

**Umowa nr .....**

zawarta w dniu ..... roku w Nowym Dworze Mazowieckim pomiędzy:

AMW SINEVIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim, adres: ul. Paderewskiego 6, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000392868, kapitał zakładowy: 51 347 000,00 zł, NIP: 701-03-03-102, REGON: 142989877,  
zwaną w umowie „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez:

..... – .....  
..... – .....

a

..... ,  
zwaną/-ym w umowie „**Najemcą**”, reprezentowaną/-ym przez:

..... – .....

zwanymi w umowie pojedynczo „Stroną” lub łącznie „Stronami”

została zawarta umowa (dalej jako „Umowa”) o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w Gnieźnie, przy ul. Chrobrego 20A, stanowiącej działkę o numerze 7/40, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr PO1G/00075081/2, zwaną dalej „Nieruchomością”.
2. Wynajmujący oświadcza, iż na nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 posadowiony jest budynek nr 35, o powierzchni ogólnej 611,99 m<sup>2</sup>, zwany w dalszej części Umowy „Budynkiem”.

**§ 2**

1. Z dniem .....r. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, na podstawie protokołu przekazania:
  - a) część Nieruchomości o powierzchni 50 m<sup>2</sup> stanowiącej przylegający do Budynku plac parkingowy oraz dojazd do Budynku,
  - b) część Budynku nr 35 o łącznej powierzchni 409,91 m<sup>2</sup>, tj. pomieszczenia o numerach 2, 3, 4, 5, 6, 7 - oznaczone na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 będący integralną częścią Umowy,  
- zwanych łącznie w dalszej części Umowy „Przedmiotem najmu”,

a Najemca bierze wskazany powyżej Przedmiot najmu w najem na warunkach określonych w Umowie.

2. Przedmiot najmu obejmuje istniejące w Budynku instalacje elektryczne, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne, teleinformatyczne i alarmowe, z których Najemca ma prawo korzystać w ramach Umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, a Najemca przyjmuje do wiadomości, że pomieszczenia znajdujące się w Budynku nie stanowią odrębnych lokali w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

### § 3

1. Przedmiot najmu będzie przeznaczony na cele prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na: .....
2. Zmiana przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się posiadać aktualne ubezpieczenie OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przez cały okres trwania umowy.

### § 4

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia .....r. do dnia ..... r.

### § 5

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan Przedmiotu najmu oraz oświadcza, że nie wnosi zastrzeżeń do ich stanu, jak również oświadcza, iż nie będzie wnosił jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu w stosunku do Wynajmującego.
2. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu najmu.

### § 6

1. Miesięczny czynsz najmu wynosić będzie ..... **zł netto** (słownie: .....złoty netto), po doliczeniu podatku VAT w wysokości 23 % wysokość czynszu wyniesie ..... **zł brutto** (słownie: ..... złotych brutto).
2. Powyższy czynsz zgodny jest z ofertą Najemcy stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, płatny jest z góry za każdy miesiąc. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu na numer konta wskazany na fakturze w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo pobrania od Najemcy kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto określonego w § 6 ust. 1 Umowy. Kaucja będzie stanowiła zabezpieczenie dla Wynajmującego z tytułu jakichkolwiek zaległości płatniczych ze strony Najemcy lub konieczności pokrycia kosztów naprawy szkód wyrządzonych przez Najemcę i nie pokrytych przez Najemcę.
5. Najemca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji, najpóźniej w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 11 ust. 4 Umowy, przelewem na następujący rachunek bankowy .....
6. W dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Najemca jest zobowiązany do przedstawienia dokumentu potwierdzającego dokonanie wpłaty kaucji (potwierdzenie wpłaty bądź potwierdzenie przelewu).
7. Wynajmujący może dokonać samodzielnego potrącenia z wpłaconej kaucji kosztów, o których mowa w ust. 4, a Najemca wyraża na to zgodę. W przypadku dokonania

potrącenia z kaucji przez Wynajmującego, Najemca ma obowiązek jej uzupełnienia do wysokości określonej w ust. 4, w terminie 7 dni od dnia dokonania potrącenia.

8. Jeżeli w trakcie obowiązywania Umowy i po jej zakończeniu nie wystąpią sytuacje wskazane w ust. 4, kaucja podlega zwrotowi w ciągu 14 dni od daty zwrotu Przedmiotu najmu na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę w złożonym Wynajmującemu pisemnym żądaniu zwrotu kaucji. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i po zakończeniu Umowy zwrócona zostanie w wysokości nominalnej.
9. Na pisemny wniosek Najemcy wpłacona kaucja może zostać zaliczona na poczet zapłaty za czynsz za dwa ostatnie okresy rozliczeniowe obowiązywania Umowy.

## § 7

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z postanowieniami Umowy, a w szczególności zobowiązuje się do:
  - a) przestrzegania przepisów prawa, a w szczególności przepisów dotyczących ochrony środowiska i porządku publicznego,
  - b) przestrzegania przepisów BHP i Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (IBP),
  - c) utrzymania porządku i czystości w Przedmiocie najmu,
  - d) umożliwienia wstępu do Przedmiotu najmu na każde żądanie Wynajmującego, jeżeli jest to niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej przez Wynajmującego, albo jest to niezbędne dla zbadania czy Najemca wykonuje Umowę w sposób prawidłowy, jak również na każde żądanie uprawnionych do tego organów,
  - e) niedokonywania istotnych zmian w Przedmiocie najmu, przy czym dokonanie takich zmian jest możliwe po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania Przedmiotu najmu (za wyjątkiem podatku od nieruchomości), jak również kosztów doprowadzania mediów na podstawie odczytów podliczników zamontowanych przez Wynajmującego, bezpośrednio na rzecz dostawcy lub na podstawie kosztów ponoszonych przez Wynajmującego, refakturowanych na Najemcę.
3. Najemca będzie zobowiązany do wywozu śmieci związanych z Przedmiotem najmu oraz prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą na własny koszt.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej przez Najemcę w Przedmiocie najmu.

## § 8

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli Przedmiot najmu stałby się niezbędny dla Wynajmującego na cele związane z prowadzoną przez Wynajmującego działalnością gospodarczą lub z innych ważnych przyczyn.
2. Rozwiązanie Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przez Wynajmującego może nastąpić, jeżeli Najemca:
  - a) korzysta z Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem,
  - b) zalega z zapłatą czynszu lub opłat określonych w § 7 ust. 2-3 Umowy o więcej niż 30 dni,
  - c) nie posiada ważnego ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej,

- d) nie wykonuje obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa,
  - e) oddaje Przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
  - f) narusza inne niż wyżej opisane postanowienia Umowy, pomimo wcześniejszego wezwania do zaniechania naruszeń i wyznaczenia Najemcy dodatkowego terminu, nie krótszego aniżeli 14 dni.
  - g) nie wpłaci kaucji w terminie wskazanym w § 6 ust. 5 lub § 6 ust. 7 Umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

#### § 9

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać Przedmiotu najmu podmiotom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania lub w jakiegokolwiek formie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. W ramach Umowy Najemca ma prawo umieszczania na Przedmiocie najmu i przylegającym ogrodzeniu własnego oznakowania i informacji dotyczącej prowadzonej działalności.

#### § 10

1. W razie rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest do uporządkowania Przedmiotu najmu i wydania go Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 7 dni od rozwiązania Umowy w stanie nie pogorszonym chyba, że pogorszenie wynika z siły wyższej lub zwykłego użytkowania Przedmiotów najmu.
2. Jeżeli Najemca nie wykona obowiązków, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo zlecenia wykonania stosownych prac osobie trzeciej na koszt Najemcy.
3. Do czasu uporządkowania Przedmiotów najmu i przywrócenia ich stanu poprzedniego Najemca będzie zobowiązany uiszczać czynsz na zasadach określonych w § 6.

#### § 11

1. Najemca ma możliwość wykonywania prac konserwacyjnych i drobnych napraw związanych z eksploatacją Przedmiotu najmu na własny koszt, za zgodą Wynajmującego.
2. Najemca samodzielnie i na własny koszt zabezpiecza zagospodarowanie odpadów (śmieci, surowców wtórnych, nieczystości płynnych), co, do których odrębne przepisy przewidują szczególne zasady ich składowania, transportu, recyklingu, odzysku lub utylizacji i ponosi wszelkie konsekwencje mogące wynikać z naruszenia obowiązujących w tym zakresie przepisów.
3. Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na Przedmiot najmu, chyba że zwrot tych nakładów został uzgodniony z Wynajmującym w drodze odrębnej Umowy zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do 7 dni od daty zawarcia Umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia estetycznego wyglądu Przedmiotu najmu oraz bieżącego utrzymania czystości wokół niego.
6. Najemca zobowiązany jest korzystać z Przedmiotu najmu w sposób nie utrudniający innym użytkownikom korzystanie z terenu do niego przyległego.

## § 12

1. Każda ze Stron zobowiązuje się pisemnie zawiadomić drugą Stronę o każdej zmianie swojego adresu wskazanego w Umowie, w terminie 7 dni od dokonania zmiany. W przypadku zaniedbania tego obowiązku, korespondencja skierowana pod ostatni adres Strony będzie uznana za skutecznie doręczoną z chwilą nadania.
2. Nieodebranie przez Stronę przesyłki poleconej wysłanej na adres wskazany w Umowie lub inny wskazany zgodnie z ust. 1 będzie równoznaczne ze skutkiem doręczenia przesyłki z chwilą powtórnej awizacji.

## § 13

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy, wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania przelewu wierzytelności należnych mu od Wynajmującego, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory, mogące wyniknąć przy realizacji Umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W przypadku braku porozumienia, wszelkie spory rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Zakres informacji udzielanych przez Najemcę osobom, których dane osobowe zostały przekazane Wynajmującemu:
  - 1) Kategorie danych osobowych, które zostaną zawarte w treści Umowy albo przekazane Wynajmującemu na jej podstawie, w ramach aktualizacji (tj. zmiany lub uzupełnienia) danych zawartych w treści Umowy, są następujące: imię, nazwisko, NIP, tel., adres e-mail, adres siedziby.
  - 2) Z chwilą udostępnienia Wynajmującemu danych osobowych, dane te będą przetwarzane przez AMW SINEVIA Sp. z o.o. Nowym Dworze Mazowieckim, przy ul. I. Paderewskiego 6, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki, KRS: 0000392868;
  - 3) Inspektorem ochrony danych osobowych w AMW SINEVIA Sp. z o.o. jest Pani Krystyna Antoszkiewicz, e-mail: krystyna.antoszkiewicz@sinevia.pl, tel.: 607 403 670;
  - 4) Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) (w odniesieniu do Wykonawcy), c) i f) 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), zwanego dalej: „RODO”;
  - 5) Celem udostępnienia Wynajmującemu danych osobowych jest ustalenie uprawnień i zobowiązań stron, poprzez zawarcie Umowy oraz wykonanie Umowy przez Najemcę i Wynajmującego;
  - 6) Dane osobowe będą przechowywane przez Wynajmującego przez okres wykonywania Umowy oraz do momentu przedawnienia roszczeń wynikających z Umowy;
  - 7) Dane osobowe nie będą udostępniane innym niż Wynajmujący odbiorcom danych lub kategoriom odbiorców danych, poza przypadkami ich udostępnienia organom administracji publicznej lub innym organom państwowym w związku

z określonym postępowaniem, oraz uprawnionym podmiotom, które zwrócą się z uzasadnionym wnioskiem o udostępnienie danych osobowych;

- 8) Dane osobowe nie będą przekazywane do innego państwa (poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) lub do organizacji międzynarodowej w rozumieniu art. 4 pkt 26 RODO;
- 9) Osobom, których dane osobowe zostały udostępnione Wynajmującemu, przysługuje prawo żądania od Wynajmującego, dostępu do danych osobowych, sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz możliwość wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
- 10) Przetwarzane dane osobowe nie będą wykorzystywane przez Wynajmującego do podejmowania zautomatyzowanych decyzji w indywidualnych przypadkach, w tym do profilowania.

#### § 14

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

Załączniki:

1. Mapa obrazująca pomieszczenia będące Przedmiotem najmu
2. Formularz oferty Najemcy

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**