

Zawarta w dniu w Szczecinie pomiędzy:

Zakładem Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Szczecinie przy ul. Matejki 22, który reprezentuje:

Dariusz Obiegło – p.o. Dyrektor Oddziału, zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

..... prowadzącym przedsiębiorstwo p.n.
z siedzibą w przy ul., NIP:,
zwanym dalej **Najemcą**.

Do niniejszej umowy nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1710 ze zm.) na podst. art. 11, ust. 1 pkt 6 tejże ustawy („Przepisów ustawy nie stosuje się do zamówień lub konkursów, których przedmiotem jest: (...) nabycie własności lub innych praw do istniejących budynków lub nieruchomości)

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 93,20 m², znajdujący się na poziomie -1 w budynku położonym w Szczecinie, przy ul. Citroena 2, oznaczonym w ewidencji budynków symbolem 326201_1.4046.39_BUD, posadowionym na działkach nr 326201_1.4046.10/4, 326201_1.4046.16/23 oraz 326201_1.4046.16/24, na który składają się pomieszczenia wyszczególnione w poniższej tabeli:

Nr pomieszczenia (faktyczny)	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m ²)
02C	WC	3,08
02	Bufet	55,76
02A	Zaplecze	23,80
02B	Komunikacja	10,56
Razem		93,20

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej prowadzona jest przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże-Zachód księga wieczysta nr SZ1S/00141562/9. Wskaźnik udziału powierzchni lokalu będącego przedmiotem najmu do ogólnej powierzchni budynku wynosi 1,10%.

2. Wynajmujący oświadcza, iż oddaje Najemcy w najem opisany w ust. 1 lokal użytkowy, który Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności gospodarczej, polegającej na sprzedaży detalicznej artykułów żywnościowych (PKD 47.11.Z), z wyłączeniem wyrobów tytoniowych oraz alkoholu. Dopuszcza się również działalność polegającą na sprzedaży detalicznej gazet i artykułów piśmiennych (PKD 47.62.Z)
3. Strony ustalają, że Najemca nie może w wynajmowanych pomieszczeniach organizować żadnych imprez zewnętrznych, takich jak wesela, jubileusze itp. bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W ramach prowadzonej przez siebie działalności Najemca ma możliwość serwowania potraw na zimno i gorąco w tym: posiłków, przekąsek zimnych i gorących, wyrobów garmażeryjnych, sałatek i surówek, napojów zimnych i gorących, słodczy i ciast, surowych warzyw, owoców i innych artykułów spożywczych - w ciągłej

sprzedaży, w godzinach pracy Najemcy, tj. w dni robocze, w godzinach od 6⁰⁰ do 16⁰⁰, przy czym przygotowanie posiłków gorących winno ograniczać się do ich podgrzania, bez możliwości przygotowania w całości na miejscu. Serwowanie gotowych do wydania posiłków i napojów winno odbywać się w naczyniach jednorazowych.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu miesięcznie, w wysokości zł brutto (... zł netto za 1 m² powierzchni, plus podatek VAT w obowiązującej stawce), w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury, na rachunek bankowy nr.....
2. Faktury obejmujące należność z tytułu czynszu będą doręczane Najemcy w postaci papierowej / za pośrednictwem poczty elektronicznej, wysyłanej na adres..... / za pośrednictwem platformy ePUE.
3. Czynsz będzie podlegał waloryzacji raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.
4. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga aneksowania i dokonywana będzie poprzez doręczenia zawiadomienia o zmianie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. Wynajmujący określi Najemcę na fakturze, zgodnie z niżej zamieszczonym wskazaniem:

.....
.....
.....

