**Załącznik nr 4 do Zaproszenia**

**Projektowane postanowienia umowne**

**UMOWA NAJMU nr** …………………………….

zawarta w dniu ……………………/o którym mowa w § 13. ust. 6 Umowy[[1]](#footnote-1) w Warszawie,

**Skarbem Państwa - Głównym Inspektoratem Sanitarnym** z siedzibą w Warszawie (03‑729) ul. Targowa 65, NIP: 5252147194, REGON: 016182448, zwanym dalej **„Najemcą**”, reprezentowanym przez:

Monikę Carmen Reksnis - Dyrektora Generalnego Głównego Inspektoratu Sanitarnego

a

…………….. z siedzibą w …………….., adres: …………….. (xx-xxx), posiadającą NIP: …………….., REGON: …………….. wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w …………….., …………….. Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: …………….., o kapitale zakładowym w wysokości[[2]](#footnote-2): …………….. zł, opłacony w całości[[3]](#footnote-3), zwaną dalej **„Wynajmującym”**

…………….. - ……………..

*(wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS Wynajmującego, kopia dokumentu, który upoważnia przedstawiciela Wynajmującego do zawarcia Umowy, stanowią Załącznik nr 7 do Umowy)*

zwani dalej łącznie **„Stronami”**, a każda z osoba **„Stroną”**

**STRONY UZGODNIŁY, CO NASTĘPUJE:**

**§ 1. PRZEDMIOT UMOWY**

1. Definicje - Nieruchomość i Budynek
   1. „Nieruchomość” oznacza działkę gruntu, dla którego Sąd Rejonowy ….. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą ………………………………… oraz ……………………………. (Załącznik nr 8), wraz ze znajdującym się na niej budynkiem biurowym i innymi przynależnościami i częściami składowymi.
   2. „Budynek” oznacza budynek biurowy zwany ……………….., wybudowany na Nieruchomości, w którym znajduje się powierzchnia będąca przedmiotem niniejszej Umowy.
   3. Strony ustalają następujące warunki najmu Pomieszczeń, które szczegółowo opisane są w poszczególnych punktach Umowy:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Określenie Pomieszczeń | Załącznik nr 1a - plan Powierzchni Biurowej zlokalizowanej na … piętrze  Załącznik nr 1b - plan Miejsc Parkingowych | |
| 1. Najemca | Skarb Państwa – Główny Inspektorat Sanitarny | |
| 1. Powierzchnia Biurowa |  |  |
| 1. Powierzchnia Biurowa netto („Powierzchnia Biurowa”) | … piętro - … netto | m2 |
| 1. współczynnik powierzchni wspólnych …% | … | m2 |
| 1. Powierzchnia Biurowa brutto („Całkowita Powierzchnia Najmu”) | … brutto | m2 |
| 1. Miejsca Parkingowe | … miejsca parkingowe o numerach: … usytuowane … |  |
| 1. Okres Najmu Pomieszczeń | ….miesięcy od dnia przekazania Najemcy Pomieszczeń | |
| 1. Czynsz za Całkowitą Powierzchnię Najmu na dzień zawarcia Umowy | … zł (słownie: 00/100) zł + VAT | za każdy 1 (jeden) m2 Całkowitej Powierzchni  Najmu |
| 1. Czynsz za Miejsca Parkingowe:   czynsz za jedno miejsce usytuowane … | … miejsca parkingowe:  … miejsce w cenie Czynszu za Całkowitą Powierzchnię Najmu  … Miejsce Parkingowe w cenie … zł (słownie: … 00/100) zł + VAT | |
| 1. Wysokość miesięcznej Zaliczki na poczet Opłat Eksploatacyjnych na dzień zawarcia Umowy | … zł (słownie: ……………… 00/100) zł +VAT | za każdy 1 (jeden) m2 Całkowitej Powierzchni Najmu |
| 1. Terminy przekazania przez Najemcę polisy/polis potwierdzającej/ych ubezpieczenie Najemcy | doręczona/doręczone najpóźniej w dniu … roku | |

1. Pomieszczenia

Przedmiotem najmu jest część lub całość Budynku (w zależności od oferty Wynajmującego) oznaczona na planach załączonych jako **Załącznik nr 1** do Umowy, zwana dalej **„Pomieszczeniami”**. Pomieszczenia obejmują:

* + 1. Powierzchnię Biurową o łącznej powierzchni: … m2;
    2. … miejsca parkingowe zarezerwowane na użytek Najemcy, zlokalizowane …., zaznaczone na planie załączonym do niniejszej Umowy jako **Załącznik nr 1b.**
    3. Dla celu obliczenia Czynszu oraz innych opłat należnych na podstawie Umowy Powierzchnia Biurowa wskazana w punkcie C lit. c powyżej będzie powiększona o … m2, odpowiadających proporcjonalnemu udziałowi Najemcy w częściach wspólnych Budynku (tzw. Add-on-factor). W związku z powyższym Całkowita Powierzchnia Najmu Powierzchni Biurowej wynosi … m2. Add-on-factor nie ulegnie zmianie w okresie obowiązywania niniejszej Umowy.

1. Pomiar

Wszystkie powierzchnie w Budynku zostały zmierzone w oparciu o normę Boma Office 2017. Geodezyjny Pomiar Pomieszczeń będzie stanowił **Załącznik nr 5** do Umowy.

1. Powierzchnie Wspólne

Najemcy przysługiwać będzie niewyłączne prawo do korzystania z powierzchni wspólnych Nieruchomości, jakie mogą być przeznaczone w danym momencie przez Wynajmującego do wspólnego użytku dla wszystkich najemców i innych użytkowników Nieruchomości (**„Powierzchnie Wspólne"**).

1. Pomieszczenia oraz Powierzchnie Wspólne spełniają warunki dostępności architektonicznej co najmniej w zakresie wskazanym w Opisie Przedmiotu Zamówienia, stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy.

**§ 2. OKRES NAJMU**

1. Wynajmujący wynajmie Pomieszczenia Najemcy na zasadach i warunkach określonych w niniejszej Umowie, zaś Najemca przyjmie Pomieszczenia od Wynajmującego w najem na tychże warunkach.
2. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony: **… miesięcy, począwszy od dnia przekazania Najemcy Pomieszczeń, co potwierdzone zostanie protokołem zdawczo - odbiorczym** (**„Okres Najmu”**).
3. Bieg Okresu Najmu rozpocznie się od dnia … 2023 r., pod warunkiem zawarcia Umowy przez Strony do dnia … 2023 r. Ostatni dzień Okresu Najmu zwany będzie dalej datą wygaśnięcia (**„Data Wygaśnięcia"**).

**§ 3. PRZEKAZANIE POMIESZCZEŃ**

* + 1. Najemca potwierdza, że przed podpisaniem niniejszej Umowy zapoznał się i że jest zadowolony ze stanu Budynku oraz zastosowanych w nim rozwiązań technicznych. Najemca oświadcza też, że zna i akceptuje stan techniczny Pomieszczeń.
    2. Pomieszczenia zostaną przekazane Najemcy w terminie do dnia … 2023 r., pod warunkiem zawarcia przez Strony Umowy do dnia … 2023 r. O dokładnej dacie przekazania Pomieszczeń Wynajmujący zawiadomi Najemcę listem poleconym oraz pocztą elektroniczną na adres: [**….@sanepid.gov.pl**](mailto:bg@msit.gov.pl), co najmniej na pięć dni przed planowanym przekazaniem Pomieszczeń. Udostępnienie Pomieszczeń Najemcy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo - odbiorczym (**„Protokół Zdawczo - Odbiorczy”**), podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli obydwu Stron.
    3. Ewentualne drobne usterki, które nie uniemożliwiają lub które znacząco nie utrudniają Najemcy korzystania z Pomieszczeń, nie mogą być poczytywane jako przyczyna opóźnienia zaakceptowania Pomieszczeń. Wynajmujący zobowiązuje się naprawić powyższe drobne usterki w terminie 7 dni od daty podpisania Protokołu Zdawczo - Odbiorczego (lub dłuższym, jeśli wymaga tego charakter usterki, jednak nie przekraczającym 21 dni). Wzór Protokołu Zdawczo - Odbiorczego stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy. Usterki nie mogą czynić pomieszczeń w całości lub w części niezdatnych do praktycznego, umówionego użytku, ocenianych obiektywnie, z punktu widzenia standardowej umowy najmu.

