertowym, wywierające bezpośredni wpływ na realizację umowy z Wynajmującym i mogące prowadzić do modyfikacji tych zapisów umowy, do których się odnoszą,
- 3) powstania możliwości zastosowania nowszych i korzystniejszych dla Najemcy rozwiązań technicznych od istniejących w chwili podpisania umowy, o ile nie zwiększy to kwoty wynagrodzenia,
- 4) zmiany dotyczącej realizacji dodatkowych dostaw lub usług od Wynajmującego, nieobjętych zamówieniem podstawowym, o ile stały się niezbędne dla realizacji zamówienia i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
 - a) zmiana Wynajmującego nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
 - b) zmiana Wynajmującego spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Najemcy,
 - c) wartość każdej kolejnej zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie;
- 5) zmiana nie prowadzi do zmiany charakteru umowy i spełnione są łącznie następujące warunki:
 - a) konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Najemca, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć i
 - b) wartość zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie;
- 6) Wynajmującego, któremu Najemca udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy Wynajmujący:
 - a) na podstawie postanowień umownych, o ile nie prowadzą do zmian charakteru umowy,
 - b) w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy

- wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy,
- c) w wyniku przejścia przez Najemcę zobowiązań Wynajmującego względem jego podwykonawców,
 - 7) zmiana nie prowadzi do zmiany charakteru umowy, a łączna wartość zmian jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 Pzp, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej i jednocześnie jest mniejsza od 10% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie;
 - 8) wynikną rozbieżności lub niejasności w umowie, których nie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie umowy w celu jednoznacznej interpretacji jej zapisów przez strony,
 - 9) wystąpienia siły wyższej,
 - 10) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zaistnienia przyczyn zewnętrznych niezależnych od Najemcy lub Wynajmującego skutkujących niemożliwością dotrzymania pierwotnych terminów wynikających z Umowy dopuszcza się zmianę terminu realizacji przedmiotu umowy,
 - 11) skrócenia terminu najmu przedmiotu umowy w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 10 ust. 4 lit. c niniejszej umowy.

§ 6

CZYNSZ NAJMU

1. Z tytułu używania Lokalu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu płatnego co miesiąc **Czynszu** w wysokości **[•] zł/miesiąc netto + podatek [•] VAT = [•] zł brutto miesięcznie słownie: [•]**, co odpowiada cenom rynkowym. Czynsz będzie płatny przelewem na konto bankowe nr **[•]**.
2. Czynsz zawiera opłaty za koszty eksploatacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Czynsz oraz pozostałe opłaty będą płatne począwszy od miesiąca, w którym nastąpi Wydanie Lokalu lub jego części. Jeżeli wydanie Lokalu nie nastąpi pierwszego dnia danego miesiąca, Czynsz oraz pozostałe opłaty zostaną ustalone proporcjonalnie do okresu najmu w danym miesiącu i wydanej powierzchni.

§ 7

OPLATY ZA KOSZTY DODATKOWE

1. Opłata za telefony w technologii VOIP będzie naliczana oddzielnie, na podstawie rachunków wystawianych przez dostawcę tej usługi. Najemca powiadomi Wynajmującego w ciągu miesiąca od wydania mu lokalu o wyborze operatora telefonicznego.
2. Opłaty za dodatkowy Internet, sprzątnięcie wynajmowanych pomieszczeń oraz wywóz odpadów bio-chemicznych Najemca ponosi na własny rachunek. Umowy na w/w usługi Najemca zawiera z podmiotami zaakceptowanymi uprzednio przez wynajmującego.

§ 8

TERMINY PŁATNOŚCI

1. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry, na konto bankowe wskazane przez Wynajmującego w Formularzu Oferty na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia Najemcy faktury VAT.

2. Opłaty za koszty dodatkowe wymienione w § 7 ust. 1 będą płatne w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia Najemcy faktury VAT.

§ 9

UBEZPIECZENIA

1. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umów ubezpieczeń i utrzymywania przez cały okres trwania niniejszej Umowy ważnych polis ubezpieczeniowych obejmujących: ubezpieczenie mienia ruchomego Najemcy znajdującego się w Lokalu oraz **ubezpieczenie OC** z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Najemca ma obowiązek utrzymywania ochrony ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1 przez cały okres najmu począwszy od dnia wydania Lokalu Najemcy.
3. Najemca ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 24 godzin od wystąpienia danego zdarzenia, powiadomić Wynajmującego (np. jego pracowników, przedstawicieli) o znanych Najemcy zdarzeniach losowych, wypadkach nieprawidłowości w funkcjonowaniu Lokalu, w tym szkodach lub zniszczeniach.
4. Umowy ubezpieczenia powinny zostać zawarte na okres nie krótszy niż rok z uwzględnieniem, iż Najemca jest zobowiązany do przedłożenia umów na kolejne okresy roczne nie później niż 14 dni przed zakończeniem trwającego okresu wypowiedzenia.