§ 3

1. Poza należnościami wynikającymi z § 2, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych, związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu:
 - a. zużycie energii elektrycznej (sprzedaż, dystrybucja, dystr. rezerwowe) – na podstawie odczytów z podlicznika,
 - b. zużycie energii cieplnej – wg wskaźnika 1,10% określonego w § 1 ust. 1 umowy do faktur dostawcy,
 - c. dostawa wody i odbiór ścieków – wg odczytu liczników,
 - d. ochrona obiektu – wg wskaźnika 1,10% określonego w § 1 ust. 1 umowy do faktur określających wynagrodzenie za świadczone usługi;Oplaty dotyczące kosztów opisanych w ust. 1 lit. a-d zostaną naliczone od wartości brutto faktury, na zasadach określonych w ustawie z dn. 11 marca 2004 r. *o podatku od towarów i usług* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.),
2. Faktury obejmujące należność z tytułu opłat wymienionych w ust. 1 będą płatne na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 7 dni od doręczenia Najemcy w postaci papierowej / za pośrednictwem poczty elektronicznej, wysyłanej na adres / za pośrednictwem platformy ePUE.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotowego lokalu w czystości i zawarcia umowy na wywóz odpadów, w tym odpadów gastronomicznych (pokonsumpcyjnych) we własnym zakresie. Wynajmujący ma prawo żądać okazania zawartej umowy na wywóz odpadów.
4. Najemca jest zobowiązany do uiszczania obciążającego Wynajmującego podatku od nieruchomości, w części w jakiej korzysta z nieruchomości, określonej jako iloczyn obowiązującej stawki wynikającej z decyzji Prezydenta Miasta Szczecina oraz wynajmowanej powierzchni, określonej w §1 ust. 1 niniejszej umowy, powiększonego o podatek VAT w obowiązującej stawce.
5. Należność związana z podatkiem od nieruchomości zostanie każdorocznie podzielona na 12 miesięcy i uwzględniona w comiesięcznej fakturze obejmującej czynsz, na zasadach

określonych w ustawie z dn. 11 marca 2004 r. *o podatku od towarów i usług* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.).

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w § 1 niniejszej umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 1 ust. 2, przestrzegając przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego oraz innych najemców lokali znajdujących się w budynku.
2. Najemca jest zobowiązany do dostosowania najmowanych pomieszczeń do potrzeb działalności określonej w § 1 ust. 2 oraz ich wyposażenia we własnym zakresie.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym na własny koszt, w tym:
 - a. konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
 - b. naprawy okien, drzwi, zamków oraz mebli,
 - c. konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażone są pomieszczenia,
 - d. wykonywania drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody,
 - e. wykonywania drobnych napraw, związanych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych, uzupełnienia oszklonych drzwi, okien oraz oświetlenia lokalu,
 - f. usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - g. naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - h. odnawiania pomieszczeń, celem utrzymania lokalu w należytej czystości, w tym naprawa tynków oraz malowanie całego lokalu.
4. Najemca zobowiązuje się do użytkowania pomieszczeń z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w § 1 ust. 2, zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności z ustawą z dnia 25 sierpnia 2016 r. *o bezpieczeństwie żywności i żywienia* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2132 ze zm.) oraz rozporządzeniem (WE) nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29 kwietnia 2004 r. *w sprawie higieny środków spożywczych* (Dz.U. L 139 z 30.04.2004 r.).
5. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, a także dokonywać przebudowy pomieszczeń oraz innych przeróbek i adaptacji.
6. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego użytkowania w całości lub w części osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w czystości oraz należytym stanie sanitarnym oraz jest odpowiedzialny za realizację wymogów stawianych przez właściwe inspekcje i służby, w związku z prowadzoną w lokalu działalnością.
8. Najemcy przysługuje, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym, prawo do bezpłatnego umieszczenia wewnątrz budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, znaków informacyjnych. Umieszczenie takich znaków na zewnątrz budynku wymaga odrębnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zakazu spożywania alkoholu, palenia tytoniu oraz e-papierosów w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu, jak również do ponoszenia pełnej odpowiedzialności za opłaty związane z prawami autorskimi do

utworów muzycznych, odtwarzanych w tychże pomieszczeniach. Na Najemcy spoczywa również ciężar opłat abonamentowych z tytułu urządzeń RTV, które Najemca będzie w najmowanym lokalu wykorzystywał.

