

UMOWA NAJMU Nr/2022

DO UMOWY Nr/2022

Na sprzątanie obiektów

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy:

Narodowym Instytutem Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie - Państwowym Instytutem Badawczym z siedzibą w Warszawie, adres: ul. W.K. Roentgena 5, 02-781 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000144803, Regon 000288366, NIP 525-000-80-57,

zwanym dalej „Wynajmującym”, którego reprezentuje:

Prof. dr hab. n. med. Jan Walewski – Dyrektor

a

.....
.....
.....
.....,

zwanym dalej „Najemcą”, działającym osobiście:

Najemca i Wynajmujący zwani są dalej łącznie „Stronami”

Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Postanowienia ogólne i oświadczenia stron

1. Niniejszą umowę strony zawierają w celu realizacji usług utrzymania porządku i czystości w obiektach Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej - Curie – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie, realizowanych na podstawie umowy nr/....., na okres obowiązywania tej umowy.
2. Niniejsza umowa jest integralnie związana z umową, o której mowa w **ust. 1** i jest ważna wyłącznie z tą umową. Rozwiązanie Umowy Nr/..... skutkuje równoczesnym rozwiązaniem niniejszej umowy.

§ 2

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynków zlokalizowanych na nieruchomościach położonych w Warszawie przy ul. W.K. Roentgena 5, W. K. Roentgena 9 oraz ul. Wawelskiej 15, w których znajdują się lokale użytkowe stanowiące przedmiot najmu. Przedmiot najmu znajduje się w budynkach posadowionych na działkach ewidencyjnych nr 2/65 z obrębu 1-10-75, nr 4 z obrębu 2-02-09 oraz nr 40/1 z obrębu 1-10-75.
2. Przedmiotem najmu są lokale użytkowe o łącznej powierzchni 310,56 m², w budynkach Zamawiającego w tym:
 - a. lokal użytkowy w budynku Pawilonu Łózkowego, znajdujący się na poziomie -1, o powierzchni 210 m², oznaczony na planie, który stanowi załącznik nr 1A do umowy,
 - b. lokal użytkowy w budynku Gmachu Głównego „A”, znajdujący się na poziomie -1, o powierzchni 80,46 m², oznaczony na planie, który stanowi załącznik nr 1B do umowy,
 - c. lokal użytkowy w budynku Hotelu dla Pacjentów i Szkolenia Onkologicznego, znajdujący się na poziomie -1, o powierzchni 20,10 m², oznaczony na planie, który stanowi załącznik nr 1C do umowy.
3. Szczegółowy opis stanu lokali użytkowych, o których mowa w § 2 ust. 2 oraz znajdujących się w nich instalacji zawierają załączniki nr 2 A, 2 B i 2 C do umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy lokale, które stanowią przedmiot niniejszej umowy najmu są wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich.
5. Wynajmujący oświadcza, iż wynajmuje lokale użytkowe wymienione w ust. 1 z przeznaczeniem na zaplecze socjalno-magazynowe na w celu realizacji przez Najemcę umowy opisanej w § 1.
6. Najemca nie może wykorzystywać najmowanych lokali użytkowych w innym celu niż na potrzeby realizacji umowy, o której mowa § 1 w szczególności Zamawiający nie wyraża zgody na wykorzystywanie pomieszczeń w celu świadczenia usług na rzecz innych podmiotów.
7. Najemca nie może podnajmować wynajętych lokali ani oddawać do czasowego używania innym podmiotom bez zgody Wynajmującego.
8. Najemca nie jest uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane.
9. Działalność Najemcy, o której mowa w ust. 5 nie może zakłócać statutowej działalności Wynajmującego.
10. Niniejsza Umowa wygasa automatycznie w przypadku wcześniejszego wygaśnięcia lub rozwiązania przez strony umowy nr ... z dnia, o której mowa w § 1.
11. Na potrzeby niniejszej umowy Najemca jest traktowany jak wytwórca odpadów, w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 32 w związku z art. 28 ustawy o odpadach, powstałych w trakcie prowadzenia przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, związanej z realizacją umowy nr/..... na usługi utrzymania porządku i czystości terenów zewnętrznych Narodowego Instytutu Onkologii.