**§ 4. CZYNSZ**

1. Zapłata Czynszu, jak również zapłata wszelkich innych należności określonych w Umowie, dokonywana będzie w złotych, w kwotach wskazanych na poszczególnych fakturach, przelewem bankowym na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
2. Za najem Pomieszczeń Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony miesięczny czynsz („Czynsz"). Na Czynsz składa się:
   * 1. Czynsz za Całkowitą Powierzchnię Najmu w wysokości wskazanej w części F tabeli na początku Umowy;
     2. Czynsz za Miejsce Parkingowe w wysokości wskazanej w części G tabeli na początku Umowy.
3. Czynsz naliczany będzie od dnia … 2023 r. lub podpisania Protokołu Zdawczo - Odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy.
4. W dniu 01 stycznia 2024 r. oraz w dniu 01 stycznia każdego kolejnego roku Okresu Najmu, stawki Czynszu określone w ust. 2, będą podwyższane w oparciu o wskaźnik średniego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie poprzednich 12 miesięcy ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zrewaloryzowana stawka Czynszu będzie obowiązywała od każdego 01 stycznia z zastrzeżeniem, że rewaloryzacja zostanie dokonana po opublikowaniu przedmiotowego wskaźnika, zwanego dalej „Wskaźnikiem” (lub w przypadku zaprzestania publikacji tego Wskaźnika, o wskaźnik, który go zastąpi, a jeśli nie zostanie on zastąpiony innym wskaźnikiem, o najbardziej porównywalny wskaźnik).

**§ 5. OPŁATY EKSPLOATACYJNE**

1. Oprócz Czynszu, Najemca będzie obowiązany jednocześnie uiszczać zaliczki **(„Zaliczki”)** na poczet Opłat Eksploatacyjnych **(„Opłaty Eksploatacyjne")** za usługi określone w ust. 3, w wysokości … zł (słownie: złotych 00/100) za 1 m2 powierzchni Całkowitej Powierzchni Najmu.
2. Od dnia przekazania Powierzchni Biurowej Zaliczki na poczet Opłat Eksploatacyjnych przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy liczone będą według proporcji metrażu Całkowitej Powierzchni Najmu wynajmowanej przez Najemcę do całkowitej powierzchni Budynku.
3. Opłaty Eksploatacyjne obejmują wszelkie koszty i wydatki ponoszone przez Wynajmującego, w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem i naprawami Budynku i Nieruchomości, jak również z dostawą mediów do Budynku i Nieruchomości (z wyłączeniem kosztów mediów używanych przez inne podmioty znajdujące się w Budynku). Opłaty Eksploatacyjne obejmują:
   * 1. energię elektryczną na powierzchniach wspólnych, wodę, ogrzewanie i zużycie innych mediów w sposób inny niż bezpośrednio przez najemców, włączając w to zużycie tych mediów na Powierzchniach Wspólnych;
     2. administrację i zarządzanie Nieruchomością i Budynkiem, jak również koszty związane z zatrudnieniem w Budynku niezbędnego personelu (jeżeli będzie taki), w tym portierów, recepcji, personelu przeciwpożarowego, i personelu technicznego (jeżeli będzie taki);
     3. eksploatację, czyszczenie, konserwację i naprawę, włączając w to prace związane z malowaniem i odnawianiem Powierzchni Wspólnych (włączając w to naprawy i wymianę drzwi na Powierzchniach Wspólnych), fasady, pomieszczeń technicznych, dachu, piwnic i garażu Budynku, jak również powierzchni Nieruchomości na zewnątrz i wewnątrz Budynku oraz Powierzchni Biurowej, mycia wszystkich okien oraz czyszczenia innych powierzchni szklanych w Pomieszczeniach min. 2 razy w roku, a także niezwłocznego wymieniania stłuczonych szyb wewnątrz Pomieszczeń;
     4. usługi konserwacji technicznej, włączając w to eksploatację, konserwację, naprawę i przegląd techniczny instalacji i urządzeń na Nieruchomości takich jak: windy, instalacje wentylacyjne, instalacje elektryczne, w tym instalacje oświetlenia na Powierzchniach Wspólnych, instalacje zasilania elektrycznego, instalacje podtrzymujące napięcie, wspólne anteny, instalacje zabezpieczenia przeciwpożarowego (w tym znaki ewakuacyjne i oświetlenie), instalacje klimatyzacyjne, instalacje dostawy wody i odprowadzania ścieków, CCTV, kontrolę dostępu (w tym kontrolę dostępu do garażu), system zarządzania Budynkiem i inne instalacje;
     5. drobne naprawy innych urządzeń i instalacji na Powierzchniach Wspólnych, takich jak: drzwi, okna, zamki;
     6. czyszczenie kominów, opłaty za usuwanie ścieków, wywóz nieczystości, działania owadobójcze, usuwanie śniegu i lodu;
     7. 24-godzinne usługi ochrony, usługi recepcji;
     8. wydanie Najemcy magnetycznych kart dostępu do Powierzchni w ilości stanowiącej równowartość liczby osób zatrudnionych przez Najemcę i świadczących pracę na Powierzchni najmu; w przypadku zagubienia, bądź zniszczenia karty dostępu lub większej ilości kart, Najemca otrzymuje nową kartę/nowe karty i zostaje obciążony kosztami jej/ich wydania, zgodnie z postanowieniami Regulaminu Budynku;
     9. utrzymanie oraz kształtowanie terenów zielonych na Powierzchniach Wspólnych;
     10. ochronę przeciwpożarową i monitorowanie zagrożeń przeciwpożarowych;
     11. konserwację i obsługę sieci i centrali telefonicznej ogólnobudynkowej (jeśli dotyczy);
     12. konserwację, instalację, kontrole okresowe, w tym aktualizacje, naprawy i utrzymanie systemów informacyjnych;
     13. koszty ogólne usług telekomunikacyjnych (jeżeli będą takie);
     14. koszt ubezpieczenia Budynku i Nieruchomości do wartości odtworzeniowej na wypadek pożaru i innych zdarzeń, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej właściciela nieruchomości;
     15. podatki i inne opłaty związane z Budynkiem i Nieruchomością, włączając w to wszelkie przyszłe podatki i opłaty, jakie mogą zostać wprowadzone podczas Okresu Najmu;
     16. wszelkie wydatki związane z przestrzeganiem wymogów nałożonych przez organy władz państwowych, w związku z konserwacją, naprawami, wymianą, odnowieniem, eksploatacją i użytkowaniem Budynku lub Nieruchomości;
     17. wszelkie inne wydatki niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Budynku lub Nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością;
     18. sprzątanie części wspólnych Budynku i Nieruchomości i Powierzchni Biurowych oraz dostarczanie środków czystości.
4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów za energię elektryczną, telefonów, sygnału TV kablowej, Internetu na Powierzchni Biurowej na podstawie faktycznego zużycia mierzonego przez odpowiednie urządzenia pomiarowe, systemy lub procedury (np. na podstawie liczników, podliczników, bilingów telefonicznych lub innych sposobów ewidencjonowania zużycia mediów) albo na podstawie faktur wystawionych przez dostawców danych usług.
5. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany kwoty Zaliczek na poczet Opłat Eksploatacyjnych biorąc pod uwagę łączną sumę kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym (tj. za ostatni rok kalendarzowy liczony od 01 stycznia do 31 grudnia) na usługi objęte Opłatami Eksploatacyjnymi lub gdy jest oczywiste, że Zaliczki nie będą wystarczające na pokrycie wszelkich przewidzianych wydatków. Taka zmiana wysokości Zaliczek będzie skuteczna miesiąc po powiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązany jest w takim wypadku szczegółowo uzasadnić konieczność takiej zmiany, przedstawiając dokumenty świadczące o wzroście kosztów składających się na opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 3.
6. Zaliczki na poczet Opłat Eksploatacyjnych będą należne i płatne począwszy od dnia przekazania Pomieszczeń.
7. Tak szybko, jak to będzie możliwe, po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, jednakże nie później niż przed końcem maja roku następnego, Wynajmujący przedstawi Najemcy rozliczenie dotyczące wydatków Wynajmującego na usługi objęte Opłatami Eksploatacyjnymi w poprzednim roku oraz wysokości Zaliczek na poczet Opłat Eksploatacyjnych zapłaconych przez Najemcę. Po otrzymaniu oświadczenia dotyczącego wydatków Wynajmującego, Najemca, jest uprawniony do weryfikacji dokumentacji będącej podstawą do naliczenia Opłat Eksploatacyjnych za rok poprzedni. Wykonawca na każde żądanie Najemcy jest zobowiązany przedstawić dokumentację oraz umożliwić wykonanie kopii dokumentów.
8. Na wypadek, gdyby kwota zapłaconych przez Najemcę Opłat Eksploatacyjnych w danym roku lub jego części była niższa od rzeczywistych kosztów poniesionych przez Wynajmującego w tym roku, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu kwotę z tytułu należnych, a nieuiszczonych Opłat Eksploatacyjnych w terminie 14 (czternastu) dni od dnia skutecznego doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT na podstawie zestawienia kosztów objętych Opłatami Eksploatacyjnymi. Wszelkie nadpłaty ze strony Najemcy zostaną zaliczone przez Wynajmującego na poczet przyszłych płatności należnych na podstawie Umowy.
9. Zaliczki na poczet Opłat Eksploatacyjnych nie obejmują płatności związanych:
   * 1. z zużyciem energii elektrycznej na Powierzchni Biurowej;
     2. z kosztem ogrzewania Powierzchni Biurowej;
     3. z korzystaniem z telefonów (w tym z Internetu) na Powierzchniach Biurowych;
     4. z zużyciem materiałów eksploatacyjnych (m.in. baterie, żarówki, uszczelki) w Pomieszczeniach Biurowych.
10. Faktura VAT, o której mowa w ust. 8, nie może być wystawiona przed upływem terminu do weryfikacji dokumentacji przez Najemcę będącej podstawą do naliczenia na rzecz Najemcy kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą uiszczoną przez Najemcę tytułem Opłat Eksploatacyjnych w danym roku rozliczeniowym lub jego części, a kwotą rzeczywiście poniesioną z tytułu Opłat Eksploatacyjnych przez Wynajmującego.
11. Koszty usług, o których mowa w ust. 9 lit. a i b Umowy będą rozliczane po zakończeniu danego miesiąca kalendarzowego i dokonaniu odczytów liczników (w przypadku zużycia mierzonego licznikami) na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego zgodnie z § 6ust. 1 Umowy, bądź bezpośrednio Najemcy przez dostawców poszczególnych usług, w przypadku zawarcia przez Najemcę umowy z takimi dostawcami. Koszty te będą płatne przez Najemcę na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia skutecznego doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury VAT - zgodnie z § 7 ust. 1 Umowy, bądź bezpośrednio przez Najemcę dostawcom poszczególnych usług, w przypadku zawarcia przez Najemcę umowy z takimi dostawcami. Podstawą obliczania kosztów określonych w ust. 9 będą:
    * 1. w odniesieniu do kosztów energii elektrycznej zgodnie z ust. 9 lit. a Umowy - wskazania indywidulanych liczników oraz proporcjonalnie do Udziału Najemcy w zakresie zużycia energii na potrzeby instalacji wentylacji, klimatyzacji oraz taryfy dostawców (w tym koszty przesyłu) energii elektrycznej do Budynku;
      2. w odniesieniu do kosztów ogrzewania zgodnie z ust. 9 lit. b Umowy - proporcjonalnie do Udziału Najemcy w zakresie zużycia ciepła.
12. W następnych latach kalendarzowych Okresu Najmu wysokość płatnych miesięcznie Opłat Eksploatacyjnych określona zostanie przez Wynajmującego na podstawie oszacowania przewidywanych w danym roku kalendarzowym kosztów obsługi i utrzymania Budynku i Nieruchomości, objętych Opłatami Eksploatacyjnymi i ujętych w budżecie przygotowanym przez Wynajmującego. W razie planowanej zmiany wysokości Opłat Eksploatacyjnych, Wynajmujący poinformuje Najemcę najpóźniej do dnia 30 czerwca o wysokości Opłat Eksploatacyjnych, które obowiązywać będą w kolejnym roku kalendarzowym, pod rygorem uznania, że Opłata Eksploatacyjna pozostanie bez zmian.

