# Załącznik Nr 1

UMOWA NAJMU nr

zawarta w Warszawie w dniu 2024 r. pomiędzy:

**Zakładem Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie, adres: 01-748 Warszawa ul. Szamocka 3, 5, NIP 521-301-72-28**

reprezentowanym przez:

Dyrektora II Oddziału ZUS w Warszawie, adres: 03-829 Warszawa ul. Podskarbińska 25, NIP 521-301-72-28

zwanym w treści umowy Wynajmującym,a

reprezentowaną/nym przez:

……………………………………………………..

zwanej w treści umowy **Najemcą.**

# §1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej 1 m² na parterze budynku Inspektoratu ZUS w Legionowie przy ul. Słowackiego 20 z przeznaczeniem na ustawienie urządzenia pełniącego funkcję kawiarni samoobsługowej.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem z dniem ……...2024 r. przedmiot umowy opisany w ust. 1.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i lokalizacja przedmiotu umowy i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do budynku położonego w Legionowie przy ul. Słowackiego 20 i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania powierzchnią użytkową w tym budynku w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy, co najmniej przez okres jej obowiązywania.
5. Osobami wyznaczonymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są:

ze strony Wynajmującego:

* Wojciech Halkiewicz, tel. 22 590 27 91, e-mail: [wojciech.halkiewicz@zus.pl](mailto:wojciech.halkiewicz@zus.pl)
* Emilia Domanowska-Pańczak, tel. 22 590 29 00 e-mail: [emilia.domanowska-panczak@zus.pl](mailto:emilia.domanowska-panczak@zus.pl)
* Jolanta Bartol-Pudełek, tel. 22 767 41 35 e-mail: [jolanta.bartold-pudelek@zus.pl](mailto:%20jolanta.bartold-pudelek@zus.pl)
* Marta Prędota tel. 22 590 28 05, e-mail: [marta.predota@zus.pl](mailto:marta.predota@zus.pl)
* ze strony Najemcy –………………………….tel. ……………………, e-mail: ………………………………………

1. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania się o każdej zmianie adresu do korespondencji, jak i zmianach osób wyznaczonych w ust. 5 oraz ich danych kontaktowych niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni kalendarzowych od wystąpienia zmiany. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest adresowane i nie wymaga sporządzenia aneksu.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 6 pismo lub wiadomość wysłane pod adres określony w komparycji umowy lub do osoby określonej w § 1 ust. 5 uznaje się za skutecznie doręczone.

# § 2 Warunki realizacji umowy

1. Najemca zobowiązuje się na wynajmowanej powierzchni prowadzić następującą działalność: ustawienie urządzenia pełniącego funkcję kawiarni samoobsługowej oferującej sprzedaż kawy dla potrzeb pracowników i interesantów. Jakakolwiek zmiana przeznaczenia przedmiotu Umowy wymaga każdorazowo uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Urządzenie będzie wyposażone w zasobnik wody. Wynajmujący nie wyraża zgody na podłączenie urządzenia do bieżącej wody.
3. Działalność będzie prowadzona w wyznaczonym przez przedstawiciela Wynajmującego miejscu na parterze budynku, od poniedziałku do piątku (z wyjątkiem dni wolnych od pracy u Wynajmującego) w godzinach otwarcia Inspektoratu.
4. Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego:

* zachować należytą staranność w użytkowaniu przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1 i § 1 ust. 1 umowy,
* zachować porządek i czystość na terenie wynajmowanej powierzchni,
* naprawić szkody powstałe z winy Najemcy, które nie wynikają z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu w terminie uzgodnionym przez Strony umowy (lub wyznaczonym przez Wynajmującego w przypadku braku woli ze strony Najemcy do uzgodnienia tego terminu) w protokole stwierdzenia powstania szkody. W przypadku nieusunięcia szkody w powyższym terminie, Wynajmujący wykona lub zleci osobie trzeciej wykonanie prac i czynności niezbędnych do usunięcia szkody na koszt Najemcy, który wyraża na to zgodę,
* nie przenosić na rzecz osób trzecich praw wynikających z umowy,
* przestrzegać obowiązujące przepisy przeciwpożarowe, sanitarne, bhp oraz przepisy określające wymagania dla artykułów wprowadzonych do obrotu,
* niezwłocznie powiadamiać Wynajmującego o wszelkich usterkach, awariach i innych uszkodzeniach przedmiotu Umowy,

