**Nr .............../IFPS/2022**

**UMOWA NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ**

zawarta w dniu …......... 2022 roku w Warszawie

pomiędzy:

**Instytutem Fizjologii i Patologii Słuchu**

z siedzibą: 02-042 Warszawa; ul. Mochnackiego 10

zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000086236

NIP: 526-174-44-23, REGON: 011692096; BDO 000096979

zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**

reprezentowanym przez:

Dyrektora – prof. dr. hab. n. med. Henryka Skarżyńskiego

Zastępcę Dyrektora ds. ……………. - ………………… …………….., działającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa repertorium A nr ...../20.... z dnia ............ r.

Głównego Księgowego - Elizę Wawerek-Piłat, działającą na podstawie udzielonego pełnomocnictwa repertorium A nr 949/2021 z dnia 15.02.2021 r.

a

*<stosownie do formy prawnej Najemcy>*

**…………………………………..** prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą ………………………………………………….., z siedzibą w …………….. (..-…) ul. …………….. …, zamieszkałym/ą w ……………….. (..-…) ul. …………………., NIP ……………………

spółką pod firmą **…………………………………..** z siedzibą w …………….. (..-…) ul. …………….. …, której akta rejestrowe znajdują się w Sądzie Rejonowym …………………….. , … Wydział Gospodarczy …., zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem …………………., NIP ………………….., kapitał zakładowy w kwocie …………….. opłacony w całości

zwanym dalej **Najemcą**,

reprezentowaną przez:

………………… - …………………………….

*Wynajmujący i Najemca (dalej zwani łącznie* ***Stronami****), po przeprowadzeniu postępowania w trybie przetargu pisemnego na wyłonienie najemcy powierzchni zawierają umowę (dalej:* ***Umowa****) o następującej treści:*

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

Przedmiotem Umowy jest najem powierzchni użytkowej ………… m2, fragmentu nieruchomości obejmującej działkę nr 100 i objętej księgą wieczystą SL1L/00025447/9, zlokalizowanej w Łebie przy ulicy Obrońców Westerplatte 3, wskazanej na mapie stanowiącej załącznik do Umowy. Przedmiotową powierzchnię określa się w dalszej treści Umowy jako „**Powierzchnia**”.

**§ 2**

**OŚWIADCZENIA WYNAJMUJĄCEGO**

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do Powierzchni, opisany w Dziale II księgi wieczystej SL1L/00025447/9. Stan opisany w treści wyżej wymienionej księgi wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym.
2. Wynajmujący oświadcza, że w odniesieniu do Powierzchni:
   1. nie występuje obciążenie jakimikolwiek prawami osób trzecich ingerującymi w prawidłowe używanie Powierzchni;
   2. nie zostały zgłoszone wobec Wynajmującego jakiegokolwiek roszczenia związane z Powierzchnią, ani nie jest prowadzone żadne postępowanie sądowe lub administracyjne, którego wynik mógłby mieć wpływ na wykonanie Umowy;
   3. nie została zawarta żadna umowa, której wykonanie lub niewykonanie mogłyby mieć wpływ na posiadanie i używanie Powierzchni przez Najemcę.

**§ 3**

**STAN POWIERZCHNI**

1. Najemca oświadcza, że Stan Powierzchni, w tym jej lokalizacja oraz warunki dotyczące dojazdu oraz podłączenia mediów, są mu znane.
2. Najemca oświadcza, że stan Powierzchni odpowiada jego zamiarom w zakresie sposobu używania Powierzchni.
3. Przekazanie Powierzchni nastąpi za protokołem, do którego załącznikiem będzie dokumentacja zdjęciowa.