**§ 6. PŁATNOŚCI I FAKTURY**

1. Czynsze oraz Zaliczki, jak również wszelkie inne płatności wynikające z niniejszej Umowy, będą dokonywane miesięcznie z dołu (z zastrzeżeniem § 5 ust. 11 i ust. 12), w terminie 14 (czternastu) dni od daty skutecznego doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury VAT lub innego żądania zapłaty za poprzedni miesiąc najmu, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za dzień dokonania płatności uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
2. Wynajmujący raz w miesiącu będzie przedstawiał Najemcy dokumentację źródłową, z której wynikać będzie wysokość opłaty za energię elektryczną, ogrzewanie oraz poszczególne składowe Opłaty Eksploatacyjnej. Dokumentacja będzie przesyłana Najemcy na adres e-mail: […@sanepid.gov.pl](mailto:bg@msit.gov.pl).
3. Wynajmujący oświadcza, że rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT znajduje się w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
4. Wynajmujący może wystawiać ustrukturyzowane faktury elektroniczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1666, z późn. zm.; „ustawa o Fakturowaniu”).
5. W przypadku wystawienia ustrukturyzowanej faktury elektronicznej, o której mowa w ust. 4, Wynajmujący jest obowiązany do wysłania jej do Najemcy za pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania („PEF”). Wystawiona przez Wynajmującego ustrukturyzowana faktura elektroniczna winna zawierać elementy, o których mowa w art. 6 ustawy o Fakturowaniu, a nadto faktura lub załącznik do niej musi zawierać numer umowy.
6. Ustrukturyzowaną fakturę elektroniczną należy wysyłać na następujący adres Najemcy na PEF: <https://brokerpefexpert.efaktura.gov.pl>, NIP: 525-21-47-194.
7. Za chwilę doręczenia ustrukturyzowanej faktury elektronicznej uznawać się będzie chwilę wprowadzenia prawidłowo wystawionej faktury, zawierającej wszystkie elementy, o których mowa w ust. 5 powyżej, do konta Najemcy na PEF, w sposób umożliwiający Najemcy zapoznanie się z jej treścią.
8. Najemca dopuszcza również przyjmowanie faktury drogą elektroniczną przesyłanych z adresu e-mail Wynajmującego na adres e-mail Najemcy z zastrzeżeniem, że:
9. w przypadku woli przesyłania faktur przez Wynajmującego za pośrednictwem poczty elektronicznej, Wynajmujący gwarantuje autentyczność pochodzenia przesyłanych faktur oraz że ich treść od momentu wystawienia do momentu przesłania do Najemcy nie uległa zmianie;
10. faktury przesyłane za pośrednictwem poczty elektronicznej będą przesyłane w formacie pdf (Portable Document Format);
11. faktury będą przesyłane na adres e-mail Najemcy [inspektorat@sanepid.gov.pl](mailto:inspektorat@sanepid.gov.pl) z adresu e-mail wskazanego przez Wynajmującego: ..........................................................
12. rezygnacja z tej drogi przesyłania faktur jak również zmiana adresów wskazanych w pkt c, musi zostać poprzedzona poinformowaniem drogą mailową drugiej Strony oraz potwierdzeniem przez tą stronę przyjęcia proponowanej zmiany. Zmiana ta nie wymaga aneksu do umowy.
13. W przypadku gdy dostarczenie faktury drogą, o której mowa w ust. 5 lub ust. 8 z przyczyn technicznych okazało się niemożliwe, faktury zostaną dostarczone w wersji papierowej za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Najemcy, wskazany w komparycji Umowy lub osobiście w siedzibie Najemcy.
14. Jeżeli Wynajmujący zdecyduje się na przesyłanie faktur w sposób opisany w ust. 5 lub ust. 8, to deklaruje, że jest to jedyna droga dostarczania faktur do Najemcy, z wyjątkiem dostarczenia faktury w wersji papierowej, o którym mowa w ust. 9.
15. Zmiany związane z wystawianiem i doręczaniem faktur przez Wynajmującego wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa nie wymagają dokonania zmiany Umowy w formie aneksu.
16. Wynagrodzenie będzie płatne na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze. Za dzień dokonania płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.