10. Najemca dokona ubezpieczenia majątku ruchomego we własnym zakresie. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny:
 - a. za szkody powstałe w przedmiocie najmu na skutek działania lub zaniechania Najemcy, jego pracowników lub osób, które w przedmiocie najmu znajdują się w związku prawnym, wiążącym je z Najemcą,
 - b. szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w wyniku korzystania z przedmiotu niniejszej umowy, a w szczególności w związku z jego nienależytym użytkowaniem,
 - c. szkody wyrządzone osobom trzecim za rzeczy znajdujące się w lokalu;

Najemca jest zobowiązany do okazania polisy ubezpieczeniowej na żądanie Wynajmującego.

§ 5

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do:
 - a. dokonywania kontroli pomieszczeń pod kątem zgodności ich wykorzystania z określonym w niniejszej umowie przeznaczeniem,
 - b. przeprowadzania przez wskazanych przez Wynajmującego pracowników okresowych kontroli przedmiotu najmu pod kątem sprawdzenia sposobu realizacji przez Najemcę obowiązków określonych w umowie.
 - c. zgłaszania uwag co do asortymentu i jakości towarów sprzedawanych przez Najemcę oraz estetyki serwowanych posiłków w ramach prowadzonej w lokalu działalności.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalu będącego przedmiotem najmu, w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia pomieszczeń na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.

§ 6

Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany oraz stwierdza, że jest on zdalny do umówionego użytku. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 7

Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, wyjąwszy zużycie, będące skutkiem normalnego użytkowania.

§ 8

Niniejsza umowa zostaje zawarta od dnia na czas nieokreślony, z możliwością rozwiązania umowy przez każdą ze stron z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Strony dopuszczają możliwość zmiany długości terminu wypowiedzenia za wzajemnym porozumieniem.

§ 9

1. W razie zwłoki w płatności czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego, przekraczającej dwa pełne okresy rozliczeniowe Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Niniejsza umowa może zostać również rozwiązana bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- a. używa pomieszczeń w sposób sprzeczny z umową, ich przeznaczeniem lub przepisami prawa, w tym także gdy wskutek własnego działania lub zaniechania dopuszcza do powstawania szkód lub zniszczenia urządzeń w budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje przedmiotu najmu w taki sposób używać oraz nie realizuje obowiązków określonych w § 4,
 - b. zaniedbuje wynajmowane pomieszczenia do tego stopnia, że zostają one narażone na uszkodzenie lub obniżenie ich wartości użytkowej,
 - c. przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń w budynku uciążliwym,
 - d. wynajął lub oddał do bezpłatnego używania pomieszczenia lub ich część bez zgody Wynajmującego,
 - e. nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby;
3. Wypowiedzenie umowy, pod rygorem nieważności, dokonywane jest w formie pisemnej i doręczane Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Forma zwykła pisemna obowiązuje również w przypadku, gdy Strony zgodnie ustalą inny niż trzymiesięczny okres wypowiedzenia.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się do opuszczenia pomieszczeń w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia rozwiązania umowy.
2. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest opuścić i uprzątnąć przedmiot najmu i wydać go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, w terminie określonym w § 10 ust. 1. W przypadku niewypełnienia tego obowiązku Najemca będzie zobowiązany do wypłaty Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 1/30 stawki czynszu najmu za każdy dzień bezumownego korzystania oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, zgodnie z dotychczasowymi zasadami, określonymi w §3. Celem zabezpieczenia tego obowiązku Najemca wniósł kaucję w wysokości dwukrotności kwoty czynszu najmu, powiększonej o podatek od towarów i usług w obowiązującej wysokości, określonej w §2 ust. 1 niniejszej umowy, na wskazany rachunek bankowy. Potwierdzenie wpłaty kaucji stanowi załącznik nr 7.

§ 11

Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie, ul. Matejki 22, 70-530 Szczecin,

Oraz:

.....
Strony zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na ostatni podany adres za skutecznie doręczoną.

§ 12 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. Najemca udostępni Wynajmującemu dane osobowe personelu w celu i zakresie niezbędnym do realizacji Umowy, tj. *do uzupełnienia.....* (wstawić: *imię i nazwisko, numer telefonu służbowego, adres poczty elektronicznej*).
3. Najemca jest zobowiązany do przekazania członkom swojego personelu treści klauzuli informacyjnej związanej z przetwarzaniem danych osobowych przez Wynajmującego, stanowiącej załącznik Nr 2 do Umowy. Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu oświadczenie potwierdzające przekazanie członkom swojego personelu klauzuli informacyjnej stanowiącej załącznik Nr 3 do umowy.
4. Wynajmujący ma prawo żądać przekazania dowodów potwierdzających wykonanie zobowiązania określonego w ust. 3, tj. przekazania członkom personelu Najemcy klauzuli informacyjnej związanej z przetwarzaniem przez Wynajmującego danych osobowych personelu Najemcy, stanowiącej załącznik Nr 2 do Umowy.
5. W przypadku, gdyby w trakcie obowiązywania Umowy miało dojść do powierzenia Najemcy przez Wynajmującego przetwarzania danych osobowych, których administratorem jest Wynajmujący, Strony, przed powierzeniem danych do przetwarzania, zawrą odpowiednią umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych. Najemca 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.

§ 13 Bezpieczeństwo Informacji

1. Najemca jest zobowiązany do zachowania w tajemnicy informacji chronionych Zamawiającego uzyskanych w trakcie wykonywania Umowy, w szczególności wszelkich danych, wiedzy, informacji dotyczących rozmieszczenia aktywów Wynajmującego, ich wykorzystywania oraz sposobów zabezpieczenia, w tym związanych z rozmieszczeniem urządzeń informatycznych i telekomunikacyjnych oraz stosowanych zabezpieczeń i ochrony, bez względu na formę ich utrwalenia, okoliczności uzyskania do nich dostępu oraz oznaczenia. Obowiązek zachowania w tajemnicy trwa również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
2. Zobowiązanie do zachowania w tajemnicy nie dotyczy informacji, które:
 - a. stały się publicznie dostępne bez naruszenia przez Najemcę postanowień umów;
 - b. były znane przed otrzymaniem ich od Wynajmującego i nie były objęte zobowiązaniem do zachowania w tajemnicy wobec jakiegokolwiek podmiotu;
 - c. podlegają ujawnieniu na mocy obowiązujących przepisów prawa, w tym przypadku Najemca zobowiązany jest do bezzwłocznego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego.
3. Osoby wykonujące zadania w związku z realizacją Umowy są zobowiązane do przestrzegania uregulowań wewnętrznych Zamawiającego dotyczących bezpieczeństwa informacji, w szczególności zawartych w wybranych elementach Polityki bezpieczeństwa informacji w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych. Dokumenty wymienione w niniejszym ustępie, będą udostępniane Najemcy po podpisaniu Umowy.
4. Najemca zobowiązany jest podjąć wszelkie niezbędne środki do zachowania w poufności informacji chronionych, o których mowa w ust. 1, w szczególności zobowiązany jest do:
 - a. nieujawniania informacji chronionej pracownikom lub współpracownikom Najemcy, wszelkim podmiotom powiązanym z Najemcą lub go reprezentującym, którzy nie biorą udziału bezpośrednio w wykonaniu Umowy jak również jakimkolwiek osobom trzecim;

- b. podjęcia działań niezbędnych przy wykonywaniu Umowy, polegających w szczególności na udzielaniu stosownych instrukcji dotyczących postępowania z informacjami chronionymi pracownikom i współpracownikom Najemcy, podmiotom powiązanim z Najemcą lub go reprezentującym oraz zobowiązać w formie pisemnej do zachowania ich w tajemnicy;
 - c. niekopiowania, nieutrwalania oraz niepowielania w jakikolwiek sposób pozyskanych przez Najemcę informacji chronionych w celach innych niż wynikających z niniejszej Umowy;
 - d. w przypadku, gdy do realizacji przedmiotu Umowy niezbędne jest zaangażowanie przez Najemcę podmiotów współpracujących, niezbędna jest zgoda Wynajmującego na powierzenie takiemu podmiotowi przetwarzania informacji, o których mowa w ust. 1;
 - e. w przypadku podjęcia współpracy z podmiotem powiązanim z Najemcą lub go reprezentującym lub osobami trzecimi, Najemca zobowiązany jest zawrzeć w umowach określających zasady współpracy między stronami obowiązek zachowania w poufności informacji chronionych Wynajmującego oraz obowiązek zwrotu materiałów zawierających informację chronioną, na zasadach określonych w ust. 8.
5. Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
- a. bezzwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich zaistniałych lub podejrzewanych incydentach związanych z bezpieczeństwem informacji chronionych Wynajmującego;
 - b. podjęcia wszelkich prawnie dopuszczalnych środków, jakie będą możliwe i adekwatne, dla zmniejszenia szkodliwych następstw incydentów i współpracy z Wynajmującym w tym zakresie;
 - c. wdrożenia zaleceń dotyczących poprawy sposobu przetwarzania i zabezpieczenia przetwarzanych informacji chronionych sformułowanych w wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez Wynajmującego.
6. Zobowiązanie do zachowania w tajemnicy nie stoi na przeszkodzie ujawnieniu informacji chronionych na uprawnione, w przewidzianej prawem formie i treści, na żądanie sądu lub w postępowaniu karnym, skarbowym lub administracyjnym, ale jedynie w niezbędnym zakresie i przy zachowaniu wszelkich możliwych środków ochrony ujawnianych informacji chronionych przed ich publicznym rozpowszechnieniem, po uprzednim pisemnym poinformowaniu Zamawiającego o żądaniu ujawnienia.
7. Ujawnienie jakichkolwiek informacji chronionych wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego (forma pisemna pod rygorem nieważności), poza wyłączeniami o których mowa w ust. 6. W przypadku powzięcia jakiejkolwiek wątpliwości, czy dana informacja jest informacją chronioną, Najemca zamierzając ją ujawnić, przed ujawnieniem, zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego, na ujawnienie danej informacji.
8. W terminie 5 (pięciu) dni roboczych od rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca jest zobowiązany do zwrócenia Wynajmującemu lub zniszczenia wszelkich materiałów zawierających informacje chronione, o których mowa w ust. 1, jakie otrzymał lub wytworzył w związku z wykonywaniem Umowy. Najemca w razie powstania sporu może w celu dochodzenia roszczeń zachować jedną kopię ww. materiałów. Najemca zapewni tym materiałom ochronę zgodnie z aktualną wiedzą w tym zakresie. Potwierdzenie zwrotu lub zniszczenia ww. materiałów powinno być udokumentowane protokołem podpisanym przez Wynajmującego i Najemcę.

9. Zamawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia roszczeń wobec Najemcy, w przypadku wyrządzenia przez niego szkód Wynajmującemu lub osobom trzecim, będących wynikiem naruszenia bezpieczeństwa informacji, na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.).

§ 14 Kary

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania są kary umowne, naliczane Najemcy w następujących przypadkach i w następującej wysokości:
 - a. za odstąpienie od Umowy z przyczyn, za które odpowiada Najemca, w wysokości dwukrotności wartości czynszu najmu brutto określonej w § 2 ust. 1,
 - b. za przekazanie informacji poufnych osobom/podmiotom trzecim przez pracowników Najemcy w wysokości 200,00 zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - c. za naruszenia przez Najemcę postanowień § 12 i § 13, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 15% wartości czynszu najmu brutto określonej w § 2 ust. 1 Umowy za każdy stwierdzony przypadek.
2. W przypadku, gdy kara umowna nie pokrywa w całości wysokości poniesionej szkody, Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia przed sądem odszkodowania przewyższającego wysokość ustalonych kar umownych, na zasadach wynikających z Kodeksu Cywilnego.

§15

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny w Szczecinie.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy, za wyjątkiem określonym w §2 ust. 4, wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki:

- 1) Protokół zdawczo-odbiorczy,
- 2) Klauzula informacyjna RODO,
- 3) Oświadczenie Najemcy dot. obowiązku informacyjnego,
- 4) Zasady postępowania w sytuacji przypadkowego uzyskania przez Najemcę dostępu do informacji stanowiących tajemnicę prawnie chronioną Zakładu,
- 5) Oświadczenie Najemcy,
- 6) Oświadczenie Najemcy o zapoznaniu się z dokumentami,
- 7) Potwierdzenie wniesienia kaucji

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU UŻYTKOWEGO

stanowiącego własność Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, zlokalizowanego przy ul. Citroena 2 w Szczecinie, sporządzony w dniu 2023 r. pomiędzy:

Zakładem Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w Szczecinie, który reprezentuje:
....., zwanym dalej **Wynajmującym**,
a
....., zwanym dalej **Najemcą**.

- 1. Wynajmujący przekazał Najemcy lokal użytkowy o powierzchni 93,20 m², mieszczący się w budynku przy ul. Citroena 2 w Szczecinie, co potwierdzono w umowie najmu z dnia
- 2. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
- 3. Najemca potwierdza odbiór kompletów kluczy do budynku i lokalu.

OPIS LOKALU

Na lokal składają się pomieszczenia bufetu (55,76 m²), zaplecza (23,80 m²), toalety (3,08 m²) oraz ciąg komunikacyjny (10,56 m²). W pomieszczeniu znajdują się instalacje elektryczna, centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjna, stanowiące własność Wynajmującego. Wszystkie wyżej wymienione instalacje są sprawne.

Pomieszczenie bufetu: podłoga z płyt ceramicznych i częściowo laminatu, okna PCV, ściany wyrównane i pomalowane, na jednej okładzina z laminatu wysokociśnieniowego, oświetlenie
Podłoga lokalu – wykładzina PCV, okna PCV, ściany wyrównane i pomalowane.
Ogólny stan techniczny lokalu – dobry.

OPIS WYPOSAŻENIA – własność Wynajmującego

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron

Strony potwierdzają zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

Klauzula Informacyjna

1. Zgodnie z art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, Zamawiający informuje, że administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zakład Ubezpieczeń Społecznych (ZUS) - Centrala: ul. Szamocka 3, 5, 01-748 Warszawa.
2. Pani/Pana dane osobowe jako
 - ☐ osoby reprezentującej Wykonawcę (*imię i nazwisko, stanowisko służbowe, umocowanie do reprezentowania*)
 - ☐ osoby będącej członkiem personelu Wykonawcy (*imię i nazwisko, nr telefonu, adres email*)zostały nam przekazane przez
3. Pani/Pana dane osobowe jako osoby reprezentującej Najemcę są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu spełnienia obowiązku prawnego wynikającego z przepisów regulujących zasady reprezentacji (w szczególności ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny), a także w związku z bieżącą realizacją Umowy oraz w celu przeprowadzania czynności audytowych i kontrolnych.
4. Pani/Pana dane osobowe jako osoby będącej członkiem personelu Najemcy są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu spełnienia obowiązku prawnego wynikającego z przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, w związku z bieżącą realizacją Umowy oraz nałożonymi na administratora obowiązkami związanymi z weryfikacją niezbędnych uprawnień, kwalifikacji i innych okoliczności faktycznych związanych z postępowaniem, którymi muszą wykazać się osoby fizyczne wskazane przez Wykonawcę oraz w celu przeprowadzania czynności audytowych i kontrolnych.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być osoby lub podmioty, które w ramach sprawowania uprawnień kontrolnych lub nadzoru nad Wynajmującym zażądadają udostępniania Umowy wraz z załącznikami i którym Wynajmujący będzie zobowiązany do udostępnienia zawartej Umowy na podstawie przepisów prawa.
6. Dane osobowe mogą zostać udostępnione kancelariom prawnym, firmom doradczym i dostawcom systemów informatycznych, z którymi współpracuje administrator.
7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, przez okres 10 lat licząc od dnia 1 stycznia roku następnego od daty zakończenia realizacji Umowy, co jest związane z czasem w jakim Umowa podlega wykonaniu oraz obowiązkowi jej archiwizacji.
8. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;

9. Posiada Pani/Pan:
- 1) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - 2) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych*;
 - 3) 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**;
 - 4) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
10. Nie przysługuje Pani/Panu:
- 1) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - 2) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - 3) 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.
11. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych został wyznaczony Inspektor Ochrony Danych, z którym można skontaktować się w następujący sposób:
- 1) listownie na adres:

Inspektor Ochrony Danych
Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
ul. Szamocka 3, 5,
01-748 Warszawa,
2) przez e-mail: ODO@zus.pl.

* Wyjaśnienie: skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą oraz jej załączników.

** Wyjaśnienie: 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.

.....

(pieczęć Najemcy)

Oświadczenie Najemcy dotyczące obowiązku informacyjnego

Oświadczam, że przekazałam/em członkom swojego personelu treść klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania danych osobowych przez Zamawiającego, stanowiącej załącznik nr 2 do umowy nr z dnia

.....

Miejscowość, data

.....

podpis Najemcy lub osoby upoważnionej

Zasady postępowania w sytuacji przypadkowego uzyskania przez Najemcę dostępu do informacji stanowiących tajemnicę prawnie chronioną Zakładu

Informacje prawnie chronioną Zakładu stanowią:

- a) dane osobowe,
- b) indywidualne dane zawarte na kontach płatników składek, a także w rejestrach prowadzonych przez Zakład oraz dane źródłowe będące podstawą zapisów na tych kontach,
- c) informacje wchodzące w zakres dokumentacji opisującej zasady (politykę) rachunkowości, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych,
- d) szczegółowe informacje dotyczące rozmieszczenia aktywów Zakładu, ich wykorzystania oraz sposobów zabezpieczenia w tym:
 - funkcjonowanie ochrony budynków, pomieszczeń i części pomieszczeń,
 - rozmieszczenia ważnych urządzeń informatycznych i telekomunikacyjnych oraz fizyczne ich zabezpieczenie,
 - konfiguracji infrastruktury techniczno-systemowej systemów informatycznych oraz stosowanych zabezpieczeń w odniesieniu do tych systemów.

Przypadkowy dostęp do informacji stanowiących tajemnicę prawnie chronioną Zakładu ma miejsce, gdy pracownik ZUS po zakończeniu pracy:

1. Nie zabezpieczy w sposób właściwy nośników informacji zawierających informacje stanowiące tajemnicę prawnie chronioną Zakładu:
 - pozostawi nośniki informacji w miejscu umożliwiającym do nich dostęp osób nieuprawnionych – np. pozostawiając dokumenty, akta na biurku,
 - nie zamknie pomieszczeń, w których przechowywane są niezabezpieczone nośniki (Archiwum Zakładowe, magazyny dokumentacji w obiegu bieżącym lub pomieszczenia dodatkowo zabezpieczone za pomocą plomby,
 - nie zamknie szaf, w których przechowywane są nośniki informacji.
2. Pozostawi niewylogowaną stację roboczą.
3. Pozostawi w miejscu dostępnym informatyczne nośniki informacji (np. przenośne dyski twarde, pamięci USB tzw. Pendrive, karty pamięci).
4. Pozostawi w miejscu dostępnym hasło oraz numer PIN umożliwiające dostęp do danych przetwarzanych w systemach informatycznych.

W przypadku, gdy osoby fizyczne świadczące usługi na rzecz Zakładu przypadkowo uzyskają dostęp do informacji prawnie chronionych Zakładu, do których nie są upoważnieni powinni w szczególności:

1. Wstrzymać się od wykonywania czynności mogących spowodować zatarcie śladów lub dowodów naruszenia.
2. Niezwłocznie poinformować o zaistniałej sytuacji Przedstawiciela Wynajmującego odpowiedzialnego za nadzór nad wykonaniem umowy.

Pracownik ZUS wyznaczony do współpracy z firmą zewnętrzną powinien podjąć następujące działania:

1. W obecności pracownika firmy zewnętrznej sporządzić notatkę służbową o zaistniałym zdarzeniu określając datę i miejsce zdarzenia.
2. Na podstawie sporządzonej notatki służbowej, wypełnić druk „Zgłoszenia podejrzenia naruszenia ochrony danych osobowych” wg wzoru stanowiącego załącznik Nr 2 do Instrukcji prowadzenia postępowań w sytuacji naruszenia ochrony danych osobowych. Klasyfikując zagrożenia i incydenty stanowiące podejrzenie naruszenia ochrony danych osobowych należy stosować wykaz stanowiący załącznik nr 1 do Instrukcji.
3. Zgłoszenia podejrzenia naruszenia ochrony danych osobowych niezwłocznie przekazać do pracownika komórki bezpieczeństwa informacji, który przeprowadzi postępowanie wyjaśniające.

Przedstawiciel Wynajmującego, odpowiedzialny za nadzór nad wykonaniem umowy odpowiada za przekazanie pracownikom firmy zewnętrznej świadczącej usługi na rzecz Zakładu „Zasad postępowania w sytuacji przypadkowego uzyskania dostępu do informacji stanowiących tajemnice prawnie chronioną Zakładu” oraz „Oświadczenia Najemcy”.

Osoby fizyczne świadczące usługi na rzecz Zakładu, które nie są upoważnione do przetwarzania danych osobowych powinny przed przystąpieniem do wykonywania swoich obowiązków zapoznać się z ww. Zasadami.

Oświadczenie Najemcy

Potwierdzam, że zapoznałem się z „Zasadami postępowania w sytuacji przypadkowego uzyskania dostępu do informacji stanowiących tajemnice prawnie chronioną Zakładu” w związku z realizacją niniejszej umowy.

Zobowiązuję się do zapoznania z „Zasadami postępowania w sytuacji przypadkowego uzyskania dostępu do informacji stanowiących tajemnice prawnie chronioną Zakładu” wszystkich osób wykonujących w moim imieniu zadania związane z realizacją ww. umowy.

Potwierdzam, że zostałam/-em poinformowana/-y o poufnym charakterze informacji oraz zobowiązuję się do poinformowania osób wykonujących zadania w moim imieniu do zachowania ich w tajemnicy.

....., dnia.....

/miejscowość/

.....

/czytelny podpis Wykonawcy/

Oświadczenie Najemcy o zapoznaniu się z dokumentami

W związku z realizacją umowy nr ... oświadczam, że zapoznałem się z:

- Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego,
- Instrukcją użytkowania obiektów objętych przedmiotem zamówienia,
- Księgą Bezpieczeństwa dla Wykonawców i Podwykonawców wykonujących prace na obiektach dla Zakładu Ubezpieczeń Społecznych
- Kodeks etyki pracowników ZUS dostępny pod adresem <https://www.zus.pl/o-zus/praca-w-zus/kodeks-etyki-pracownikow-zus>

Ponadto zobowiązuję się do zapoznania z ww. dokumentami wszystkie osoby wykonujące w moim imieniu zadania bezpośrednio związane z realizacją ww. umowy.

Potwierdzam, że zostałam/-em poinformowana/-y o poufnym charakterze informacji oraz zobowiązuję się do poinformowania osób wykonujących zadania w moim imieniu do zachowania ich w tajemnicy.

....., dnia

/miejscowość/

.....

/czytelny podpis Wykonawcy/