

Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu

UMOWA NAJMU Nr/2023

zawarta w dniu 2023 r. 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”

Zważywszy, iż Najemca wygrał w dniu.....przetarg ustny na wynajęcie lokali użytkowych, przeznaczonych na prowadzenie punktów sprzedaży („kiosków”), ogłoszony przez Wynajmującego na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz. U. z 1993 r. Nr 97, poz. 443 z późn. zm.).

Strony zawierają umowę o następującej treści:

Słowniczek

Na potrzeby niniejszej umowy strony używają następujących pojęć:

- 1. Budynek** - obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych - elementów budowli oddzielających jej wnętrze od otoczenia zewnętrznego, posiadający fundamenty i dach.

2. **Lokal użytkowy** - część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym.
3. **Przedmiot najmu** – nieruchomości wraz z przyłączami do istniejących instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i telefonicznej, znajdujące się w budynku, których właścicielem jest Wynajmujący,
4. **Czynsz najmu**- opłata za wynajem lokali, wnoszona w określonych terminach przez Najemcę,
5. **Witryna lokalu** - okno wystawowe, oszklona gablota lub szafa chłodnicza, służące do eksponowania towarów, które sprzedaje Najemca,
6. **Pozwolenie/zaświadczenie wymagane prawem** – wszelkiego rodzaju zezwolenia lub decyzje umożliwiające Najemcy prowadzenie działalności polegającej na przygotowywaniu i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów w lokalach użytkowych, będących przedmiotem najmu,
7. **Personel/pracownicy Najemcy** - ogół osób zatrudnionych przez Najemcę, niezależnie od formy zatrudnienia, w celu realizacji przez nich postanowień Umowy – przygotowywania i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów,
8. **Dostawca Najemcy** – podmiot zewnętrzny, który dostarcza towary lub usługi Najemcy,
9. **Klient Najemcy** - osoba fizyczna lub osoba prawna, która dokonuje zamówienia w ramach punktu sprzedaży („kiosku”) Najemcy,
10. **Siła wyższa** - nadzwyczajne i nieprzewidywalne zdarzenia i okoliczności niezależne od Stron i poza ich kontrolą, których następstw nie można było przewidzieć i uniknąć mimo zachowania należytej staranności,
11. **Kaucja** - określona suma pieniężna w gotówce czy też w papierach wartościowych stanowiąca zabezpieczenie należytego wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z umowy lub też niewywiązania się przez Najemcę z wytycznych zawartych w umowie,
12. **Awaria** - gwałtowne, nieprzewidziane uszkodzenie lub zniszczenie obiektu budowlanego, urządzenia technicznego lub systemu urządzeń technicznych powodujące przerwę w użyciu użytkowaniu lub utratę ich właściwości, mogące prowadzić do zagrożenia dla zdrowia ludzkiego, uszkodzenia budynków lub zanieczyszczenie środowiska.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynków zlokalizowanych przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie, w których znajdują się lokale użytkowe stanowiące przedmiot najmu. Przedmiot najmu znajduje się w budynkach posadowionych na działkach ewidencyjnych nr 2/65 i 2/70 z obrębu 1-10-75.
2. Przedmiotem najmu są lokale użytkowe o łącznej powierzchni 71,64 m², w tym:
 - a. Lokal użytkowy w Budynku Administracji/Pawilonu Łózkowego, o pow. łącznej 58,79 m², (oznaczony na planie, który stanowi załącznik nr 1A do umowy), na który składają się:
 - a) Pomieszczenie kiosku wraz z zapleczem – 39,77 m² (parter Budynku Administracji),
 - b) Pomieszczenie socjalno-magazynowe – 19,02 m² (poziom -1 budynku Pawilonu Łózkowego).
 - b. Lokal użytkowy (pomieszczenie kiosku) w Budynku Przychodni, znajdujący się na parterze, o pow. 12,85 m² (oznaczony na planie, który stanowi załącznik nr 1B do umowy).

3. Szczegółowy opis stanu lokali użytkowych, o których mowa w § 1 ust. 2 oraz znajdujących się w nich instalacji zawierają załączniki nr 2 A i 2 B do umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy lokale, które stanowią przedmiot umowy będą wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich.
5. Wynajmujący oświadcza, iż wynajmuje lokale użytkowe z przeznaczeniem na prowadzenie punktów sprzedaży („kiosków”). Godziny otwarcia punktów sprzedaży powinny mieścić się w przedziale czasowym określonym poniżej:
 - a. W dni robocze, od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem świąt i innych dni ustawowo wolnych od pracy:
 - a) w okresie od 1 listopada do 31 marca – godz. 7:00 – 16:30,
 - b) w okresie od 1 kwietnia do 31 października – godz. 7:00 – 17:30
 - b. W soboty, niedziele i święta – godz. 10:00 – 15:00 (dotyczy tylko lokalu opisanego w ust. 2 pkt a).
6. Działalność Najemcy, o której mowa w ust. 5 nie może zakłócać statutowej działalności Wynajmującego.
7. Wynajmujący zapewni możliwość wjazdu na teren, o którym mowa w § 1 ust. 1 pojazdów Najemcy na czas załadunku i rozładunku towarów niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 5.