**§ 7.** ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego:
   * 1. używać Powierzchnię Biurową wyłącznie na cele biurowe i administracyjne, zaś Miejsca Parkingowe na cele parkingowe. Działalność taka prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zmiana sposobu używania Pomieszczeń wymaga wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego;
     2. zezwolić Wynajmującemu na wejście do Pomieszczeń w każdym czasie, wraz z wykonawcami, pracownikami i innymi:
     3. za wcześniejszym ustaleniem terminu wejścia do Pomieszczeń z Najemcą, z co najmniej dwudniowym (2 dni) wyprzedzeniem;
     4. bez zawiadomienia w sytuacjach awaryjnych, przy czym Wynajmujący zobowiązuje się poinformować Najemcę o wystąpieniu sytuacji awaryjnej w możliwie najszybszym terminie po wystąpieniu ww. okoliczności;
     5. utrzymywać Pomieszczenia w dobrym i właściwym stanie, wraz z wszelkimi urządzeniami i wyposażeniem w nich, oraz dokonywać konserwacji i napraw Pomieszczeń, sprzętu i urządzeń technicznych Najemcy w Pomieszczeniach. W szczególności Najemca zobowiązany jest do dokonywania na swój koszt drobnych nakładów oraz prac naprawczych w Pomieszczeniach, celem utrzymania stanu niepogorszonego Pomieszczeń; ma to również zastosowanie do wszelkich drobnych napraw i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody i wszelkich innych mediów, z których Najemca korzysta, a także wymiany elementów instalacji i wyposażenia lub innych sprzętów w Pomieszczeniach (za wyjątkiem instalacji będących częścią instalacji wspólnych Budynku), które uległy uszkodzeniu lub zużyciu.
2. Najemca zobowiązuje się, że prace hałaśliwe i powodujące utrudnienia dla pozostałych najemców, w tym wnoszenie mebli i wyposażenia, prowadzone będą w soboty, niedziele i święta, zaś w dni powszednie pomiędzy godz. 18.00 a 8.00, za wyjątkiem okresu przeprowadzki, który nie może trwać dłużej niż … dni robocze. Ewentualne odstępstwa w ww. zakresie dopuszczalne są po uzgodnieniu terminów pomiędzy Stronami na piśmie, po uprzednim wniosku Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się dokonywania wymiany wszystkich elementów instalacji i wyposażenia lub innych sprzętów w Pomieszczeniach, które uległy uszkodzeniu z winy Najemcy/osób, za które Najemca ponosi odpowiedzialność/osób związanych z Najemcą lub z innych przyczyn leżących po stronie Najemcy wymagają wymiany, na nowe takiej samej jakości i tego samego typu; w odniesieniu do wymiany sprzętów, za które zapłacił i które są własnością Wynajmującego, wymiana taka wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, który w szczególności powinien zatwierdzić typ i jakość nowego sprzętu.
4. Najemca zobowiązuje się przestrzegać wszystkich wewnętrznych zasad i regulaminów Budynku i parkingu, jakie mogą zostać wprowadzone i zmieniane przez Wynajmującego w celu zapewnienia skutecznej i bezpiecznej eksploatacji Budynku i Nieruchomości (**„Regulamin”**). Aktualna treść Regulaminów Budynku, w tym także Regulaminu Parkingu stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy. Regulamin może zostać jednostronnie zmieniony przez Wynajmującego w dowolnym momencie trwania Umowy co nie stanowi zmiany Umowy. Zmiany Regulaminu (lub wprowadzenie nowych dokumentów o podobnym charakterze) nie mogą powodować powstania po stronie Najemcy dodatkowych zobowiązań pieniężnych lub zwiększenia aktualnych; Regulamin nie może być sprzeczny z postanowieniami Umowy. W przypadku sprzeczności Regulaminu z postanowieniami Umowy wiążące dla Stron są postanowienia Umowy. Regulamin wiąże Najemcę od dnia powiadomienia Najemcy o zmianach.
5. Najemca zobowiązuje się nie wznosić ani nie umieszczać na Powierzchniach Wspólnych ani na fasadzie Budynku (włączając w to zewnętrzne i wewnętrzne strony okien), jak również na zewnątrz Pomieszczeń jakichkolwiek reklam, znaków promocyjnych, tekstów reklamowych, wystaw, automatów do sprzedaży produktów, lub jakichkolwiek innych urządzeń służących do celów reklamowych i promocyjnych, bez otrzymania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę na własny koszt oraz własnym staraniem tablic informacyjnych, pod warunkiem uprzedniego zaakceptowania projektu oznakowania, dostarczonego przez Najemcę w formie elektronicznej w miejscach wskazanych przez Najemcę.
7. Najemca umieści na elewacji budynku oznaczenia wynikające z przepisów powszechnie obowiązującego prawa dotyczących oznaczeń Najemcy, w szczególności z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 1955 r. w sprawie tablic i pieczęci urzędowych (Dz. U. z 1955 r. nr 47 poz. 316 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o godle, barwach i hymnie Rzeczypospolitej Polskiej oraz o pieczęciach państwowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1509 z późn. zm.).
8. Najemca poza obowiązkiem uzyskania akceptacji Wynajmującego na projekt Oznaczenia, o którym mowa w ust. 7, zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu projektu wykonawczego Oznaczenia Najemcy oraz uzyskania jego akceptacji na ww. projekt. Po wygaśnięciu lub wcześniejszym rozwiązaniu umowy Najemca będzie zobowiązany do przywrócenia miejsc, w których oznakowanie Najemcy zostanie zainstalowane, do stanu poprzedniego z uwzględnieniem normalnego zużycia.
9. W Okresie Najmu oraz w całym okresie pozostawania w Budynku rzeczy Najemcy, Najemca będzie nieprzerwanie utrzymywał ubezpieczenie mienia i odpowiedzialności cywilnej oraz odpowiedzialności z tytułu jakichkolwiek roszczeń, za które Najemca odpowiada na podstawie przepisów prawa lub Umowy.
10. Najemca zobowiązany jest nie wznosić ani nie wykonywać jakichkolwiek nowych struktur, ulepszeń, zmian lub dodatkowych elementów w Pomieszczeniach, ani nie wprowadzać jakichkolwiek innych zmian w ich pierwotnym projekcie lub wyglądzie, z wyjątkiem zmian dokonywanych zgodnie ze szczegółowymi planami, rzutami pionowymi i specyfikacjami przedłożonymi uprzednio Wynajmującemu i zatwierdzonymi przez niego. W przypadku jakiegokolwiek naruszenia powyższego postanowienia Najemca niezwłocznie, na pisemne żądanie Wynajmującego wzywające do tego, przywróci Pomieszczenia do stanu sprzed naruszenia. W trakcie wykonywania prac Najemca będzie stosował się do wszelkich poleceń i opinii Wynajmującego. Najemca będzie odpowiedzialny wobec Wynajmującego za wszelkie koszty, roszczenia, postępowania i szkody wynikające z działań Najemcy.
11. Najemca zobowiązany jest nie oddawać Pomieszczeń ani ich części w podnajem lub do używania, ani nie dokonywać przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Najemca zobowiązany jest zawiadamiać Wynajmującego o wszelkich szkodach w Pomieszczeniach, niezwłocznie i niezależnie od obowiązku naprawienia szkody z zastrzeżeniem, że jeżeli Najemca nie powiadomi Wynajmującego o zauważonych wadach lub usterkach, wówczas Wynajmujący może obciążyć Najemcę odpowiedzialnością za szkody wynikające z naruszenia powyższego obowiązku powiadomienia. Wynajmujący zobowiązany jest do wydania Najemcy pisemnego potwierdzenia otrzymania informacji o wadach lub usterkach. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za nie poinformowanie Wynajmującego o wadach lub usterkach ukrytych lub takich, których stwierdzenie istnienia wymaga posiadania specjalistycznej wiedzy. Najemca jest zobowiązany podjąć wszelkie działania niezbędne do zminimalizowania poziomu szkód w Pomieszczeniach.
13. Najemca będzie odpowiedzialny wobec Wynajmującego oraz osób trzecich za wszelkie szkody wyrządzone przez Najemcę, pracowników, członków personelu, podnajemców, gości, klientów Najemcy oraz zaopatrzeniowców, wykonawców, podwykonawców, robotników działających na zlecenie Najemcy, a także wszelkie inne osoby, za które Najemca odpowiada zgodnie z przepisami prawa.
14. Najemca zobowiązany jest umożliwiać Wynajmującemu prowadzenie prac adaptacyjnych, remontowych, modyfikacji lub przebudowy Budynku, po wcześniejszym powiadomieniu Najemcy z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem o prowadzonych pracach, z zastrzeżeniem, iż żadne z powyższych nie będzie uniemożliwiać Najemcy korzystania z Powierzchni Najmu, a szczególnie uciążliwe prace Wynajmujący będzie, w miarę możliwości, prowadził pomiędzy godziną 18.00 a 8.00 oraz w soboty i niedziele.
15. Najemca nie ma prawa zezwalać osobom trzecim na używanie adresu Budynku jako adresu centrali, siedziby lub w innej podobnej funkcji. W razie zarejestrowania przez Najemcę swojej siedziby pod adresem Budynku … (należy wskazać adres), niezwłocznie po rozwiązaniu Umowy, nie później niż w terminie 7 dni kalendarzowych, Najemca będzie zobowiązany do wyrejestrowania z odpowiedniego rejestru ww. adresu jako swojej siedziby pod rygorem wszczęcia postępowania przymuszającego.
16. Najemca nie ma prawa wnosić ani zezwalać na wnoszenie do Budynku ani do Powierzchni Najmu (ani, po znalezieniu, nie zezwalać na pozostanie tam) jakichkolwiek materiałów niebezpiecznych, których posiadanie i przechowywanie jest zabronione zgodnie z prawem. Najemca będzie zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód wynikających z naruszenia niniejszego postanowienia.
17. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia na wynajmowanych Powierzchniach Biurowych wyłącznie działalności biurowej.