1. Najemca prowadzi sprzedaż we własnym imieniu, na własny rachunek i własne ryzyko.
2. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.
3. Uzupełnianie kawiarni samoobsługowej w niezbędne artykuły Najemca będzie organizował we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe z jego winy. Odpowiedzialność dotyczy w szczególności szkód wyrządzonych Wynajmującemu oraz wobec osób trzecich i ich mienia. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania własne, jak i za działania i zaniechania pracowników i osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu niniejszej umowy.
5. Najemca przy prowadzeniu działalności, o której mowa w ust. 1 oraz § 1 ust. 1 umowy, nie może powodować zakłóceń czy ograniczeń działalności innych użytkowników pomieszczeń budynku.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii urządzeń i instalacji spowodowanych działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw mediów związanych z tymi urządzeniami i instalacją. Wszelkie tego typu przerwy nie będą uważane za zakłócenie wykorzystania przedmiotu najmu przez Najemcę.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody poniesione przez Najemcę w związku z prowadzeniem sprzedaży powstałe z innych przyczyn niż określone w ust. 10 (m.in. pożaru, kradzieży, włamania).
8. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia przedmiotu umowy w celu usunięcia awarii.
9. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie, udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do przedmiotu najmu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw, najpóźniej 3 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
10. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 13, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

# § 3 Zasady rozliczeń

1. Czynsz miesięczny za najem przedmiotu Umowy opisanego w § 1 Umowy wynosi …….. zł netto plus podatek VAT w wysokości należnej w dniu wystawienia faktury.
2. W przypadku najmu obejmującego niepełny miesiąc kalendarzowy miesięczna kwota czynszu określona w ust. 1 ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do faktycznej liczby dni najmu w danym miesiącu. Czynsz za niepełny miesiąc najmu ustalany jest odpowiednio do liczby dni w danym miesiącu 1/28 (jedna dwudziesta ósma), 1/30 (jedna trzydziesta), 1/31 (jedna trzydziesta pierwsza) umówionej stawki czynszu za każdy dzień kalendarzowy najmu.
3. Faktura rozliczająca czynsz należny Wynajmującemu będzie wystawiana w terminie do 7 dnia kalendarzowego miesiąca bieżącego za ten miesiąc.
4. Należność względem Wynajmującego regulowana będzie z góry przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 05 1020 5590 0000 0402 9380 0019 do 14 dnia kalendarzowego bieżącego miesiąca.
5. Za termin płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego należną mu kwotą.
6. Za opóźnienie w płatnościach czynszu najmu Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za każdy rozpoczęty dzień kalendarzowy opóźnienia.
7. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 będzie podlegać raz w roku waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja będzie możliwa po rocznym okresie obowiązywania umowy. Zmiana stawki na skutek waloryzacji nie wymaga sporządzenia aneksu i następuje przez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy zawierające określenie nowej stawki czynszu. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę. (zapis nie będzie zastosowany w przypadku, gdy umowa zawarta zostanie na okres krótszy niż 12 m-cy).
8. W przypadku zalegania w opłacie czynszu za więcej niż dwa miesiące, Wynajmujący może, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do uregulowania zaległości rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

# § 4 Zabezpieczenie

1. Najemca przed zawarciem umowy w dniu ………………….. r. wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego numer 88 1020 5590 0000 0502 9380 7012 kaucję zabezpieczającą w wysokości ……………. zł (słownie:…………….złotych), co odpowiada dwukrotności oferowanego miesięcznego czynszu netto plus podatek VAT w wysokości należnej w dniu wpłaty.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi przelewem na rachunek bankowy Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej, po zakończeniu umowy oraz po dokonaniu ostatecznych rozliczeń.
3. Po ustaleniu przez Wynajmującego braku jakichkolwiek zobowiązań ze strony Najemcy z tytułu najmu powierzchni po jego zakończeniu Wynajmujący zwróci wpłaconą kaucję w terminie 30 dni kalendarzowych od daty zwrotu przedmiotu najmu na rachunek bankowy numer

…………………………………………………………………….

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zaspokojenia z kaucji wskazanej w ust. 1 roszczeń z tytułu najmu powierzchni, w szczególności z tytułu zaległości czynszowych, mogących powstać ewentualnych szkód, a także z tytułu korzystania z powierzchni bez tytułu prawnego. O potrąceniu z kaucji kwoty odpowiadającej wysokości szkody bądź innej należności Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę. Po potrąceniu Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia zawiadomienia o potrąceniu.
2. Brak wpłaty kaucji przed podpisaniem umowy powoduje, że stosunek najmu się nie nawiązuje.