§ 10

CZAS TRWANIA NAJMU ORAZ PRZYCZYNY ROZWIĄZANIA UMOWY

1. Niniejsza Umowa najmu zawarta jest na okres [•] miesięcy i wchodzi w życie z dniem wydania lokalu.
2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) specjalnych potrzeb państwowych niezależnych od Wynajmującego, dotyczących przypadku konieczności realizowania inwestycji celu publicznego, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),
 - b) używania Lokalu sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy i trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w Lokalu,
 - c) nieregulowania płatności przez dwa kolejne miesiące,
 - d) naruszenia zakazu udostępniania pomieszczeń w całości lub części bez zgody Wynajmującego.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku ogłoszenia likwidacji Najemcy.
4. Najemca może rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) przystąpienia do tak znaczącej przebudowy przez Wynajmującego lub modernizacji Lokalu lub budynku, która uniemożliwiać będzie prowadzenie działalności gospodarczej przez Najemcę w Lokalu
 - b) wystąpienia zdarzenia uniemożliwiającego Najemcy prowadzenie działalności w Lokalu z winy Wynajmującego przez okres co najmniej 30 dni
 - c) zwiększenia zapotrzebowania lokalowego Najemcy, które nie mogą zostać zaspokojone w obecnej infrastrukturze Wynajmującego, lub w przypadku przeniesienia działalności firmy do innego regionu;

- d) nie wywiązywania się przez Wynajmującego z ciążących na nim na podstawie Umowy obowiązków;
 - e) zaprzestania prowadzenia działalności przez Najemcę.
5. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, tj.:
- a) używania Lokalu sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy i trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w Lokalu,
 - b) nieregulowania płatności przez dwa kolejne miesiące,
 - c) naruszenia zakazu udostępniania pomieszczeń w całości lub części bez zgody Wynajmującego.
 - d) zaprzestania prowadzenia działalności przez Najemcę,
 - e) wystąpienia innych zdarzeń spowodowanych działalnością Najemcy, skutkujących koniecznością rozwiązania umowy z Najemcą,
- Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów związanych z adaptacją lokalu.

§ 11

ZWROT LOKALU

1. Najemca powinien zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania. Najemca jest zobowiązany opuścić Lokal najpóźniej w terminie 14 dni od wygaśnięcia niniejszej Umowy, usunąć z niego należące do niego przedmioty ruchome i zwrócić go Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy. Lokal zostanie zwrócony na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony.
2. Z zastrzeżeniem § 9 ust. 4 Umowy, przed zwrotem Lokalu Najemca usunie z niego wszystkie należące do niego rzeczy ruchome i elementy reklamowe.

§ 12

INFORMACJE POUFNE

1. Każda ze stron Umowy zobowiązuje się, że w czasie jej wykonywania oraz po wykonaniu będzie traktowała uzyskane informacje jako poufne oraz zobowiązuje się do ich nieujawniania w jakikolwiek sposób bez pisemnej zgody drugiej Strony przez okres 5 lat od czasu rozwiązania umowy
2. Zachowanie poufności nie dotyczy informacji, która:
 - a) jest informacją publiczną,
 - b) stanie się informacją publiczną w inny sposób niż poprzez naruszenie zasady poufności przez Stronę,
 - c) jest udostępniona w celu załatwiania spraw formalnych związanych z prowadzeniem działalności Najemcy,
 - d) wymaga udostępnienia ze względu na obowiązujące przepisy prawa, w szczególności na żądanie właściwego organu.
3. Strony oświadczają, że informacje poufne będą wykorzystywały wyłącznie w celach związanych z wykonaniem Umowy.

§ 13

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wynajmujący nie zapewnia ochrony Lokalu, w szczególności nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu.

2. Najemca odpowiada za bezpieczeństwo własnych pracowników i innych osób działających w jego imieniu oraz osób korzystających z Lokalu w związku z działalnością Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania Najemcy, w szczególności za zdarzenia, wypadki losowe i szkody powstałe w związku z działalnością Najemcy oraz szkody i straty osób trzecich wynikłe z jego działalności.
4. Jeżeli niektóre z postanowień Umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności Umowy w jej pozostałej części.
5. Umowa unieważnia wszelkie wcześniejsze ustalenia poczynione przez Strony.
6. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
7. Umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Wszelkie oświadczenia składane przez którąkolwiek ze Stron w związku z realizacją Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
10. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
11. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

Wynajmujący

.....

Najemca

.....

Załączniki:

1. Wykaz wynajmowanych powierzchni.
2. Protokół zdawczo odbiorczy.