§ 8. ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Najemca będzie uprawniony do zajmowania Pomieszczeń oraz korzystania z dróg usługowych i innych dróg dojazdowych oraz Powierzchni Wspólnych w obrębie Nieruchomości dla potrzeb dostępu do Pomieszczeń oraz na warunkach niniejszej Umowy, bez żadnych zakłóceń ze strony Wynajmującego.
2. Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy:
   1. ubezpieczyć Budynek i Pomieszczenia do ich wartości odtworzeniowej na normalnych warunkach rynkowych;
   2. dokonywać konserwacji i naprawy systemów Budynku (systemów wentylacji, klimatyzacji, przeciwpożarowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych). Koszty powyższych prac ponoszone będą przez Najemcę jako część Opłat Eksploatacyjnych;
   3. do realizowania, świadczenia, pokrywania kosztów, zarządzania i kierowania usługami opisanymi w § 5 ust. 3 Umowy w wydajny i ekonomiczny sposób oraz zgodnie z zasadami dobrego zarządzania Nieruchomością.
3. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za przerwy lub opóźnienia związane z usługami i dostawą mediów, w szczególności, o których mowa w § 5 ust. ust. 9 lit. a i b umowy, spowodowane okolicznościami pozostającymi poza jego kontrolą, zwłaszcza tych, spowodowanych przerwą w ich dostawie przez dostawców mediów, w tym ograniczeniami w dostawie energii lub ciepła wynikającymi z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 08 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła bądź - w razie zmiany bądź uchylenia tego aktu lub wprowadzenia innych aktów prawnych obowiązujących Wynajmującego, a regulujących ww. kwestie.
4. W razie wystąpienia przerwy, szkód lub problemów związanych z usługami, opisanymi w ust. 2 lit. c, wskutek których Pomieszczenia staną się całkowicie lub częściowo niezdatne do praktycznego użytku, w razie wykazania przez Najemcę, że przerwy, szkody lub problemy związane z dostawą ww. mediów wynikały z rażącego niedbalstwa po stronie Wynajmującego, wskutek którego Pomieszczenia staną się całkowicie lub częściowo niezdatne do praktycznego użytku, obowiązek płacenia Czynszu oraz innych opłat w odniesieniu do części Pomieszczeń, która jest niezdatna do praktycznego użytku, będą proporcjonalnie zawieszone w odniesieniu do części Pomieszczeń. Zdania poprzedzającego nie stosuje się w razie ograniczeń w dostawie energii lub ciepła wynikających z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 08 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła bądź - w szczególności w razie zmiany bądź uchylenia tego aktu lub wprowadzenia innych aktów prawnych - z innych aktów obowiązujących Wynajmującego, a regulujących ww. kwestie. Najemca oświadcza niniejszym, że nie będzie stosować żadnych środków prawnych przysługujących mu w razie czasowych przerw, szkód lub problemów związanych z dostawą wody, ogrzewaniem, klimatyzacją lub niewłaściwym funkcjonowaniem wind lub ich zacinaniem się, a także problemów w dostawach energii elektrycznej lub innych problemów związanych z usługami, za wyjątkiem sytuacji, gdy nastąpiły one wskutek rażącego niedbalstwa Wynajmującego.
5. Obowiązek płacenia Czynszu oraz innych opłat w odniesieniu do części Pomieszczeń, która jest niezdatna do praktycznego użytku, a o którym mowa w ust. 4 będą proporcjonalnie zawieszone w odniesieniu do części Pomieszczeń, która jest niezdatna do praktycznego użytku, aż do czasu, kiedy Pomieszczenia zostaną zasadniczo przywrócone przez Wynajmującego. Niniejszego postanowienia nie stosuje się w przypadkach, o których mowa w ust. 3.
6. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia wszelkich prac naprawczych lub prac konstrukcyjnych bez zgody Najemcy, jeżeli takie prace mają na celu utrzymanie Budynku w stanie niepogorszonym, są konieczne ze względów ekonomicznych, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Budynku lub Pomieszczeń, albo w celu zapobieżenia powstaniu zagrożeń, albo w celu zadośćuczynienia szkodom. Najemca zezwoli na dostęp do właściwych Pomieszczeń i nie może on opóźniać lub utrudniać wykonania prac, a Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby nie zakłócać normalnej działalności Najemcy. Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę o konieczności przeprowadzenia takich prac w terminie na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem prac. W razie konieczności przeprowadzenia takich prac naprawczych lub konstrukcyjnych w Pomieszczeniach, które będą uniemożliwiały prowadzenie normalnej działalności Najemcy, Wynajmujący zobowiązany będzie zapewnić Najemcy lokal zastępczy w Warszawie w dzielnicy ……bądź innej, położonej w Warszawie, zaakceptowanej przez Najemcę, uwzględniający standard wynajmowanych Pomieszczeń, o zbliżonej powierzchni. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia nieprzerwanego funkcjonowania (z wyjątkiem przypadków czasowych napraw i konserwacji urządzeń, instalacji lub sprzętu) Budynku oraz zainstalowanych urządzeń a także utrzymania estetycznego wyglądu Budynku. Wynajmujący pokryje koszty przeprowadzki Najemcy. Wynajmujący przedstawi propozycję lokalu zastępczego w terminie 14 dni od poinformowania Wynajmującego o braku możliwości korzystania z Pomieszczeń przez Najemcę.
7. Wynajmujący zobowiązany jest do szybkiego i profesjonalnego dokonywania wszelkich napraw, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego zgodnie z Umową oraz obowiązującymi przepisami prawa.
8. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymania Budynku w dobrym stanie technicznym, prowadzenia bieżących remontów i konserwacji Budynku i jego wyposażenia technicznego, utrzymania czystości Budynku, ochrony mienia i osób zgodnie ze standardami rynkowymi w podobnych budynkach przez cały Okres Najmu.
9. Wynajmujący zobowiązany jest do terminowego płacenia podatków oraz opłat związanych z posiadaniem tytułu własności Budynku.
10. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia, że dostęp do Budynku oraz Powierzchni Najmu pozostanie swobodny i wolny od jakichkolwiek przeszkód, rusztowań, pojazdów, materiałów lub sprzętu poza sytuacjami wyjątkowymi (np. prace awaryjne, konserwacyjne, remontowe).
11. W przypadku braku zasilania zewnętrznego dostawa prądu będzie zapewniona w sposób nieprzerwany przez jednostkę UPS oraz generator awaryjny.