§ 3

Warunki przekazania

1. Wynajmujący z dniem r. oddaje w najem, a Najemca obejmuje lokale, o których mowa w § 2 ust.2.
2. Przekazanie Najemcy lokali i ich zwrot Wynajmującemu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez przedstawicieli każdej ze Stron. Opis stanu lokali zawarty w załącznikach nr 2 A, 2 B i 2 C do umowy będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. Do bieżącego nadzoru nad wykonaniem umowy i utrzymywania stałych kontaktów strony wyznaczają:
 - a. Wynajmujący wyznacza p. tel. email:.....
 - b. Najemca wyznacza p. tel., email:.....
4. Zmiana osób wymienionych w ust. 3 nie wymaga zawarcia aneksu do umowy i następuje za pisemnym poinformowaniem drugiej Strony z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany do:
 - a. Uzyskania we własnym zakresie i na swój koszt wszelkich wymaganych prawem pozwoleń/zaświadczeń na prowadzenie działalności opisanej w umowie nr/..... w lokalach, które stanowią przedmiot najmu, o ile są wymagane prawem.
 - b. wyposażenia lokali w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności opisanej w umowie, o której mowa w § 1. W przypadku urządzeń elektrycznych Najemca najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu dostarczy Wynajmującemu dokumentację techniczną urządzeń przeznaczonych do montażu w lokalach użytkowych będących przedmiotem najmu. Każdorazowa zmiana/wymiana urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu w lokalach wymagała będzie wcześniejszych uzgodnień i akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego. W przypadku konieczności modernizacji instalacji elektrycznej w celu podłączenia nowych urządzeń elektrycznych o zwiększonym zapotrzebowaniu energetycznym, Najemca na własny koszt wykona prace instalacyjne po uzgodnieniu ich zakresu i uzyskaniu akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego,
 - c. przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych oraz ochrony środowiska,
 - d. wykorzystywania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem i warunkami technicznymi,
 - e. ubezpieczenia lokali na swój koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych, przez cały okres obowiązywania umowy,
 - f. utrzymywania lokali na swój koszt, w stanie technicznym pozwalającym na ich wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem,
 - g. powiadomienie Wynajmującego, o każdej zmianie nazwy, formy prawnej, bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tejże zmiany,
 - h. powiadomienia Wynajmującego o zainstalowaniu monitoringu, w terminie 3 dni od daty dokonania instalacji oraz o dacie uruchomienia monitoringu, poinformowaniu kto jest administratorem danych,
 - i. umieszczenia przed lokalem opisany w § 2 ust. 2 lit. a informacji o firmie, pod jaką działa Najemca,
 - j. zawarcia umowy na odbiór odpadów:
 - 1) komunalnych (kod 20 03 01),

- 2) opakowaniowych (kod 15 01 01, 15 01 02, 15 01 06, 15 01 07, 15 01 10*) oraz odpadu o kodzie 07 04 04*
 - 3) innych powstałych w trakcie prowadzenia przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, związanej z realizacją umowy o której mowa w § 1 **ust. 1** na usługi utrzymania porządku i czystości w obiektach Narodowego Instytutu Onkologii,
i utrzymywania przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W terminie 7 dni od podpisania Umowy Najmu Najemca przekaże Wynajmującemu kopie dokumentów potwierdzających sposób utylizacji, przechowywania odpadów w tym kopię umowy zawartej z firmą utylizującą odpady, a na żądanie Wynajmującego także kopie kart przekazania odpadów,
 - k. Najemca do dnia 10 każdego miesiąca przekaże drogą elektroniczną na adres e-mail Miesięczne sprawozdanie za miesiąc poprzedni – raport z BDO dotyczący przekazania odpadów, o których mowa w pkt. j.
2. Najemca ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
 - a. utrzymywanie wynajmowanych lokali i ich najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarnym i estetycznym,
 - b. ochronę wynajmowanych lokali przed osobami trzecimi oraz ochronę przeciwpożarową lokali,
 - c. remonty i naprawy wynajmowanego lokalu oraz bieżącą konserwację znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, tj. m.in. wymiany żarówek lub innych źródeł światła, naprawę i konserwację, drzwi, zamków w drzwiach, odnawianie lokalu w okresach gwarantujących zachowanie należytej czystości (odnawianie powłok malarskich pomieszczeń, naprawa tynków, konserwacja podłóg itp.) – zgodnie z art. 681 kodeksu cywilnego.
 3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez pracowników lub podwykonawców Najemcy.
 4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ppoż. w obrębie przedmiotu najmu przy uwzględnieniu wszelkich regulacji prawnych w tym zakresie oraz zasad obowiązujących na terenie Instytutu (instrukcja ppoż.). Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
 - a. zapewnienia osobom przebywającym w lokalu bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji,
 - b. zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z lokalu oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji ppoż.

§ 5

Warunki korzystania z przedmiotu najmu

1. Najemca może dokonywać na swój koszt przebudowy, adaptacji i przeróbek w wynajętych lokalach wyłącznie w zakresie uzgodnionym wcześniej na piśmie z Wynajmującym. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne do realizacji prac remontowych. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
2. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu technicznego oraz inspekcji lokali, w terminie uzgodnionym z Najemcą. W przypadku braku możliwości wyznaczenia terminu kontroli lub inspekcji z przyczyn leżących po stronie Najemcy po upływie 3 dni roboczych od zgłoszenia przez Wynajmującego takiej konieczności, Wynajmującemu

- będzie przysługiwało prawo do przeprowadzenia kontroli lub inspekcji po uprzednim zawiadomieniu Najemcy drogą email lub w formie pisemnej.
3. Najemca na swój koszt ma prawo do umieszczenia na zewnątrz lokalu, o którym mowa w **§ 2 ust. 2 pkt a** tablic ze swoją nazwą, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym.
 4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń poza lokalem.
 5. Każdorazowa zamiana/wymiana urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu w najmowanych przez Wykonawcę pomieszczeniach, wymaga wcześniejszych uzgodnień i akceptacji Działu Technicznego Zmawiającego.
 6. W dniu podpisania umowy Najemca przekaże Wynajmującemu listę osób – pracowników Najemcy, upoważnionych do wstępu na teren budynków Wynajmującego oraz do wstępu do Przedmiotu najmu, listę Najemca będzie aktualizował na bieżąco.
 6. Najpóźniej w dniu podpisania umowy Najemca przekaże Wynajmującemu aktualną polisę lub inny dokument ubezpieczenia przedmiotu najmu od ognia, zalania, kradzieży i innych zdarzeń losowych wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej i zobowiązuje się do utrzymania ważnego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy oraz przekazywania Wynajmującemu dokumentów potwierdzających ciągłość ubezpieczenia.
 7. W ramach umowy Najemca, personel Najemcy oraz dostawcy Najemcy korzystają z parkingu Wynajmującego przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie na zasadach ogólnych.

§ 6

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący udostępni Najemcy linię telefoniczną o nr 22 546 24 88 obsługiwaną przez Centralę Telefoniczną Wynajmującego.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - a. utrzymania i działania doprowadzonych do lokali instalacji elektrycznej, wodnej, centralnego ogrzewania, telefonicznej i innych opisanych w załącznikach nr 2A, 2B i 2C.
 - b. utrzymanie i naprawy budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub innych opisanych w załącznikach nr 2A, 2B i 2C powstałych w wyniku zaniedbań Najemcy lub zdarzeń losowych.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jego pracowników oraz podwykonawców znajdujące się w lokalach, o których mowa w **§ 2 ust.2**.
5. Jeżeli w czasie trwania najmu zachodzi konieczność wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku Najemca zostanie obciążony kosztami naprawienia szkód, które powstały przez to zaniechanie.
6. W przypadku opisanym w **ust.7** Wynajmujący i Najemca ustalą dogodny dla każdej ze stron termin rozpoczęcia prac.
7. W przypadku niecierpiącym zwłoki, wynikającym z awarii lub zdarzeń o charakterze losowym pracownicy Wynajmującego mają prawo wstępu do wynajętych lokali w celu zabezpieczenia przedmiotu najmu.