# § 5 Termin obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia …………………… r. do dnia 31.05.2025 r.
2. Umowa może być rozwiązana za zgodą Stron w każdym czasie.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadku:
4. wdrożenia robót modernizacyjnych budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu – z miesięcznym okresem wypowiedzenia,
5. zalegania przez Najemcę w opłacie czynszu za więcej niż dwa miesiące - Wynajmujący może, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do uregulowania zaległości, rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym,
6. nie przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy określonych w § 2 ust. 1, 2, 3 i 4 po uprzednim wysłaniu Najemcy monitu w tej sprawie.
7. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym i dokładnie uporządkowanym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

§ 6 **Ochrona danych osobowych**

1. Strony zobowiązują się do przetwarzania danych osobowych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami 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), dalej „RODO”.
2. Strony jako administratorzy danych udostępnią wzajemnie dane osobowe członków swojego personelu w celu i zakresie niezbędnym do realizacji Umowy, tj. imię i nazwisko, numer telefonu służbowego, adres poczty elektronicznej.
3. Wykonawca jest zobowiązany do przekazania członkom swojego personelu treści klauzuli informacyjnej związanej z przetwarzaniem danych osobowych przez Zamawiającego, stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy. Wykonawca jest zobowiązany na pisemne żądanie Zamawiającego przekazać oświadczenie o zrealizowaniu obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
4. W przypadku, gdyby w trakcie obowiązywania Umowy miało dojść do powierzenia Wykonawcy przez Zamawiającego przetwarzania danych osobowych, których administratorem jest Zamawiający, Strony, przed powierzeniem danych do przetwarzania, zawrą odpowiednią umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia gwarancji wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, by przetwarzanie spełniało wymogi określone w RODO i chroniło prawa osób, których dane dotyczą.

# § 6 Klauzula informacyjna

* + - 1. Zamawiający jako administrator danych osobowych, obowiązany jest do spełnienia obowiązku informacyjnego z art. 13 RODO względem osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio pozyskał. Dotyczy to w szczególności:
  1. wykonawcy będącego osobą fizyczną,
  2. wykonawcy będącego osobą fizyczną, prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą,
  3. pełnomocnika wykonawcy będącego osobą fizyczną (np. dane osobowe zamieszczone   
     w pełnomocnictwie),
  4. członka organu zarządzającego wykonawcy, będącego osobą fizyczną (np. dane osobowe zamieszczone w informacji z KRK),
  5. osoby fizycznej skierowanej do przygotowania i przeprowadzenia postępowania.

1. Zgodnie z 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 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, Zamawiający informuje, że:
2. administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zakład Ubezpieczeń Społecznych –   
   II Oddział w Warszawie, ul. Podskarbińska 25, 03-829 Warszawa;
3. Zakład Ubezpieczeń Społecznych wyznaczył Inspektora Ochrony Danych. Może się Pani/Pan z nim kontaktować we wszystkich sprawach, które dotyczą przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych:

− listownie na adres:

Inspektor Ochrony Danych

ul. Szamocka 3, 5

01-748 Warszawa

− przez e-mail: ODO@zus.pl

1. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem oraz w celu spełnienia obowiązku prawnego wynikającego z przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
2. odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, które w ramach sprawowania uprawnień kontrolnych lub nadzoru nad Zamawiającym zażądają udostępniania dokumentacji dotyczącej postępowania, i którym Zamawiający będzie zobowiązany do udostępnienia ww. dokumentacji na podstawie przepisów prawa;
3. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 5 lat od dnia zakończenia postępowania, co jest związane z czasem w jakim dokumentacja dotycząca postępowania podlega obowiązkowi jej archiwizacji;
4. obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach prawa, związanym   
   z udziałem w postępowaniu; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z przepisów prawa;
5. w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
6. posiada Pani/Pan:
7. na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
8. na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników);
9. na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa   
   w art. 18 ust. 2 RODO(prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania   
   w odniesieniu do przechowywania w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego);
10. prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
11. nie przysługuje Pani/Panu:
12. w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
13. prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
14. na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

# § 7 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 oraz § 1 ust. 6 Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach (po jednym dla Wynajmującego i dla Najemcy).

**Wynajmujący Najemca**