§ 9. **REKONSTRUKCJA, NAPRAWA I ZMIANA**

1. Jeżeli Pomieszczenia zostaną zniszczone lub uszkodzone nie z winy Najemcy, ale nie staną się w wyniku tego w całości lub częściowo niezdatne do praktycznego użytku, Wynajmujący dokona naprawy takiego zniszczenia lub uszkodzenia, a Czynsz i Zaliczki nie zostaną obniżone. W zakresie, w jakim w wyniku takiego wydarzenia bądź w wyniku zniszczenia bądź uszkodzenia części wspólnych Budynku, na skutek niewykonania przez Wynajmującego jego obowiązków określonych w § 5 ust. 3 oraz § 8 ust. 2 lit. c Umowy na skutek rażącego niedbalstwa Wynajmującego, Pomieszczenia staną się całkowicie lub częściowo niezdatne do praktycznego użytku, prawa i obowiązki Stron wynikające z niniejszej Umowy (włączając w to obowiązek płacenia Czynszu oraz innych opłat w odniesieniu do części Pomieszczeń, która jest niezdatna do praktycznego użytku) będą proporcjonalnie zawieszone w odniesieniu do części Pomieszczeń, która jest niezdatna do praktycznego użytku, do czasu, kiedy Pomieszczenia zostaną zasadniczo przywrócone przez Wynajmującego. W zakresie obowiązku zapewnienia przez Wynajmującego lokalu zastępczego na rzecz Najemcy § 8 ust. 6 umowy stosuje się odpowiednio. W razie utrzymywania się stanu niezdatności Pomieszczeń do praktycznego użytku przez okres ponad jednego miesiąca lub braku zaproponowania przez Wynajmującego lokalu zastępczego w terminie miesiąca, Najemca będzie uprawniony do rozwiązania Umowy za uprzednim wezwaniem Wynajmującego do określenia w terminie 7 dni roboczych terminu zakończenia prac naprawczych na piśmie, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Postanowienia § 9 nie mają zastosowania w przypadku, w którym Pomieszczenia zostaną zniszczone lub uszkodzone z powodów, za które odpowiedzialny jest Najemca. W takim przypadku Najemcy nie przysługuje roszczenie o obniżenie Czynszu i innych płatności, jak również prawo do rozwiązania Umowy i Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wyrządzone szkody.

§ 10. **WCZEŚNIEJSZE ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Wynajmujący i Najemca uzgadniają, że Umowa może zostać przez Wynajmującego rozwiązana w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek z poniżej wymienionych przypadków:
   * 1. niezapłacenia Czynszu, Zaliczek lub innych płatności należnych Wynajmującemu zgodnie z niniejszą Umową za dwa pełne okresy płatności, pomimo wyznaczenia dodatkowego jednomiesięcznego okresu wyznaczonego na dokonanie zaległych płatności;
     2. rażącego naruszenia któregokolwiek z innych obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej Umowy (w szczególności: wykorzystanie Pomieszczeń niezgodnie z ich dopuszczalnym wykorzystaniem, powodowanie zniszczenia Pomieszczeń, Budynku lub Nieruchomości, nieprzestrzeganie regulaminów porządkowych) i nie naprawienie takiego naruszenia, pomimo otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego, szczegółowo opisującego rodzaj naruszenia określającego termin, w jakim naruszenie takie powinno być naprawione, nie krótszy niż 14 (czternaście) dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego.
2. Rozwiązanie Umowy przez Wynajmującego będzie miało skutek natychmiastowy z dniem otrzymania przez Najemcę pisemnego zawiadomienia o rozwiązaniu lub w przypadku nie odebrania korespondencji z dniem nadania jej przesyłką poleconą przez Wynajmującego.
3. Najemca będzie uprawniony do rozwiązania Umowy, jeżeli Powierzchnia Biurowa posiada wady, które uniemożliwiają korzystanie z niej, a ich usunięcie nie jest możliwe lub istniejące wady zagrażają zdrowiu lub życiu ludzkiemu.
4. W razie nie przekazania przez Wynajmującego Najemcy Pomieszczeń do dnia … 2023 r., Najemca będzie uprawniony do rozwiązania Umowy za uprzednim wezwaniem Wynajmującego na piśmie, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do określenia ostatecznego terminu zakończenia Prac Aranżacyjnych i przekazania Pomieszczeń w ciągu 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia wezwania, nie później niż do dnia …. 2023 r. Powyższe postanowienie nie będzie miało zastosowania w razie braku zawarcia przez Strony Umowy najmu do dnia … 2023 r. W takiej sytuacji Wynajmującemu z tytułu powyższego nie przysługują żadne roszczenia.

**§ 11.** ZWROT POMIESZCZEŃ

* + 1. W Dacie Wygaśnięcia Najemca przekaże Wynajmującemu Pomieszczenia puste, wolne od najemców i użytkowników, posprzątane, w dobrym porządku, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Przed opuszczeniem Pomieszczeń Najemca będzie uprawniony, do usunięcia wszystkich urządzeń i instalacji zainstalowanych przez Najemcę (w szczególności okablowania strukturalnego), które mogą być usunięte bez uszkodzenia substancji Pomieszczeń. Jeśli urządzenia i instalacje zainstalowane przez Najemcę nie mogą być usunięte bez uszkodzenia substancji Pomieszczeń, powinny one pozostać w Pomieszczeniach bez wynagrodzenia lub powinny zostać usunięte z Pomieszczeń na koszt Najemcy. Dla uniknięcia wątpliwości uznaje się, że Najemca nie jest uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek odszkodowania za wydatki poniesione w odniesieniu do zmian lub modyfikacji Pomieszczeń, a także że powinien zapłacić koszty odnowienia Pomieszczeń konieczne w celu naprawy substancji Pomieszczeń w zakresie nieprzekraczającym normalnego zużycia Pomieszczeń. Strony mogą jednakże uzgodnić warunki, na których Najemca pozostawi w Pomieszczeniach wszelkie dokonane w Okresie Najmu zmiany, wykończenia, instalacje lub osprzęt, wykonane w Pomieszczeniach na swój koszt.
    2. W razie rozwiązania Umowy w sposób inny aniżeli wygaśnięcie Umowy, Najemca przekaże Wynajmującemu Pomieszczenia w terminie 20 dni kalendarzowych od dnia rozwiązania Umowy, z zastrzeżeniem pozostałych warunków przewidzianych w ust. 1 Umowy.
    3. Wszystkie klucze i karty magnetyczne do Pomieszczeń zostaną zwrócone Wynajmującemu w Dacie Wygaśnięcia.
    4. Jeżeli Najemca nie opuści Pomieszczeń w Dacie Wygaśnięcia Wynajmujący będzie uprawniony za każdy dzień trwania takiego stanu, do żądania kary umownej w wysokości 10% (dziesięć procent) dziennej stawki Czynszu za całość Pomieszczeń, obliczonego za każdy dzień, podczas którego Najemca nie opuszcza Pomieszczeń (lub ich części), nie wyższej jednak niż równowartość 6-miesięcznego Czynszu. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość powyższej kary umownej na zasadach ogólnych.
    5. Pisemny protokół wyprowadzki opisujący szczegółowo stan Pomieszczeń w Dacie Wygaśnięcia zostanie sporządzony i podpisany w Dacie Wygaśnięcia lub dniu następującym po Dacie Wygaśnięcia.
    6. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do odłączenia wszystkich mediów zainstalowanych i dostępnych w Pomieszczeniach, jeżeli Umowa wygaśnie, a w razie rozwiązania Umowy w inny sposób niż poprzez wygaśnięcie, Wynajmujący pozostawi Najemcy dostęp do mediów zainstalowanych i dostępnych w Pomieszczeniach na okres do maksymalnie 7 dni kalendarzowych po rozwiązaniu Umowy. Najemca obowiązany będzie do poniesienia wszystkich opłat wynikających z korzystania z mediów za ww. okres.
    7. W przypadku, gdy Najemca nie doprowadzi Powierzchni Najmu do stanu opisanego w ust. 1, Wynajmujący będzie miał prawo zrobić to sam, a udokumentowanymi kosztami takich prac obciążyć Najemcę.

**§ 12.** WARUNKI REALIZACJI UMOWY

1. Strony ustalają, że osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad realizacją umowy, w tym upoważnionymi do podpisywania protokołów odbioru usługi, będą ze strony:
2. Najemcy: ……………….., […………………… @sanepid.gov.pl](mailto:j.pater@gis.gov.pl); tel. ………………….;
3. Wynajmującego: ……………………….., […………………… @........](mailto:j.pater@gis.gov.pl); tel. …………………..
4. Strony ustalają, że osobami upoważnionymi w zakresie bieżącej współpracy będą ze strony:
5. Najemcy: ……………….., […………………… @sanepid.gov.pl](mailto:j.pater@gis.gov.pl); tel. ………………….;
6. Wynajmującego: ……………………….., […………………… @........](mailto:j.pater@gis.gov.pl); tel. …………………..
7. Przedstawiciele Stron, wskazani w ust. 2, są upoważnieni do dokonywania bieżących ustaleń w zakresie realizacji przedmiotu umowy, a także w zakresie niewskazanym wyraźnie w umowie, lecz niezbędnym do jej wykonania, z tym zastrzeżeniem, że nie są umocowani do dokonywania zmiany warunków umowy (w tym do zawarcia aneksu do umowy) oraz podpisania protokołów odbioru usługi, chyba że upoważnienie takie wynika z odrębnego pełnomocnictwa.
8. Uznaje się, że dotarcie informacji do osób wskazanych w ust. 1 lub 2 umowy, jest poinformowaniem Stron umowy.
9. Zmiana osób i danych, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje poprzez powiadomienie drugiej Strony pisemne na adres wskazany w komparycji umowy lub za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej na odpowiednie adresy e-mail wskazane w ust. 1 i 2, drugiej Strony. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy aneksu.
10. O ile niniejsza Umowa w wyraźny sposób nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia i inne pisma wystosowywane zgodnie z niniejszą Umową będą w formie pisemnej i będą uznane za prawidłowo doręczone w dniu ich otrzymania przez Stronę, o ile zostaną dostarczone osobiście lub za pośrednictwem kuriera lub listem poleconym, do Stron na następujące adresy:

**Do Najemcy:**

ul. Targowa 65, 03‑729Warszawa

**Do Wynajmującego:**

……………………………………..

1. Strony będą się niezwłocznie informować pisemnie o wszelkich zmianach adresu. Do momentu prawidłowego zawiadomienia o zmianie adresu pisma wysyłane na dotychczasowy adres będą uznane za skutecznie doręczone.
2. Zmiana nazw/określeń Stron, adresów Stron nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy.

**§ 13.** POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wynajmujący jest upoważniony do przeniesienia swoich praw i/lub zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy w całości lub w części na rzecz osoby trzeciej, w szczególności instytucji finansowej zaangażowanej w kredytowanie Nieruchomości lub nabywcy Nieruchomości, bez uprzedniej zgody Najemcy. Celem uniknięcia wątpliwości Wynajmujący oświadcza, że dokonanie cesji nie zwolni cesjonariusza z wykonywania Umowy najmu zgodnie z jej postanowieniami oraz przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o planowanej cesji z co najmniej 30 dniowym wyprzedzeniem.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub z nią związane będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Najemcy.
4. Wszelkie zmiany i dodatki do niniejszej Umowy powinny być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez obie Strony.
6. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa egzemplarze dla Najemcy oraz jeden egzemplarz dla Wynajmującego/w formie elektronicznej zgodnie z art. 78¹ § 1 k.c. pod rygorem nieważności i zawarta w dacie złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron.
7. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część:
   1. Załącznik nr 1 – Plany Pomieszczeń;
   2. Załącznik nr 1a – Plany Powierzchni Biurowej;
   3. Załącznik nr 1b – Plan Miejsc Parkingowych;
   4. Załącznik nr 2 – Wzór Protokołu Zdawczo – Odbiorczego;
   5. Załącznik nr 3 – Regulamin Budynku;
   6. Załącznik nr 4 – Opis Przedmiotu Zamówienia;
   7. Załącznik nr 5 – Geodezyjny Pomiar Pomieszczeń;
   8. Załącznik nr 6 – Wizualizacja Oznaczenia Najemcy;
   9. Załącznik nr 7 – Wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Wynajmującego/wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS Wynajmującego/ kopia dokumentu, który upoważnia przedstawiciela Wynajmującego do zawarcia umowy;
   10. Załącznik nr 8 – Wydruk aktualnej księgi wieczystej nr ………………..
   11. Załącznik nr 9 – Klauzula informacyjna Głównego Inspektora Sanitarnego z siedzibą w Warszawie w związku z zawieraniem i realizacją umów.

**Najemca Wynajmujący**

**Załącznik nr 2 do umowy**

**Wzór Protokołu Zdawczo – Odbiorczego**

**do umowy nr ……………………. zawartej dnia …………. 2023 r.**

**Załącznik nr 9 do umowy**

**Klauzula informacyjna Głównego Inspektora Sanitarnego z siedzibą w Warszawie**

**w związku z zawieraniem i realizacją umów**

1. W celu realizacji wymogów 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, str. 1, z późn. zm.) – dalej: „**RODO**”, **Główny Inspektor Sanitarny z siedzibą w Warszawie** informuje, że jest administratorem w rozumieniu art. 4 pkt 7) RODO w odniesieniu do danych osobowych:
   1. osób fizycznych będących stronami umów (w tym też dążących do ich zawarcia) zawieranych przez Skarb Państwa-Główny Inspektorat Sanitarny oraz umów zawieranych przez Głównego Inspektora Sanitarnego (w tym też osób fizycznych prowadzących tzw. jednoosobową działalność gospodarczą oraz osób prowadzących działalność w postaci spółek prawa cywilnego),
   2. osób fizycznych niebędących stronami umów, o których mowa w lit. a. powyżej, lecz będących reprezentantami tych stron (w tym też osób/podmiotów dążących do zawarcia umów), biorących udział w ich realizacji w imieniu tych stron, wskazywanych przez te strony jako osoby do kontaktu, lub których dane osobowe Główny Inspektor Sanitarny uzyska w związku z realizacją umowy lub dążeniem do jej zawarcia.
2. Z Głównym Inspektorem Sanitarnym z siedzibą w Warszawie (ul. Targowa 65, 03-729 Warszawa) – dalej: „**Administrator**”, można skontaktować się:
   1. drogą tradycyjną, kierując korespondencję na adres: Główny Inspektorat Sanitarny, ul. Targowa 65, 03- 729 Warszawa,
   2. drogą elektroniczną, kierując wiadomość poczty elektronicznej na adres: [inspektorat@sanepid.gov.pl](mailto:inspektorat@sanepid.gov.pl)
   3. telefonicznie, pod numerem (+48) 22 34 53 300,
   4. za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na platformie ePUAP: GIS/skrytka
3. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się w sprawach dotyczących ochrony danych osobowych oraz realizacją praw z tym związanych:
   1. drogą elektroniczną, kierując wiadomość poczty elektronicznej na adres: iod@sanepid.gov.pl
   2. drogą tradycyjną, kierując korespondencję na adres: Główny Inspektorat Sanitarny, ul. Targowa 65, 03- 729 Warszawa (z dopiskiem: „Inspektor Ochrony Danych”).
4. Dane osobowe mogą być przez Administratora przetwarzane w celach następujących i w oparciu o następujące podstawy prawne:
   1. w odniesieniu do osób fizycznych, o których mowa w pkt 1. lit. a. powyżej:
      1. w celu zawarcia i realizacji umowy (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. b) RODO),
      2. w celu wypełniania obowiązków prawnych, w szczególności określonych przepisami: ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych; ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (zwłaszcza w celu udostępniania informacji publicznej); ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (zwłaszcza w celu archiwizacji dokumentów w interesie publicznym); Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 20 października 2015 r. w sprawie klasyfikowania i kwalifikowania dokumentacji, przekazywania materiałów archiwalnych do archiwów państwowych i brakowania dokumentacji niearchiwalnej; ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (zwłaszcza w celu statystycznym); ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego; a także określonych przepisami prawa podatkowego i finansowo-księgowych (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, art. 9 ust. 2 lit. b) RODO),
      3. w celu realizacji prawnie uzasadnionego interesu polegającego na realizacji prawa dochodzenia i podejmowania obrony przed roszczeniami związanymi z zawartą umową, zwłaszcza jeśli takie roszczenia się pojawią (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. f) RODO);
      4. w związku z udzieloną zgodą na przetwarzanie danych osobowych (w przypadku, gdy zgoda taka jest udzielona) np. w zakresie udzielonego zezwolenia na rozpowszechnianie wizerunku (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. a) RODO);
   2. w odniesieniu do osób fizycznych, o których mowa w pkt 1. lit. b. powyżej:
      1. w celu wypełniania obowiązków prawnych, w szczególności określonych przepisami: ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych; ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (zwłaszcza w celu udostępniania informacji publicznej); ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (zwłaszcza w celu archiwizacji dokumentów w interesie publicznym); Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 20 października 2015 r. w sprawie klasyfikowania i kwalifikowania dokumentacji, przekazywania materiałów archiwalnych do archiwów państwowych i brakowania dokumentacji niearchiwalnej; ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (zwłaszcza w celu statystycznym); ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego; a także określonych przepisami prawa podatkowego i finansowo-księgowych,
      2. w celu realizacji prawnie uzasadnionego interesu polegającego na realizacji umowy zawartej przez Administratora lub Skarb Państwa-Główny Inspektorat Sanitarny z osobą/podmiotem innym niż osoba, której dane dotyczą (zwłaszcza poprzez komunikację w celu jej realizacji) oraz realizacji prawa dochodzenia i podejmowania obrony przed roszczeniami związanymi z taką umową, zwłaszcza jeśli takie roszczenia się pojawią (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. f) RODO);
      3. w związku z udzieloną zgodą na przetwarzanie danych osobowych (w przypadku, gdy zgoda taka jest udzielona) np. w zakresie udzielonego zezwolenia na rozpowszechnianie wizerunku (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. a) RODO).
5. W odniesieniu do osób fizycznych, o których mowa w pkt 1. lit. b. powyżej, Administrator przetwarza ich dane osobowe przekazywane przez stronę zawartej z Administratorem lub Skarbem Państwa-Głównym Inspektoratem Sanitarnym umowy lub przez osoby/podmioty przez nie upoważnione, co w szczególności może dotyczyć następujących kategorii danych: imię, nazwisko, stanowisko i miejsce pracy, funkcja, numer służbowego telefonu, służbowy adres email, podpis.
6. Odbiorcami danych osobowych mogą być podmioty współpracujące, w tym realizujące na rzecz Administratora lub Skarbu Państwa-Głównego Inspektoratu Sanitarnego usługi, w szczególności usługi techniczne i organizacyjne (np. doradcy, audytorzy, podmioty świadczące usługi IT, usługi serwisowe) oraz podmioty uprawnione do ich otrzymania na podstawie przepisów prawa.
7. Dane osobowe są przetwarzane przez okres niezbędny do zawarcia i realizacji zawartej z Administratorem lub Skarbem Państwa-Głównym Inspektoratem Sanitarnym umowy, przez okres przedawnienia roszczeń, przez okres realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa (zwłaszcza przepisów o archiwizacji), a także przez okres oznaczony kategorią archiwalną wskazaną w Jednolitym Rzeczowym Wykazie Akt Głównego Inspektoratu Sanitarnego oraz wynikający z Instrukcji Kancelaryjnej Głównego Inspektoratu Sanitarnego.
8. Osobom, o których mowa w pkt 1. powyżej, na zasadach wynikających z RODO, przysługuje prawo żądania od Administratora: dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, a także prawo do: przenoszenia danych (jeżeli przetwarzanie obywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a), lit. b) RODO), cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem (jeżeli przetwarzanie obywa się na podstawie zgody tj. art. 6 ust. 1 lit. a) RODO), wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania (w przypadku przetwarzania opartego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) RODO) i wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9. Podanie danych osobowych w celach:
   1. realizacji przedmiotu umowy jest warunkiem jej zawarcia, a niepodanie danych może skutkować brakiem możliwości jej zawarcia lub należytego jej wykonania,
   2. w celach wynikających z przepisów prawa jest obligatoryjne na podstawie przepisów prawa,
   3. w pozostałych przypadkach jest dobrowolne jednakże niezbędne do realizacji umowy, a brak ich podania może wpłynąć na nieprawidłową realizację umowy.
10. Dane osobowe nie są przetwarzane w sposób zautomatyzowany, który jednocześnie mógłby prowadzić do podejmowania wobec osób wskazanych w pkt 1. powyżej decyzji wywołującej skutki prawne lub w podobny sposób istotnie wpływać na ich sytuację.
11. Dane osobowe nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy tj. do państwa trzeciego ani organizacji międzynarodowej w rozumieniu RODO.

Warszawa, dnia…………………….

……………………………….

Czytelny podpis Wynajmującego

1. W zależności od formy zawarcia Umowy. [↑](#footnote-ref-1)
2. Wysokość kapitału zakładowego należy podać wyłącznie w odniesieniu do spółki komandytowo-akcyjnej, sp. z o.o., oraz spółki akcyjnej. [↑](#footnote-ref-2)
3. Wysokość kapitału wpłaconego należy podać wyłącznie w odniesieniu do spółki komandytowo-akcyjnej oraz spółki akcyjnej. [↑](#footnote-ref-3)