§ 7

Czynsz Najmu, koszty utrzymania przedmiotu najmu

1. Strony ustalają, iż miesięczny czynsz najmu, który najemca jest zobowiązany płać Wynajmującemu wynosi 8868,00 PLN (słownie: osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych 00/100), co stanowi równowartość 28,55 PLN za m². Kwota powyższa nie zawiera podatku VAT.
2. Poczynając od drugiego roku obowiązywania umowy czynsz najmu ulega corocznie podwyższeniu według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski.
3. Wykonawca ponosić będzie, poza czynszem najmu lokali, niżej wymienione opłaty związane z eksploatacją wynajętych lokali, z zastrzeżeniem **ust. 4.**
 - a. W lokalizacji przy ul. W. K. Roentgena 5 w Warszawie
 - energia ciepła w cenie PLN netto + VAT za 1 m² tj. miesięcznie PLN netto + VAT. (słownie złotych netto:),
 - woda i ścieki – PLN netto + VAT za 1 miesiąc (słownie złotych netto:),
 - energia elektryczna – rozliczenie na podstawie wskazań liczników energii elektrycznej oraz kosztów składowych, zawartych w fakturach comiesięcznie otrzymywanych od dostawcy/sprzedawcy energii elektrycznej; dodatkowo w przypadku odbiorników energii elektrycznej, których pobór energii nie jest olicznikowany rozliczenie na podstawie uśrednionej mocy zainstalowanej **kW x cena za 1 kWh** zawarta w fakturach comiesięcznie otrzymywanych od dostawcy/sprzedawcy energii elektrycznej,
 - b. w lokalizacji przy ul. Wawelskiej 15 w Warszawie
 - energia ciepła w cenie PLN netto + VAT za 1 m² tj. miesięcznie PLN netto + VAT. (słownie złotych netto:),
 - woda i ścieki – PLN netto + VAT za 1 miesiąc (słownie złotych netto:),
 - energia elektryczna – rozliczenie na podstawie wskazań liczników energii elektrycznej oraz kosztów składowych, zawartych w fakturach comiesięcznie otrzymywanych od dostawcy/sprzedawcy energii elektrycznej,
 - c. w lokalizacji przy ul. W. K. Roentgena 9 w Warszawie
 - energia ciepła w cenie PLN netto + VAT za 1 m² tj. miesięcznie PLN netto + VAT. (słownie złotych netto:),
4. **Ceny za wodę, ścieki i energię elektryczną będą rewaloryzowane zgodnie z cenami pobieranymi przez dostawców mediów.**
5. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne powiększone o należny podatek VAT Najemca zobowiązuje się płać od dnia, o którym mowa w § 3 **ust. 1.**
6. Czynsz najmu Najemca zobowiązany jest płać z góry, w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego faktury. Wynajmujący będzie wystawiać faktury do 7 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
7. Opłaty określone w **ust. 3** płatne będą za okres miesiąca kalendarzowego z dołu w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania faktury przez Najemcę.
8. Opłata, o której mowa w **ust. 3 lit c** podlegać będzie waloryzacji na zasadach określonych w **ust. 4.**

9. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu będą przysługiwać odsetki określone w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

§ 8

Kary umowne

1. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania Umowy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będą kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 4 ust. 1 umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone uchybienie,
 - b. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 4 ust. 2 umowy w wysokości **300 zł** (słownie: trzysta złotych) za każde stwierdzone uchybienie.
2. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu określonym w § 11 ust. 4, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz obowiązujący w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy w podwójnej wysokości, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zastrzega, że w przypadku szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 9

Zabezpieczenie wykonania umowy

1. W celu zabezpieczenia terminowej płatności czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, Najemca ustanowi zabezpieczenia na następujących zasadach:
 - a. Najpóźniej w dniu protokolarnego przekazania pomieszczeń, opisanych w § 2 ust. 2 Najemca dokona wpłaty na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy kaucji gwarancyjnej w wysokości 150% miesięcznej stawki czynszu najmu, tj. kwoty wynoszącej zł brutto (słownie:).
 - b. Wynajmujący dopuszcza zamiast kaucji możliwość wniesienia zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej, ubezpieczeniowej lub poręczenia.
 - c. W każdym przypadku wniesienia kaucji w innej dopuszczalnej formie niż pieniężna (gwarancji, ubezpieczenia, poręczenia), odpowiednio gwarancja, poręczenie musi być nieodwołalna i bezwarunkowa płatna na pierwsze żądanie, przy czym zarówno treść dokumentu, jak również gwarant wymaga akceptacji Wynajmującego, ponadto obowiązywać w całym okresie obowiązywania umowy Niezwłocznie, nie później niż w dacie a zawarcia Umowy Najemca przekaże Wynajmującemu dokument gwarancji bankowej/gwarancji ubezpieczeniowej/przeceniana kwotę, o której mowa wyżej.
2. Warunki określone w ust. 1 obowiązują w każdym przypadku zmiany formy wniesione kaucji.
3. W każdym przypadku zmiany okresu obowiązywania umowy najemca zobowiązany jest dostosować dokument zabezpieczenia do tego okresu.
4. Kaucja/zabezpieczenie stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokali ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczania wszelkich należności finansowych, tytułem niezapłaconego czynszu, opłat, wyrządzonych szkód, w tym ewentualnych kosztów opóźnienia lokali.