**§ 4**

**OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca obowiązany jest dokonać odpowiedniego odgrodzenia Powierzchni od pozostałej części obiektu należącego do Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do używania Powierzchni w taki sposób, aby zminimalizować powstawanie immisji, w szczególności dotyczących zapachów, hałasu oraz odpadów i ścieków.
3. Powierzchnia będzie wykorzystywana przez Najemcę do następujących celów ...........................................
4. Najemca nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego do:
   1. zmiany rodzaju działalności wykonywanej na Powierzchni;
   2. zarejestrowania adresu Powierzchni jako siedziby jakiejkolwiek osoby prawnej lub spółki handlowej niebędącej osobą prawną;
   3. oddania Powierzchni jakimkolwiek osobom trzecim w posiadanie w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem, w tym nieodpłatnie.
5. Najemca oświadcza, że jest mu wiadome, iż w obiekcie, w skład którego wchodzi Powierzchnia, odbywa się udzielanie świadczeń zdrowotnych i zobowiązuje się prowadzić swą działalność w taki sposób, aby nie przeszkadzać w wykonywaniu tej działalności Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania Powierzchni w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem wprowadzenia uzgodnionych z Zamawiającym zmian w Powierzchni w celu realizacji celów określonych w ust. 3 powyżej, oraz z wyłączeniem normalnego zużycia Powierzchni oraz do wydania Powierzchni Wynajmującemu w stanie niepogorszonym niezwłocznie po zakończeniu Umowy.
7. Zwrot Powierzchni Wynajmującemu nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym, do którego załącznikiem będzie dokumentacja zdjęciowa.
8. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego Powierzchni oraz przestrzegać przepisów bhp, przeciwpożarowych, sanitarnych oraz wewnętrznych przepisów porządkowych Wynajmującego. Najemca odpowiada za należyte i zgodne z prawem zagospodarowanie odpadów powstałych w związku z najmem Powierzchni.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowego użytkowania Powierzchni, a Najemca zobowiązany jest do respektowania otrzymanych wytycznych i zaleceń.
10. Najemca ponosi odpowiedzialność swoje mienie przechowywane na Powierzchni.
11. Najemca zobowiązany jest udostępnić Powierzchnię Wynajmującemu niezwłocznie w przypadku wystąpienia awarii;

**§ 5**

**PRZYSTOSOWANIE POWIERZCHNI**

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać w odniesieniu do Powierzchni jakichkolwiek zmian lub prac remontowo-budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 2 powyżej.
2. W związku z zamierzonym przeznaczeniem Powierzchni Najemca zwróci się do Wynajmującego z wnioskiem o zgodę na dokonanie odpowiednich modyfikacji w odniesieniu do Powierzchni. Wniosek winien zostać zgłoszony w sposób czytelny i jednoznaczny, w formie pisemnej lub elektronicznej.
3. Wynajmujący ma prawo do odniesienia się do wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku. Wynajmujący ma prawo z ważnych powodów odmówić dokonania zmian.
4. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, do których ponoszenia jest zobowiązany przepisami Kodeksu cywilnego, poczynionych na Powierzchnię w okresie obowiązywania Umowy,.
5. Zmiany dotyczące Powierzchni dokonywane będą na koszt oraz ryzyko Najemcy.
6. Najemca winien przed wydaniem Powierzchni wskutek zakończenia okresu obowiązywania Umowy usunąć zmiany dotyczące Powierzchni. Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń dotyczących rozliczenia nakładów na Powierzchnię w sytuacji, gdy nie zostaną one w odpowiednim terminie usunięte.

**§ 6**

**CZYNSZ**

* + 1. Strony postanawiają, że czynsz z tytułu najmu Powierzchni (zwany dalej „**Czynszem**”) będzie wynosił ………….. złotych (słownie: ........................................) miesięcznie. W sytuacji, gdy okres obowiązywania Umowy obejmuje niepełny miesiąc kalendarzowy, Czynsz podlega proporcjonalnemu zmniejszeniu.
    2. Kwota Czynszu będzie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
    3. Czynsz płatny będzie z góry, do 14 dnia każdego miesiąca, na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze, przy czym czynsz za pierwszy miesiąc będzie płatny w terminie siedmiu dni od dnia podpisania Umowy, a za ostatni miesiąc w terminie siedmiu dni od dnia rozwiązania czy zakończenia Umowy.
    4. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
    5. Wysokość Czynszu nie podlega zmianie w okresie obowiązywania Umowy.

**§ 7**

**OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – **12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy**.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, a ponadto w przypadku:
   1. zwłoki Najemcy w zapłacie czynszu za pełne dwa miesiące;
   2. wykorzystywania przez Najemcę Powierzchni w sposób sprzeczny z treścią Umowy;
   3. zmiany rodzaju prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
   4. oddania Powierzchni w posiadanie osobom trzecim w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
   5. zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę;
   6. naruszenia przez Najemcę postanowień § 4 ust. 2 i 5 Umowy.
3. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy w przypadkach określonych w Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny.

**§ 8**

**KLAUZULA SALWATORYJNA**

1. Strony oświadczają, iż w przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy, z mocy prawa lub ostatecznego albo prawomocnego orzeczenia jakiegokolwiek organu administracyjnego lub sądu, zostaną uznane za nieważne, pozostałe postanowienia Umowy zachowują pełną moc i skuteczność.
2. Postanowienia Umowy nieważne zgodnie z ust. 1 powyżej zostaną zastąpione, na mocy Umowy, postanowieniami ważnymi w świetle prawa i w pełni skutecznymi, które wywołują skutki prawne zapewniające możliwie zbliżone do pierwotnych korzyści gospodarcze dla każdej ze Stron.

**§ 9**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy prawa polskiego, w tym zwłaszcza ustawy - Kodeks cywilny.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

................................................. ……………….....……………

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**

**Informacja o przetwarzaniu danych osobowych**

Zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 i 2 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 4.05.2016, str. 1, ze zm.), zwanego dalej RODO, Zamawiający informuje, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Instytut Fizjologii i Patologii Słuchu, ul. Mochnackiego 10, 02-042 Warszawa.
2. Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można się kontaktować w sprawach związanych z ich przetwarzaniem, w następujący sposób: elektronicznie na adres email [iod@ifps.org.pl](mailto:iod@ifps.org.pl) lub pisemnie na adres siedziby administratora.
3. Dane osobowe są przetwarzane przez administratora:
4. w celu zawarcia i wykonania umowy – podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność przetwarzania danych do zawarcia i wykonania umowy – art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
5. w celu wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na administratorze, wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, w tym prawa podatkowego – podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze – art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
6. w celu dochodzenia lub obrony przed roszczeniami związanymi z zawartą umową - podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze – art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
7. Dane osobowe mogą być udostępnianie podmiotom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie przepisów prawa lub umowy.
8. Dane osobowe będą przechowywane przez okres trwania umowy, a następnie do momentu upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu umowy lub do momentu wygaśnięcia obowiązku przechowywania danych wynikającego z przepisów prawa.
9. W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.
10. Podanie danych osobowych jest konieczne do zawarcia i wykonywania umowy. Odmowa podania danych osobowych uniemożliwia zawarcie umowy.
11. Osobie, której dane są przetwarzane przysługuje prawo:
12. dostępu do treści swoich danych osobowych, żądania ich sprostowania lub usunięcia, na zasadach określonych w art. 15 – 17 RODO;
13. ograniczenia przetwarzania danych, w przypadkach określonych w art. 18 RODO;
14. przenoszenia danych, na zasadach określonych w art. 20 RODO tj. do otrzymywania przez osobę, której dane dotyczą od administratora danych osobowych jej dotyczących, w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego;
15. wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeśli Strony lub osoby, których dane dotyczą uznają, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.

W celu skorzystania z praw, o których mowa w pkt 8 ppk. 1-3 należy skontaktować się z administratorem lub inspektorem ochrony danych, korzystając ze wskazanych wyżej danych kontaktowych.