§ 2

Warunki przekazania

1. Wynajmujący:
 - a. z dniem **1 lutego** 2023 r. oddaje w najem, a Najemca obejmuje lokale, o których mowa w § 1 ust. 2a,
 - b. z dniem **1 marca** 2023 r. oddaje w najem, a Najemca obejmuje lokal, o którym mowa w § 1 ust. 2b.
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 i 2 B do umowy będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. Najemca nie może podnajmować wynajętych lokali ani oddawać do czasowego używania innym podmiotom bez zgody Wynajmującego.
4. Do bieżącego nadzoru nad wykonaniem umowy i utrzymywania stałych kontaktów:
 - a. z Najemcą Wynajmujący wyznacza p.
tel. email:
 - b. z Wynajmującym Najemca wyznacza p.
tel. email:
5. Zmiana osób wskazanych w ust. 4 nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie oświadczenia w formie pisemnej i jest skuteczna od dnia jego doręczenia.

§ 3

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia punktów sprzedaży („kiosków”) w wynajętych lokalach, w ramach tej działalności Najemca będzie mógł prowadzić detaliczną sprzedaż: prasy, książek, artykułów papierniczo-piśmienniczych, upominków, artykułów drogerijno-kosmetycznych, drobnych artykułów przemysłowych, lekkiej konfekcji damskiej i męskiej, biletów komunikacji miejskiej, kart telefonicznych oraz artykułów spożywczych w opakowaniach. W wynajmowanych lokalach niedopuszczalna jest

sprzedaż napojów alkoholowych lub wyrobów tytoniowych pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

2. Najemca jest zobowiązany do:

- a.** uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych prawem pozwoleń/zaświadczeń na prowadzenie punktów sprzedaży („kiosków”) w lokalach, które stanowią przedmiot najmu.
- b.** wyposażenia lokali w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu punktów sprzedaży („kiosków”). 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 punkcie sprzedaży („kiosku”) wymagała będzie wcześniejszych uzgodnień i akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego. W przypadku konieczności modernizacji instalacji elektrycznej w celu podłączenia nowych energochłonnych urządzeń, Najemca na własny koszt wykona prace instalacyjne po uzgodnieniu ich zakresu i uzyskaniu akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego,
- c.** Urządzenia wnętrza i witryny lokalu, o którym mowa w **§ 1 ust. 2 pkt. a** oraz witryny lokalu, o którym mowa w **§ 1 ust. 2 pkt. b** w sposób estetyczny zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego, który stanowi załącznik nr 3, nie później niż 30 dni od wejścia w życie umowy,
- d.** zatrudnienia personelu niezbędnego do prowadzenia punktów sprzedaży („kiosków”),
- e.** wykorzystywania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem i warunkami technicznymi,
- f.** ubezpieczenia lokali oraz mienia ruchomego znajdującego się w lokalach na swój koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych, od daty określonej w **§ 2 ust. 1**, do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy,
- g.** utrzymywania lokali na swój koszt, w stanie technicznym pozwalającym na ich wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem,
- h.** zawarcia w imieniu własnym umowy na odbiór odpadów:
 - a)** komunalnych (kod 20 03 01),
 - b)** opakowaniowych (kod 15 01 01, 15 01 02, 15 01 07),
 - c)** innych powstałych w trakcie prowadzenia przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w **§ 3 ust. 1**, przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W terminie 7 dni od podpisania Umowy Najmu Najemca przekaze 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, istnieje możliwość wyznaczenia Najemcy miejsca na czasowe składowanie odpadów na terenie Wynajmującego, w przeznaczonych do tego celu pojemnikach Najemcy,
- i.** powiadomienie Wynajmującego, o każdej zmianie nazwy, formy prawnej, bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tejże zmiany,
- j.** powiadomienia Wynajmującego o zainstalowaniu monitoringu, w terminie 3 dni od daty dokonania instalacji oraz o dacie uruchomienia monitoringu, poinformowaniu kto jest administratorem danych,
- k.** umieszczenia przed lokalem opisanym w **§ 1 ust. 2 lit. a** oraz **§ 1 ust. 2 pkt. b** informacji o firmie, pod jaką działa Najemca,