W przypadku zmniejszenia kaucji, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego uzupełnienia sumy kaucji do kwoty określonej w **ust. 1 lit. a** niniejszego paragrafu.

§ 10

Termin realizacji Umowy

Umowa niniejsza jako integralnie związana z umową Nr /..... o której mowa w **§ 1 ust. 1**, jest ważna wyłącznie z tą umową, obowiązuje w okresie obowiązywania umowy z zastrzeżeniem postanowień **§ 11**.

§ 11

Wygaśnięcie Umowy

1. Z ważnych przyczyn, a zwłaszcza w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do wykonywania przez Wynajmującego jego statutowych zadań, każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego z zachowaniem formy pisemnej ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a. gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności – po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie i udzielając Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - b. gdy Najemca rażąco narusza postanowienia **§ 4 ust. 1 umowy**;
 - c. gdy Najemca zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę jego wartości lub uszkodzenie;
 - d. naruszenia zakazu, o którym mowa w **§ 5 ust. 1 umowy**;
 - e. nieprzedstawienia dokumentów potwierdzających aktualne ubezpieczenie od ognia, zalania, kradzieży i innych zdarzeń losowych zgodnie z **§ 5 ust. 6**,
 - f. ogłoszenie przez Najemcę likwidacji.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn, o których mowa w **ust. 2** Najemcy nie przysługuje prawo do odszkodowania.
4. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, najpóźniej do godz. 22.00, Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Koszt ewentualnego remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Wynajmujący może odstąpić od żądania przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu najmu, w zamian za to Wynajmujący zatrzyma wszelkie dokonane przez Najemcę w okresie trwania umowy nakłady i ulepszenia bez obowiązku zapłaty przez Wynajmującego jakiejkolwiek sumy z tego tytułu na rzecz Najemcy.
5. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Niniejsza umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu z dniem utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do budynków, o których mowa w **§ 2** niniejszej umowy. W związku z rozwiązaniem umowy z tego tytułu Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze lub roszczenie oparte na innej podstawie prawnej.

7. Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu w dniu zwrotu przedmiotu najmu wszystkie klucze, które zostały mu wydane albo które on sam zainstaluje lub dorobi.

§ 12

Klauzula poufności

1. Strony zobowiązują się do:
 - a. zachowania w poufności wszelkich nieujawnionych do publicznej wiadomości informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych oraz innych informacji posiadających wartość gospodarczą udostępnianych wzajemnie w związku z niniejszą Umową;
 - b. podjęcia wszelkich niezbędnych kroków dla zapewnienia, że żadna z osób otrzymujących informacje nie ujawni tych informacji, w całości jak i w części, stronom trzecim bez uzyskania uprzedniej zgody na piśmie od Strony, której informacja dotyczy. Strona, która otrzymuje informacje drugiej strony, odpowiada za osoby, którym te informacje zostają udostępnione jak za własne działanie lub zaniechanie, w szczególności ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień **ust. 1 lit. a)**;
 - c. ujawniania informacji o których mowa **ust. 1 lit. a)** jedynie tym pracownikom, którym będą one niezbędne do wykonywania powierzonych im czynności i tylko w zakresie, w jakim odbiorca informacji musi mieć do nich dostęp dla celów realizacji Umowy;
2. Obowiązek zachowania poufności nie dotyczy informacji które:
 - a. zostały podane do publicznej wiadomości w sposób nie stanowiący naruszenia niniejszej Umowy i innych przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 - b. są znane Stronom z innych źródeł i nie naruszają postanowień niniejszej Umowy;
 - c. zostaną ujawnione przez jedną ze Stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony;
 - d. zostaną ujawnione przez jedną ze Stron ze względu na obowiązujące wymogi prawa lub zgodnie z prawomocnym orzeczeniem sądu lub prawomocną decyzją administracyjną.

§ 13

Obowiązek informacyjny

Strony oświadczają, że wypełniły obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskały w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego lub jego realizacji.

*(dodatkowa klauzula stosowana w przypadku, gdy Wykonawca jest osobą fizyczną, w tym przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą)**

Zgodnie z art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy

95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), dalej „RODO”, Zamawiający informuje, że:

1. Administratorem danych osobowych Wykonawcy jest Narodowy Instytut Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie – Państwowy Instytut Badawczy (dalej „NIO-PIB”) ul. W.K. Roentgena 5, 02-781 Warszawa.
2. Z Inspektorem Ochrony Danych w NIO-PIB można się skontaktować telefonicznie lub e-mailowo. **Telefon 22 5462889, e-mail iod@pib-nio.pl**.
3. Podstawę prawną przetwarzania stanowi:
 - a) art. 6 ust. 1 lit. b) RODO, gdy jest niezbędne podjęcie działań przed zawarciem umowy,
na żądanie osoby, której dane dotyczą;;
 - b) art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, w związku z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z:
 - ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych,
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r.
w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy,
 - ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
 - ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej,
 - ustawą z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach;
 - c) art. 6 ust. 1 lit. f) RODO, ze względu na uzasadnione interesy Administratora, w zakresie: ustalenia, obrony i dochodzenia roszczeń, tworzenia zestawień, analiz i statystyk na potrzeby wewnętrzne Administratora.
4. Odbiorcami danych osobowych Wykonawcy mogą być osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych oraz o dostępie do informacji publicznej. Odbiorcami danych osobowych mogą być również: podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa; podmioty kontrolne i nadzorcze; procesorzy w związku ze zleconymi przez Zamawiającego działaniami; osoby lub podmioty wykonywujące na rzecz NIO-PIB usługi doradcze, konsultacyjne, audytowe oraz świadczące pomoc prawną.
5. W związku z jawnością postępowania o udzielenie zamówienia publicznego dane Wykonawcy mogą być przekazywane do państw spoza EOG z zastrzeżeniem, że zapewnią one odpowiedni stopień ich ochrony.
6. Dane osobowe Wykonawcy będą przetwarzane przez okres 10 lat od końca roku w którym wygasła umowa. Okres przetwarzania może zostać każdorazowo przedłużony o czas przedawnienia roszczeń, jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami. Po tym okresie dane będą przetwarzane jedynie w zakresie i przez czas wymagany przepisami prawa, w szczególności przepisami o rachunkowości i prawa podatkowego, prawa zamówień publicznych oraz o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
7. Obowiązek podania przez Wykonawcę danych osobowych dotyczących bezpośrednio jego osoby jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Prawo zamówień publicznych, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Prawo zamówień publicznych.

8. W odniesieniu do danych osobowych Wykonawcy decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, zgodnie z art. 22 RODO.
9. Wykonawca posiada:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do swoich danych osobowych;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania swoich danych osobowych;
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, że przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy RODO.
10. Wykonawcy nie przysługuje:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną dla tych działań stanowi art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

§ 14

Zakaz cesji

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na przelew praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy najemca i nowy najemca.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 15

Siła wyższa

1. Żadna ze Stron nie odpowiada za naruszenie postanowień niniejszej Umowy spowodowane działaniem siły wyższej, przez którą rozumie się zdarzenia i okoliczności niezależne od Stron i poza ich kontrolą, których Strona nie mogła przewidzieć i którym nie mogła zapobiec, a które uniemożliwiają wykonanie zobowiązań umownych. W szczególności za siłę wyższą uważa się:
 - a. trzęsienie ziemi, powódzie, sztormy, huragany, pożary, uderzenia pioruna lub epidemie;
 - b. wojny, zamieszki, rewolty, akty sabotażu i terroryzmu;
 - c. i inne powszechnie obowiązujące akty władzy państwowej.
2. W przypadku zaistnienia siły wyższej, Strona, której taka okoliczność uniemożliwia lub utrudnia prawidłowe wywiązanie się ze zobowiązań określonych Umową, niezwłocznie nie później jednak niż w ciągu 2 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu siły wyższej, powiadomi drugą Stronę o takich okolicznościach i ich przyczynie. Okoliczności siły wyższej powinny zostać udokumentowane, w szczególności druga Strona może żądać przedstawienia zaświadczeń właściwej władzy.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 – 2 powyżej i ograniczenia dochodu osiąganego przez Najemcę z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, Strony w drodze negocjacji mogą postanowić o zmianie wysokości czynszu lub o rozwiązaniu Umowy w całości lub w części. W

przypadku rozwiązania Umowy z tej przyczyny, jej wykonanie i końcowe rozliczenie będzie uzgodnione przez Strony Umowy.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Zmiany warunków Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Plan zespołu pomieszczeń,

Załącznik nr 2 – Opis stanu lokali użytkowych stanowiących przedmiot najmu.

Załącznik nr 3 – Kopia polisy

Załącznik nr 4 – protokół zdawczo-odbiorczy (protokół przekazania przedmiotu najmu Najemcy)

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA