U M O W A Nr ………/20…..

zawarta w dniu ………………… r. w Warszawie, pomiędzy:

**Polskie Pracownie Konserwacji Zabytków S.A. w Warszawie** z siedzibą: (00-382) Warszawa, ul. Solec 103, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Rejestrowy KRS pod numerem 0000078704, kapitał zakładowy w wysokości 4.442.700 zł. wpłacony
w całości, NIP: 525-000-98-03,

reprezentowaną przez:

**………………………………………………………………**

zwaną dalej ***WYNAJMUJĄCYM***, a

……………………………**, zam.** w ……………. (…………..) przy ul. ………………, Pesel …………………, legitymującym się dowodem osobistym seria ……. Nr ………….. wydanym przez …………………….., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „……………………………………….” z siedzibą w ……………….. (………..) przy ul. ………………………, NIP …………………….., Regon ……………………..

**Tel. kontaktowy – ………………………………….**

**Mail kontaktowy – ………………………………….**

zwanym dalej: ***NAJEMCĄ*,**

o następującej treści:

**§ 1.**

***Wynajmujący*** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w ………………….. przy ul. ………………………., działki gruntu nr ………………… objętymi księgami wieczystymi nr ………………………………….. prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w ……………….., ………….. Wydział Ksiąg Wieczystych.

**§ 2.**

1. Przedmiotem najmu jest:
* **Pom. ……………. o pow. …………… m2.**
1. ***Wynajmujący*** przekaże ***Najemcy*** przedmiot najmu w dniu ………………….. r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie integralną część niniejszej umowy. Warunkiem przekazania przedmiotu najmu jest wpłata kaucji zgodnie z terminem podanym w § 3 ust.7.

**§ 3.**

* 1. Od dnia ……………………… r. ***Najemca*** zobowiązany jest zapłacić na rzecz ***Wynajmującego*** umowny czynsz najmu w wysokości **………………. zł** miesięcznie + obowiązujący podatek VAT licząc:

**- pom. ……………………… ……. m2 x ……… zł/m2 = …………… zł/m-c.**

2. Oprócz czynszu najmu ***Najemca*** będzie uiszczał ***Wynajmującemu*** na podstawie faktur VAT opłaty za:

* energia elektryczna – …………………………
* woda- …………………………..
* wywóz nieczystości- ……………………………
* energia cieplna – ……………………………
1. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, ***Najemca*** będzie ponosił w terminach:
2. czynsz najmu określony § 3 ust. 1 będzie płatny z góry do 10 dnia miesiąca
na podstawie faktury VAT,
3. opłaty za dostarczone media i wykonane usługi będą regulowane w terminach podanych na fakturach, przy czym Strony ustalają, że określony na fakturach termin zapłaty nie będzie krótszy niż 5 dni licząc od daty wystawienia faktury VAT,
4. Należności określone w niniejszej umowie będą regulowane przelewem na wskazany
na fakturze rachunek bankowy lub gotówka w kasie ***Wynajmującego.***
5. W przypadku dokonywania zapłaty przelewem na konto ***Wynajmującego***, za datę zapłaty uważać się będzie datę wpływu na rachunek w banku ***Wynajmującego.***
6. ***Najemca*** oświadcza, że nie jest płatnikiem podatku VAT i jednocześnie upoważnia ***Wynajmującego*** do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
7. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń ***Wynajmującego*** wynikających z umowy najmu, ***Najemca*** zobowiązuje się zapłacić do dnia ……………………. r. kaucję w kwocie ***……………. zł*** (słownie: ………………………. złotych ……./100) stanowiącą równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.
8. Umowa ulega rozwiązaniu, jeżeli ***Najemca*** nie wpłaci kaucji do dnia ……………. r.
9. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 30 dni od daty wystawienia przez ***Wynajmującego*** ostatnich faktur medialnych po wygaśnięciu umowy i wydaniu przedmiotu najmu.
10. ***Wynajmujący*** może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko ***Najemcy*** na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, czy naprawienia szkód wyrządzonych przez ***Najemcę*** w przedmiocie najmu.
11. ***Najemca*** zobowiązuje się do złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania przedmiotu najmu oraz zapłaty kwot należnych ***Wynajmującemu*** z tytułu realizacji niniejszej umowy do kwoty stanowiącej równowartość 3 – miesięcznego czynszu wskazanego w ust. 1 powyżej.
12. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 11, stanowi załącznik do niniejszej umowy najmu.
13. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 11, ***Najemca*** dostarczy ***Wynajmującemu*** w formie aktu notarialnego w terminie 7 dni roboczych licząc od daty podpisania umowy,co stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Nie dostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
14. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 11-13 ponosi ***Najemca***.
15. W przypadku zmiany osoby ***Najemcy*** dokonanej na wniosek dotychczasowego ***Najemcy***, koszty zawarcia kolejnego aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 11-13, obciążają w całości ***Najemcę*** lokalu.

**§ 4.**

Zwłoka ***Najemcy*** w regulowaniu zobowiązań pieniężnych na rzecz ***Wynajmującego*** powodować będzie obowiązek uiszczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

**§ 5.**

1. Wysokość czynszu najmu określonego w § 3 pkt 1 może być powiększona w przypadku:
2. wzrostu wskaźnika inflacji wg notowań GUS w stosunku do okresu zawarcia umowy,
3. wzrostu opłat urzędowych z tytułu użytkowania gruntu,
4. wzrostu podatków wpływających na koszty utrzymanie nieruchomości,
5. zmiany innych parametrów ekonomicznych wpływających na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości.
6. Zmiana wysokości stawki czynszu wynikające z ust. 1 lit. a) powyżej, dokonana będzie po ogłoszeniu komunikatu przez Prezesa GUS z mocą obowiązywania od 1 stycznia
i 1 lipca każdego roku, poprzez przesłanie pisemnego zawiadomienia przez ***Wynajmującego***.
7. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu wynikająca z ust. 1 lit. b) i lit. c) dokonana będzie za pisemnym zawiadomieniem z mocą obowiązywania od 1 stycznia każdego roku.
8. W przypadku zmiany wysokości opłaty czynszowej związanej z wzrostem kosztów opisanych w ust. 1 lit. d) niniejszego paragrafu, ***Wynajmujący*** dokona wypowiedzenia zmieniającego dotychczasową umowę najmu w zakresie wysokości stawki czynszu, uwzględniając utrzymanie dotychczasowego poziomu rentowności najmu. Jeżeli ***Najemca*** przed upływem połowy okresu wypowiedzenia nie złoży oświadczenia
o odmowie przyjęcia zaproponowanych warunków, uważa się, że wyraził zgodę na te warunki, w przeciwnym wypadku umowa najmu ulega rozwiązaniu z dniem upływu okresu wypowiedzenia.
9. Podwyższony czynsz najmu obowiązywać będzie:
	1. w przypadku opisanym w ust. 1 lit. a) – po ogłoszeniu stopy inflacji przez Prezesa GUS z mocą obowiązywania od 1 stycznia i 1 lipca,
	2. w przypadkach opisanych w ust. 1 lit. b) i lit. c) – od miesiąca, w którym nastąpi wzrost kosztów,
	3. w przypadku opisanym w ust. 1 lit. d) – zgodnie z wypowiedzeniem zmieniającym.

**§ 6.**

1. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez ***Najemcę*** zgodnie z jego przeznaczeniem,
bez prawa zmian w jego substancji. Ewentualne adaptacje lub przebudowy mogą być przeprowadzone wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody ***Wynajmującego*** wyrażonej
na piśmie.
2. ***Najemca*** może oddać przedmiot najmu w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie wyłącznie za pisemną zgodą ***Wynajmującego,*** w takim przypadku ***Najemca*** odpowiada
za działania osób trzecich jak za działania własne.

**§ 7.**

***Najemca*** jest zobowiązany do:

1. stosowania wymaganych przepisami zabezpieczeń p.poż. oraz ubezpieczenia
i zabezpieczenia mienia w przedmiocie najmu;
2. utrzymywania w czystości przedmiotu najmu oraz w jego otoczeniu;
3. wywozu nieczystości we własnym zakresie na podstawie zawartej umowy na odbiór odpadów komunalnych,
4. niezwłocznego informowania ***Wynajmującego*** na piśmie o konieczności dokonania napraw lub remontów;
5. każdorazowego informowania ***Wynajmującego*** na piśmie o zmianie adresu zamieszkania i zameldowania oraz o wszelkich innych zmianach związanych
w terminie 7 dni od daty dokonania nowego wpisu. Zaniechanie tego obowiązku powoduje, że wszelką korespondencję wysłaną na adres określony w umowie uznaje się za skutecznie doręczoną.

**§ 8.**

* 1. ***Wynajmujący*** ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w szczególności jeżeli:
		1. stwierdzi, że ***Najemca*** używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub
		z przeznaczeniem i pomimo pisemnego upomnienia nie przestaje używać go w taki sposób, albo gdy zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że naraża go na pogorszenie stanu,
		2. ***Najemca*** dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu w wysokości odpowiadającej dwóm pełnym okresom płatności, po uprzednim wyznaczeniu przez ***Wynajmującego*** dodatkowego terminu zapłaty zaległości,
		3. ***Najemca*** dopuści się zwłoki z zapłatą opłat podanych w § 3 ust. 2 niniejszej umowy w całości lub części za otrzymaną fakturę VAT,
		4. ***Najemca*** mimo braku pisemnej zgody ***Wynajmującego*** oddał przedmiot najmu
		w podnajem.
	2. Jeżeli w dniu zakończenia najmu, niezależnie od sposobu rozwiązania umowy, ***Najemca*** nie opuści najmowanych pomieszczeń i będzie je nadal bezumownie zajmował, to tym samym zobowiązuję się on do zapłacenia odszkodowania w wysokości 1/15 czynszu określonego w niniejszej umowie za każdy dzień opóźnienia oraz do pokrywania opłat eksploatacyjnych.
	3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, i rozwiązania umowy najmu przez ***Wynajmującego***, ***Najemca*** zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu
	w terminie wskazanym przez ***Wynajmującego***.

**§ 9.**

Wszelkie ulepszenia dokonane przez ***Najemcę*** i znajdujące w przedmiocie najmu na dzień rozwiązania umowy pozostają własnością ***Wynajmującego*** bez powstania obowiązku zapłaty sumy ich wartości na rzecz ***Najemcy*** przez ***Wynajmującego.***

**§ 10.**

***Najemca*** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu najmu
i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.

 **§ 11.**

1. Zgodnie z art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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 (Dz.U.UE.L. z 2016r. Nr 119, s.1) oraz ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018r., poz. 1000), zwanych dalej „RODO” ***Wynajmujący***  jest administratorem danych osobowych i w pełni realizuje odpowiednią ochronę danych zgodnie z tymi przepisami.

2. W przypadku przetwarzania danych osobowych przez ***Najemcę*** w związku z realizacją niniejszej Umowy, ***Najemca***  zobowiązuje się do przestrzegania „RODO, a w szczególności zobowiązuje się do:

1) dopuszczania do przetwarzania danych osobowych tylko osoby upoważnione;

2) przetwarzania danych osobowych pozyskanych w związku z realizacją niniejszej Umowy zgodnie obowiązującymi przepisami prawa i wyłącznie w celu związanym z realizacją niniejszej Umowy.

1. W przypadku zaistnienia konieczności powierzenia przetwarzania danych osobowych, których administratorem będzie ***Wynajmujący***, ***Najemca*** zobowiązuje się do zawarcia umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz w zakresie niezbędnym do realizacji celów 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 po jego wejściu w życie.
2. ***Najemca*** wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą elektroniczną pod adres mail: **…………………………………………………..**
3. Wszelka korespondencja kierowana do:
* ***Wynajmującego*** będzie kierowana pod adres:

**Polskie Pracownie Konserwacji Zabytków S.A., ul. Solec 103, 00- 382 Warszawa,**

* ***Najemcy*** będzie kierowana pod adres:

**………………………………….., ul. ………………………….., ….-……. …………….**

1. Pisma przesłane na adresy wskazane w ust.5 i awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone prawidłowo.

**§ 12.**

Umowa zostaje zawarta na **czas nieokreślony** od dnia …………………….. r. z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

**§ 13.**

Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą stosowane przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 15.**

Strony zgodnie postanawiają, że spory dotyczące realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy rzeczowo według siedziby lub według wyboru ***Wynajmującego.***

**§ 16.**

Po zakończeniu okresu najmu, ***Najemca*** zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu
w stanie niepogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku odmowy przez ***Najemcę*** udziału w sporządzaniu takiego protokołu, stan przedmiotu najmu określa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego komisyjnie wyłącznie przez ***Wynajmującego*.**

**§ 17.**

Umowa została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej
ze Stron.

***WYNAJMUJĄCY:*  *NAJEMCA:***