1. korzystanie z windy towarowej do przewożenia towarów do/z pomieszczenia socjalno-gospodarczego znajdującego się na poziomie (-1) Pawilonu Łóżkowego, odbywać się może poza godzinami 7.30 – 16.00.
3. Najemca ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
 - a. utrzymywanie wynajmowanych lokali i ich najbliższego otoczenia w należytym 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.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez pracowników lub klientów Najemcy.
5. 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 możliwość ewakuacji,
 - b. zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z lokalu oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji ppoż.
6. Najemca nie może ograniczać dostępu do oferowanych w przedmiocie najmu usług na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów („selekcji”) pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
7. Najemca nie może dopuszczać się wobec klientów lub zatrudnionych pracowników działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na wyznanie, wiek, płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość, pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
8. Najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu aktualną polisę lub inny dokument ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę ubezpieczenia nie mniejszą niż **100 000,00 zł** 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 - pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy, bez prawa do odszkodowania i naliczenia kar umownych na rzecz Najemcy.

§ 4

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 § 1 ust. 2 pkt a oraz w § 1 ust. 2 pkt b tablic ze swoją nazwą, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym.
 4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości poza lokalem.
 5. 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 nie później niż w terminie 7 dni od zmiany stanu faktycznego.
 6. W dniu podpisania umowy Najemca przekaże Wynajmującemu listę dostawców Najemcy, upoważnionych do wstępu na teren budynków Wynajmującego oraz do wstępu do Przedmiotu najmu, listę Najemca będzie aktualizował na bieżąco nie później niż w terminie 7 dni od zmiany stanu faktycznego.
 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.

§ 5

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący udostępni Najemcy linię telefoniczną o nr 22 546-2670 obsługiwaną przez Centralę Telefoniczną Wynajmującego.
2. Wynajmujący ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
 - a. utrzymanie i działanie doprowadzonych do lokali instalacji elektrycznej, wodnej, centralnego ogrzewania, telefonicznej i innych opisanych w załącznikach nr 2A, 2B.
 - 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 powstałych w wyniku zaniedbań Najemcy lub zdarzeń losowych.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jego pracowników oraz klientów znajdujące się w lokalach, o których mowa w § 1 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.

§ 6

Czynsz Najmu

1. Strony ustalają, iż miesięczny czynsz najmu:

- a) za lokal opisany w § 1 ust. 2a wynosi PLN (słownie: złotych/100), co stanowi równowartość PLN za m² i płatny będzie poczynając od dnia, o którym mowa w § 2 ust. 1a,
- b) za lokal opisany w § 1 ust. 2b wynosi PLN (słownie: złotych/100), co stanowi równowartość PLN za m² i płatny będzie poczynając od dnia, o którym mowa w § 2 ust. 1b.

Kwoty powyższe nie zawierają 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.

§ 7

Koszty utrzymania przedmiotu najmu

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia poza czynszem najmu następujących opłat związanych z eksploatacją lokali:
 - a. kosztów zużycia energii elektrycznej, według wskazań liczników zainstalowanych w lokalach i aktualnych cen energii elektrycznej, pobieranych przez dostawcę energii elektrycznej,
 - b. kosztów zużytej wody oraz odprowadzenia ścieków, według wskazań liczników zainstalowanych w lokalach i aktualnych cen pobieranych przez MPWiK,
 - c. kosztów energii cieplnej ogrzewania lokali według aktualnych stawek naliczanych przez dostawcę energii cieplnej, odpowiednio do powierzchni wynajętych lokali.
 - d. kosztów rozmów telefonicznych na podstawie bilingów, zgodnie ze stawkami i okresami, w jakich Wynajmujący rozlicza się z operatorem.
2. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne powiększone o należny podatek VAT Najemca zobowiązuje się płacić od dnia, o którym mowa w § 2 ust. 1.
3. Czynsz najmu będzie płatny z góry w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania faktury przez Najemcę. Faktury Wynajmujący będzie wystawiać do 7 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
4. Opłaty określone w ust. 1 płatne będą za okres miesiąca kalendarzowego z dołu w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania faktury przez Najemcę.
5. 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 § 3 ust. 1 umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone uchybienie,
 - b. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 2 umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone uchybienie,
 - c. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 3 umowy w wysokości **300 zł** (słownie: trzysta złotych) za każde stwierdzone uchybienie.
 - d. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 8 umowy w wysokości **500 zł** (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki.

- e. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 4 ust. 5-6 umowy w wysokości **200 zł** (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień zwłoki.
- 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 podpisania umowy Najemca dokona wpłaty na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy kaucji gwarancyjnej w wysokości 150% miesięcznej stawki czynszu najmu brutto, tj. kwoty wynoszącej zł (słownie:). Wynajmujący przewiduje możliwość wniesienia zabezpieczenia, o którym mowa powyżej w formie nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej, płatnej na każde żądanie, przy czym zarówno treść dokumentu, jak również gwarant wymaga akceptacji Wynajmującego. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy Najemca przekaże Wynajmującemu dokument gwarancji bankowej/gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę, o której mowa wyżej, celem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz płatności czynszu, z klauzulą zapłaty „na pierwsze żądanie”. Po zakończeniu Umowy Wynajmujący niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia zakończenia Umowy zwolni gwarancję bankową/ubezpieczeniową w przypadku braku roszczeń wynikających ze stosunku najmu.
 - b. Kaucja 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 opróżnienia 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 obowiązuje od dnia zawarcia, z tym, że najem lokali trwać będzie do **31 stycznia 2026 r.** począwszy od terminów określonych w § 2 ust. 1.

§ 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 nie uruchomi punktów sprzedaży („kiosków”) w terminach określonych w **§ 2 ust. 1**, a opóźnienie przekracza okres 7 dni kalendarzowych;
 - b. gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności - uprzedzając tym fakcie Najemcę na piśmie i udzielając Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - c. gdy Najemca narusza postanowienia **§ 3 ust. 1** oraz **§ 4 ust. 1** umowy;
 - d. gdy Najemca zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę jego wartości lub uszkodzenie;
 - e. naruszenia zakazu, o którym mowa w **§ 3 ust. 6** oraz **ust. 7** umowy;
 - f. nieprzedstawienia dokumentów potwierdzających aktualne ubezpieczenie OC Najemcy zgodnie z **§ 3 ust. 8** umowy lub potwierdzających aktualne ubezpieczenie od ognia, zalania, kradzieży i innych zdarzeń losowych zgodnie z **§ 3 ust. 2 lit. g**;
 - g. złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu
 - h. skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą
 - i. ogłoszenie przez Najemcę likwidacji lub upadłości.
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 nie pogorszonym 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 jakiegokolwiek 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 budynku, o którym mowa w **§ 1** 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.

8. W dniu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan lokalu oraz wskazania liczników.
9. Koszty podatku od nieruchomości przez cały okres obowiązywania umowy będzie ponosił Wynajmujący.

§ 12

Odpady

1. Strony oświadczają, że Najemca jest traktowany jak wytwórca odpadów, w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 32 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 grudnia 2014 r. *o odpadach* (dalej: *ustawa o odpadach*), powstałych w trakcie prowadzenia przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, związanej z realizacją umowy i jest wyłącznie odpowiedzialny za wytworzone odpady oraz zapewnienie postępowania z nimi w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązany jest zbierać odpady (zgodnie z definicją o której mowa w art. 3 ust.1 pkt 34)) w miejscach wskazanych przez Wynajmującego, w sposób zapewniający bezpieczeństwo oraz prawidłową realizację obowiązków przewidzianych w *ustawie o odpadach*.
3. W przypadku, gdy w zakresie wytwarzania, zbierania lub gospodarowania odpadami wytworzonymi w ramach działalności Najemcy przewidzianej niniejszą umową, wszczęte zostanie postępowanie przez uprawnione organy, Najemca zwolni Wynajmującego z odpowiedzialności oraz poniesie wszelkie koszty (w tym kary, grzywny i uzasadnione koszty obsługi prawnej) z tym związane.

§ 13

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.

§ 14

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 r.) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskały w celu zawarcia niniejszej umowy oraz zobowiązują się wypełniać ten obowiązek w trakcie jej wykonywania. Szczegółowe ustalenia opisane są w Załączniku nr 3 do Umowy.

§ 15

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.

§ 16

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.

§ 17

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 rozwiązywane przez Strony polubownie. W przypadku braku zawarcia przez Strony ugody w terminie 5 tygodni od daty pisemnego powiadomienia o sporze, spór rozstrzygany będzie przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Na podstawie art. 4c ustawy z dnia 9 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 935) Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 powyższej ustawy.
5. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Plan zespołu pomieszczeń,

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

Załącznik nr 3 – Projekt urządzenia witryny i wnętrza lokalu,

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych.

Załącznik nr 5 – Dokumentacja techniczna urządzeń znajdujących w najmowanych pomieszczeniach,

Załącznik nr 6 – Protokół przekazania pomieszczeń Najemcy.

Załącznik nr 7 – Regulamin ustalający zasady bezpieczeństwa w trakcie współpracy Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej –Curie – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie z pracodawcą, którego pracownicy wykonują prace na terenie NIO-PIB.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA