

Lokalizacja:

.....

.....

UMOWA NAJMU Nr/RN/[Rok]
wraz ze świadczeniem usług dodatkowych (zwana dalej „Umową”)

zawarta w dniu r. pomiędzy:

PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, ul. Garbarska 21A, 20-340 Lublin, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000343124, REGON: 060552840, NIP: 946-259-38-55, kapitał zakładowy w wysokości 9 729 424 160 zł w całości opłacony, reprezentowaną w Umowie przez:

..... – Zastępcę/Dyrektora Generalnego Oddziału,

adres do korespondencji

zwaną dalej: „**Wynajmującym**”,

a

.....

.....

.....,

reprezentowaną przez:

adres do korespondencji:

zwaną dalej: „**Najemcą**”,

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym/najemcą nieruchomości położonej w miejscowości, gm., oznaczonej numerem ewidencyjnym, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą o numerze (zwanej dalej: „**Nieruchomością**”).
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania *budynek położony na Nieruchomości/pomieszczenia, oznaczone nr ..., o powierzchni ... m², zlokalizowane w budynku Wynajmującego (Nr SAP), położonym na Nieruchomości,** wraz ze stanowiącymi wyposażenie budynku/pomieszczeń* ruchomościami (dalej zwane: „**Przedmiotem Najmu**”). Plan budynku/wynajmowanych pomieszczeń* stanowi Załącznik nr 3 do Umowy./
Wynajmujący oddaje Najemcy do używania budowlę *wraz ze stanowiącymi wyposażenie budowli ruchomościami** położoną na Nieruchomości, tj. ...(dalej zwaną: „**Przedmiotem Najmu**”).
3. Umowa zawierana jest w celu
4. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu nie jest cały budynek, oprócz prawa do korzystania z Przedmiotu Najmu na warunkach określonych w Umowie, Najemcy przysługuje niewyłączne prawo korzystania z części budynku, które zostały w nim oddane do wspólnego użytku najemców, w tym ciągów komunikacyjnych, *a jeżeli takie są w tym budynku, to również pomieszczeń socjalnych***, recepcji, itp. (zwanych dalej: „**Powierzchniami Wspólnymi**”). Najemca uprawniony

jest również do korzystania, bez dodatkowego wynagrodzenia, jeżeli jest to konieczne dla prawidłowego korzystania z Przedmiotu Najmu, z dróg dojazdowych należących do Wynajmującego.

5. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy świadczeń dodatkowych (zwanych dalej: „**Świadczeniami dodatkowymi**”), wymienionych w punkcie 2 Załącznika nr 1 do Umowy**.
6. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do Przedmiotu Najmu oraz uprawniony jest do jego oddania do odpłatnego korzystania Najemcy. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu jest wolny od jakichkolwiek wad prawnych lub faktycznych, które uniemożliwiałyby wykonywanie uprawnień Najemcy, wynikających z Umowy.
7. Wynajmujący oświadcza, że dla *budynku/budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu,** posiada umowę ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych skutkujących utratą lub szkodą oraz zobowiązuje się do utrzymywania umowy ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, oświadczenie Wynajmującego, o którym mowa w zdaniu 1 niniejszego ustępu, odnosi się do budowli.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do Przedmiotu Najmu, wynikłe z zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych. Najemca może w tym zakresie zawrzeć umowę ubezpieczenia swojego mienia na własny koszt.
9. Szczegółowy opis Przedmiotu Najmu oraz wykaz *Świadczeń dodatkowych*** zawarty został w Załączniku nr 1 do Umowy.
10. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, o której mowa w ust. 2 powyżej, zastosowanie mają ust. 1, ust. 3, ust. 4 zdanie 2, ust. 6, ust. 7, ust. 8 i ust. 9 niniejszego paragrafu.

* - niewłaściwe skreślić

** - zapis opcjonalny

§ 2

PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymywania Przedmiotu Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, a także zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, ze szczególnym uwzględnieniem zgodności z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP) oraz przeciwpożarowymi (PPOŻ) w zakresie urządzeń, których pozostaje właścicielem. Powyższe zobowiązanie Wynajmującego dotyczy w szczególności:
 - a) przeprowadzania przeglądów technicznych instalacji w budynku, tj. instalacji elektrycznej, odgromowej, klimatyzacji, wentylacji, przewodów kominowych, UDT;
 - b) oznakowania oraz aktualizacji powierzchni zgodnie z przepisami PPOŻ;
 - c) aktualizacji oraz dostarczenia Najemcy kopii Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (IBP);
 - d) udostępnienia pracownikom Najemcy korzystającym z Przedmiotu Najmu (zwanym dalej: „**Pracownikami Najemcy**”) obowiązujących u Wynajmującego procedur dotyczących przestrzegania PPOŻ oraz objęcia Pracowników Najemcy tymi procedurami w wymaganym zakresie.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, systemów i instalacji w *budynku będącym Przedmiotem Najmu/budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu,** umożliwiającym Najemcy korzystanie z niego zgodnie z jego umówionym przeznaczeniem.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do przeprowadzania, w ramach wynagrodzenia, o którym mowa

- w § 4 Umowy, bieżących prac konserwacyjnych, kontroli stanu technicznego oraz napraw eksploatacyjnych w Przedmiocie Najmu używanym przez Najemcę na podstawie Umowy.
4. Aby zapewnić właściwe wykonywanie swych obowiązków wynikających z Umowy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do prowadzenia prac budowlanych, przebudowy, renowacji, konserwacji, napraw lub innych prac na terenie Nieruchomości, w szczególności w Przedmiocie Najmu. W przypadku podjęcia przez Wynajmującego decyzji dotyczącej prowadzenia prac mogących wpływać na zakłócenie lub ograniczenie możliwości korzystania z Przedmiotu Najmu, Wynajmujący zobowiązuje się poinformować Najemcę co najmniej na 5 (pięć) dni kalendarzowych przed przystąpieniem do takich prac i zapewnić zastępcze miejsce na warunkach nie gorszych niż warunki Przedmiotu Najmu.
 5. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy, zastosowanie mają ust. 1 zdanie 1, ust. 3 i ust. 4 niniejszego paragrafu.

* - niewłaściwe skreślić

§3

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot Najmu wyłącznie w celu opisanym w § 1 ust. 3 Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do dbania o Przedmiot Najmu, przy czym Najemca nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie wynikające z bieżącej eksploatacji.
3. Najemca nie może dokonywać żadnych istotnych zmian w Przedmiocie Najmu (takich jak przebudowa, malowanie), bez uprzedniej zgody Wynajmującego, przy czym Strony postanawiają, że zgoda może być wyrażona pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
4. Pracownicy Najemcy mają prawo wnoszenia na teren Przedmiotu Najmu sprzętu komputerowego będącego własnością Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się płacić wynagrodzenie we właściwych terminach i w sposób określony w Umowie, bez żadnych odliczeń ani potrąceń.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, ppoż., bezpieczeństwa urządzeń technicznych, sanitarno-porządkowych obowiązujących u Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązuje się do przejęcia wszystkich obowiązków wynikających z przepisów ochrony środowiska w zakresie Przedmiotu Najmu, uregulowania spraw związanych z zagospodarowaniem odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności Najemcy, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w powyższym zakresie.
8. W przypadku wytwarzania i gromadzenia przez Najemcę niesegregowanych odpadów na terenie Nieruchomości lub Przedmiotu Najmu, w tym odpadów nie będących odpadami komunalnymi, Najemca będzie ponosił dodatkowe koszty wywozu odpadów na składowisko lub zorganizuje ich wywóz we własnym zakresie.
9. Najemca ma obowiązek udostępniać Przedmiot Najmu Wynajmującemu i wskazanym przez niego osobom – na każde żądanie Wynajmującego, w celu dokonania niezbędnych prac technicznych, oględzin, badań oraz w szczególności w celu określenia stanu technicznego Przedmiotu Najmu. W tym celu Strony dokonają stosownych, dwustronnych uzgodnień tak, aby czynności wykonywane przez Wynajmującego nie kolidowały z działalnością Najemcy. Potrzebę udostępnienia Przedmiotu Najmu Wynajmujący zobowiązany jest zgłosić co najmniej na 1 (jeden) dzień roboczy przed planowanym dokonaniem czynności, chyba, że konieczność ich dokonania wynika z awarii, bądź innych okoliczności wymagających niezwłocznego działania.

10. *Najemca jest zobowiązany do przestrzegania Instrukcji Współpracy, stanowiącej Załącznik nr 8 do Umowy.**

11. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy, zastosowanie mają ust. 1-3, ust. 5-9, 10* niniejszego paragrafu.

* dotyczy przypadków, gdy wymagane jest opracowanie Instrukcji Współpracy, w pozostałych przypadkach skreślić

§ 4

WYNAGRODZENIE

1. Zobowiązanie finansowe za najem Przedmiotu Najmu ustala się na kwotę zł miesięcznie netto (słownie złotych:), w skład którego wchodzi:
 - a) Czynsz w wysokości zł miesięcznie netto (słownie złotych:).
 - b) Zaliczki na opłaty eksploatacyjne wymienione w Załączniku nr 1 i 2 do Umowy w wysokości zł w zryczałtowanej miesięcznej kwocie netto (słownie złotych: /100).
Koszty eksploatacyjne będą rozliczane wg rzeczywistych kosztów poniesionych przez Wynajmującego w cyklach kwartalnych/półrocznych/rocznych.
2. *Niezależnie od wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1 Umowy, Najemca zwróci Wynajmującemu koszty poniesione z tytułu wysyłki przesyłek pocztowych i kurierskich.***
3. *Zwrot wydatków, o którym mowa w ust. 2 powyżej, odbywać się będzie na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego na rzecz Najemcy. Do refaktur zostanie dołączona specyfikacja wysłanych przesyłek pocztowych i kurierskich.***
4. Wynajmujący będzie wystawiał faktury VAT tytułem wynagrodzenia, z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca. Pierwsza faktura wystawiona zostanie w terminie 3 dni kalendarzowych od dnia wydania Przedmiotu Najmu, o którym mowa w § 5 ust. 2 Umowy. Płatność z tytułu ww. faktury ustalona zostanie proporcjonalnie i obejmować będzie okres do końca miesiąca, za który została wystawiona, z uwzględnieniem kosztów eksploatacji.
5. Strony ustalają, że płatności wynagrodzenia dokonywane będą na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, w terminie 14 (czternastu) dni od daty jej wystawienia przez Wynajmującego.
6. Zapłata będzie dokonana na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. Wynajmujący oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT, zarejestrowanym pod numerem NIP:
9. Najemca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT, zarejestrowanym pod numerem NIP:
10. Wynagrodzenie zostanie każdorazowo powiększone o należny podatek od towarów i usług (podatek VAT) w wysokości obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego w podatku od towarów i usług.
11. Strony ustalają, że faktury VAT będą przysyłane drogą elektroniczną na adres: lub listownie na adres dla przesyłek wysyłanych pocztą:
12. W przypadku, gdy Strony dokonają w trakcie danego miesiąca zmiany Przedmiotu Najmu mającego wpływ na wysokość wynagrodzenia obliczonego zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Umowy, Wynajmujący obliczy wynagrodzenie za ten miesiąc proporcjonalnie do rzeczywistego czasu wykonywania Umowy w zwiększonym lub zmniejszonym zakresie przez Najemcę.

13. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może być płacone z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1570, z późn. zm.).
14. Wszelkie płatności będą dokonywane przelewem bankowym, na rachunek rozliczeniowy, o którym mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (t.j. Dz.U. 2022, poz. 2324, z późn. zm.), wskazany w fakturze i zgłoszony przez Wynajmującego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zgodnie z art. 5 i 9 ustawy z dnia 13 października 1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (t.j. Dz.U. 2022, poz. 2500, z późn. zm.).
15. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1790, z późn. zm.).
16. Najemca oświadcza, że posiada status *mikroprzedsiębiorcy/małego przedsiębiorcy/średniego przedsiębiorcy/dużego przedsiębiorcy** w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1790, z późn. zm.).
17. Czynsz podlega waloryzacji raz w roku, ze skutkiem od dnia 1 lutego danego roku, jednak nie wcześniej niż po upływie roku od dnia zawarcia Umowy, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. W przypadku ujemnego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni kwota Czynszu nie ulega zmianie. Pierwsza waloryzacja będzie dokonana w roku.
18. Waloryzacja Czynszu, o której mowa w ust. 17 powyżej, następuje automatycznie na podstawie wystawionej faktury VAT, tj. nie wymaga zmiany Umowy i zgody Najemcy. Informacja o zmianie wysokości Czynszu zostanie przekazana Najemcy także na adres wskazany w § 8 ust. 1 Umowy.

* - niewłaściwe skreślić

** - zapis opcjonalny

§ 5

CZAS TRWANIA UMOWY I WYDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

1. Umowa obowiązuje od roku i zostaje zawarta na czas miesięcy, tj. do dnia /nieoznaczony*.
2. Wydanie Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzone protokołem. Wzór protokołu wydania Przedmiotu Najmu stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.
3. Po ustaniu Umowy, Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu Przedmiot Najmu w terminie 3 (trzech) dni roboczych od ustania Umowy. Najemca zobowiązany będzie przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego i wydać Wynajmującemu Przedmiot Najmu opróżniony z rzeczy Najemcy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu Najmu będące następstwem normalnego używania. Razem z Przedmiotem Najmu Najemca zwróci Wynajmującemu klucze i karty dostępu oraz identyfikatory, które otrzymał od Wynajmującego. Z czynności wydania Przedmiotu Najmu Strony podpiszą protokół według wzoru stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy. W przypadku nieprzywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, w tym opróżnienia Przedmiotu Najmu z rzeczy najemcy, Wynajmujący ma prawo zlecić osobie trzeciej te prace i kosztami obciążyć Najemcę.

* - niewłaściwe skreślić

§ 6

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku istotnego naruszenia przez Najemcę warunków Umowy, w tym:
 - a) zwłoki Najemcy z zapłatą Wynagrodzenia za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe – jeżeli Wynajmujący wyznaczył mu wcześniej, na piśmie, pod rygorem nieważności, dodatkowy 14-dniowy termin do zapłaty zaległości, pod rygorem, iż wraz z upływem tego terminu może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym,
 - b) używania Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową, w tym w przypadku oddania Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, albo używania Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub w sposób grożący jego zniszczeniem albo utratą, *nieprzestrzegania Instrukcji Współpracy, o której mowa w § 3 ust. 10 Umowy** – jeżeli Najemca nie zaprzestął jego używania w powyższy sposób, w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu ze strony Wynajmującego do zaprzestania takich działań.
 2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadkach opisanych w Klauzuli Sankcyjnej, stanowiącej Załącznik nr 5 do Umowy.
 3. Najemcy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) niezdatności Przedmiotu Najmu do użytkowania, określonej na podstawie protokołu z kontroli sprawdzającej jego stan techniczny i przydatność do użytkowania, sporządzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2023, poz. 682, z późn. zm.),
 - b) gdy Najemca, z przyczyn od niego niezależnych, został pozbawiony posiadania Przedmiotu Najmu – w takim przypadku, Wynajmującemu przysługuje Wynagrodzenie wyłącznie za okres faktycznego korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu,
 - c) gdy Wynajmujący, pomimo pisemnego wezwania ze strony Najemcy, nie wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z Umowy, lub nie dokonuje napraw koniecznych Przedmiotu Najmu, nieobciążających zgodnie z Umową Najemcy,
 - d) jeżeli Wynajmujący, swoim działaniem lub zaniechaniem niezgodnym z Umową, uniemożliwia Najemcy używanie Przedmiotu Najmu,
 - e) odmowy stosowania Instrukcji Współpracy, o której mowa w § 2 ust. 5 Umowy, przy czym z uprawnienia takiego Najemca może skorzystać wyłączenie w terminie 3 (trzech) dni kalendarzowych od przedstawienia mu Instrukcji Współpracy.
 4. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, upływającego na koniec miesiąca kalendarzowego.
 5. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
- * dotyczy przypadków, gdy wymagane jest opracowanie Instrukcji Współpracy, w pozostałych przypadkach skreślić

§ 7

PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. Najemca nie może oddać Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, udzielonej na piśmie, pod rygorem nieważności.
2. Najemca nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z Umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, udzielonej na piśmie, pod rygorem nieważności.
3. Najemca wyraża niniejszym zgodę na przeniesienie przez Wynajmującego przysługujących Wynajmującemu praw i obowiązków (w tym praw i obowiązków przyszłych) wynikających z Umowy – w całości lub w części – na spółkę należącą do Grupy Kapitałowej PGE. Dla uniknięcia wątpliwości Strony niniejszym potwierdzają, że zawarcie Umowy stanowi w przedmiotowym zakresie wyrażenie przez Wykonawcę zgody na przejęcie wynikających z Umowy zobowiązań Zamawiającego – w rozumieniu art. 519 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1610, z późn. zm.). Na potrzeby Umowy Strony ustalają, że przez „Grupę Kapitałową PGE” rozumieją PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. (nr KRS: 0000059307) oraz spółki w stosunku do niej dominujące, zależne lub powiązane – zarówno obecnie, jak i w przyszłości – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1467, z późn. zm.).

§ 8

OSOBY UPOWAŻNIONE

1. Strony wyznaczają osoby upoważnione do bieżących kontaktów związanych z realizacją Umowy:
 - a) ze strony Wynajmującego:
.....
tel. ...
e-mail ...
 - b) ze strony Najemcy:
.....
 - c) tel. ...
 - d) e-mail ...
2. Osoby wskazane w ust. 1 nie są uprawnione do dokonywania zmian Umowy, do wypowiedzenia Umowy lub jej rozwiązania, chyba że posiadają w tym zakresie odrębne pełnomocnictwo.
3. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 powyżej nie wymaga zmiany Umowy, a jedynie pisemnego poinformowania drugiej Strony.

§ 9

KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Strony postanawiają, iż przez Informacje Poufne rozumieć będą wszelkie dane i informacje o charakterze technicznym, technologicznym, organizacyjnym, finansowym przedsiębiorstwa Strony lub posiadające wartość gospodarczą dla Strony, a także wszelkie inne dane i informacje oznaczone, jako tajemnica Strony, lub objęte inną klauzulą, oznaczeniem lub zastrzeżeniem, które skutkują ograniczeniem bądź wyłączeniem jawności, z zastrzeżeniem poniższych ustępów niniejszego paragrafu. Wskazane dane i informacje stanowią Informacje Poufne bez względu na to, czy zostały utrwalone w jakikolwiek sposób, a także bez względu na sposób ich udostępnienia Stronie.
2. W celu uniknięcia wątpliwości, Strony przyjmują, iż pojęcie Informacji Poufnych obejmuje wszelkie inne informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w myśl art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16

kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1233, z późn. zm.), i nie jest ograniczone do tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu powyższego przepisu.

3. Z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej, Strony zobowiązują się zachować w tajemnicy Informacje Poufne oraz powstrzymać się od wykorzystania Informacji Poufnych do celów innych niż te, dla których zostały one pierwotnie pozyskane, jak również nie przekazywać żadnej Informacji Poufnej jakiejkolwiek osobie trzeciej.
4. Zakaz wynikający z ust. 3 nie obejmuje ujawnienia Informacji Poufnych w następujących przypadkach:
 - a) obowiązek taki wynika z przepisów prawa, wiążącego Stronę otrzymującą wykonalnego orzeczenia sądu lub decyzji innego uprawnionego organu. W takim przypadku, w zakresie dopuszczalnym prawem, Strona otrzymująca niezwłocznie powiadomi o tym Stronę ujawniającą na piśmie (a takie powiadomienie powinno nastąpić przed ujawnieniem Informacji Poufnej),
 - b) względem pracowników i współpracowników Strony otrzymującej, za pomocą których wykonuje Umowę, pod warunkiem poinformowania ich przez tę Stronę o zasadach zachowania w poufności obowiązujących na podstawie Umowy i zobowiązaniu się przez nich do zachowania Informacji Poufności w poufności, co najmniej w zakresie określonym Umową,
 - c) w związku ze sporem, rozbieżnością lub postępowaniem sądowym pomiędzy Stronami, obejmującym Informacje Poufne – przy czym Strona otrzymująca podejmuje, w dopuszczalnym prawnie zakresie, starania w celu ograniczenia zakresu ujawnienia Informacji Poufnych do celów związanych z takim postępowaniem,
 - d) informacji, które stały się publicznie dostępne, bez wpływu Strony otrzymującej na ich upublicznienie,
 - e) gdy Informacje Poufne były uprzednio znane Stronie otrzymującej, jako informacja publicznie znana,
 - f) gdy Informacje Poufne zostały niezależnie uzyskane lub stworzone przez Stronę otrzymującą, bez naruszenia jej obowiązków wynikających z Umowy.
5. Strony zobowiązują się do podjęcia środków niezbędnych dla prawidłowego wykonania zobowiązań określonych w niniejszym paragrafie w odniesieniu do ochrony Informacji Poufnych.
6. Zobowiązania wynikające z niniejszego paragrafu wiążą Strony zarówno przez okres wykonywania Umowy, jak i w okresie 5 lat po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu.
7. Wynajmujący jest uprawniony do przekazania treści Umowy oraz informacji dotyczących jej realizacji do PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. lub innego podmiotu należącego do Grupy Kapitałowej PGE w związku z wymogami nałożonymi przepisami prawa.
8. Wynajmujący jest uprawniony do nałożenia na Najemcę kar umownych za naruszenie przez Najemcę zobowiązań do zachowania tajemnicy informacji, w wysokości 2.000 zł za każdy przypadek naruszenia, przy czym łączna wysokość kar umownych z tego tytułu nie przekroczy dwukrotności kwoty, o której mowa w niniejszym ustępie, czyli 4.000 zł.

§ 10

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Strony Umowy, zobowiązują się do ochrony danych osobowych udostępnianych wzajemnie w związku z jej wykonaniem, stosując w tym celu środki organizacyjno-techniczne, o których mowa w art. 32 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) (zwane dalej „**RODO**”), a także inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa unijnego i krajowego, które chronią prawa osób, których dane dotyczą.

2. Każda ze Stron oświadcza, że jej pracownicy, współpracownicy lub inne osoby fizyczne posiadające dostęp do danych osobowych przedstawicieli drugiej Strony (w tym danych kontaktowych) znają przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, działają na podstawie polecenia administratora danych (art. 29 RODO) lub imiennego upoważnienia uprawniającego do przetwarzania danych osobowych w tym zakresie, a także zobowiązane są do zachowania w tajemnicy informacji prawnie chronionych.
3. Strony oświadczają, że udostępniają sobie wzajemnie dane pracowników wyznaczonych do reprezentacji Stron i realizacji Umowy w celu i zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji Umowy.
4. Dane osobowe osób, o których mowa w § 8 ust. 1 Umowy, będą przetwarzane przez Strony jedynie w celu i zakresie niezbędnym do wykonania zadań związanych z realizacją zawartej Umowy.
5. Klauzula informacyjna dla osób wyznaczonych przez Najemcę do wykonywania Umowy *stanowi Załącznik nr 6 do Umowy/znajduje się na stronie internetowej ...**. Klauzula informacyjna dla osób wyznaczonych przez Wynajmującego do wykonania Umowy *stanowi Załącznik nr 7 do Umowy/znajduje się na stronie internetowej ...**
6. Strony są zobowiązane poinformować osoby wyznaczone do wykonania Umowy o miejscu udostępnienia informacji, o których mowa w ustępie powyżej.
7. Żadna ze Stron nie będzie ponosić odpowiedzialności za niezgodne z przepisami działania i zaniechania drugiej Strony w zakresie obowiązków związanych z przetwarzaniem danych osobowych.
8. Najemca zobowiązany jest, na wezwanie Wynajmującego, przedstawić potwierdzenie wypełnienia obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 5, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie może zostać złożone pisemnie na adres korespondencyjny Najemcy lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy osoby wskazanej do realizacji Umowy.
9. Niezależnie od ustępów powyższych, jeżeli w związku z wykonaniem Umowy niezbędne będzie powierzenie przetwarzania danych osobowych lub ich udostępnienie, Strona która otrzyma dane osobowe lub będzie przetwarzała dane osobowe, jest zobowiązana uwzględnić wymogi określone w obowiązujących przepisach, w szczególności RODO i w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. 2019, poz. 1781, z późn. zm.), ponadto Strony uregulują kwestię przepływu danych osobowych w formie pisemnej poprzez zawarcie odrębnej umowy powierzenia przetwarzania danych, w której uregulują w szczególności cel i zakres przetwarzania Danych osobowych lub poprzez zawarcie umowy udostępnienia danych.

* - niewłaściwe skreślić

§ 11

KLAUZULA SANKCYJNA

1. Celem postanowień zawartych w Załączniku nr 5 do Umowy jest niedopuszczenie, by z Przedmiotu Najmu korzystał podmiot objętemu sankcjami wynikającymi z ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1497, z późn. zm.) oraz

rozporządzenia RADY (UE) 2022/576 z dnia 8 kwietnia 2022 w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie (Dz. Urz. UE nr L 111 z 8.4.2022), a także z innych aktów prawnych dotyczących wprowadzenia środków ograniczających w związku z sytuacją w Ukrainie. W związku z powyższym, Najemca zobowiązuje się przestrzegać klauzuli sankcyjnej, której treść stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie będą mieć przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem przypadków wskazanych w Umowie.
3. Wszelkie spory związane z Umową rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załączniki przywołane w treści Umowy stanowią jej integralną część.

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 – Opis Przedmiotu Umowy

Załącznik nr 2 – Kalkulacja do Umowy

Załącznik nr 3 – Plan budynku/wynajmowanych pomieszczeń (nie dotyczy budowli)

Załącznik nr 4 – Protokół wydania/zdania Przedmiotu Najmu

Załącznik nr 5 – Klauzula sankcyjna

*Załącznik nr 6 – Klauzula informacyjna Wynajmującego**

*Załącznik nr 7 – Klauzula informacyjna Najemcy**

*Załącznik nr 8 – Instrukcja Współpracy**

* dotyczy przypadków, gdy wymagane jest opracowanie Instrukcji Współpracy, w pozostałych przypadkach skreślić

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

ZAŁĄCZNIK NR 1 - OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

1. PRZEDMIOT NAJMU:

A. BUDYNEK/POWIERZCHNIA BIUROWA – pomieszczeniao łącznej powierzchnim², w tym dostęp do powierzchni wspólnej, a także pomieszczeń sanitarnych i *socjalnych**, znajdujących się w budynku biurowym -- Wynajmującego położonym przy ul..... w.....; powierzchnia wspólna (.....m²).

Wynajmowane pomieszczenia wyposażone będą w:

- instalację elektryczną;
- instalację centralnego ogrzewania;
- instalację klimatyzacyjną;
- system wentylacji.

B. INFRASTRUKTURA BIUROWA, składająca się z następujących elementów:

- meble biurowe, tj. stanowiska pracy zgodne z wymogami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym ergonomii stanowiska pracy, obejmujące w szczególności krzesła do pracy przy monitorze ekranowym, biurka, kontenery pracownicze oraz inne meble biurowe. Poniżej wykaz pełnego wyposażenia i mebli wchodzących w skład przekazanego pomieszczenia:

Nr pokoju	Składnik aktywów trwałych	Oznaczenie

- *Wynajmujący zobowiązuje się do dokonywania zmiany liczby mebli biurowych składających się na infrastrukturę biurową, w przypadku zwiększenia zapotrzebowania po stronie Najemcy, z zastrzeżeniem, że ewentualne zwiększenie liczby stanowisk pracy musi być zgodne z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy. Zmiana w zakresie zmiany liczby mebli biurowych w wynajmowanych pomieszczeniach, o której mowa w zdaniu poprzednim, nie będzie wpływać na wysokość czynszu najmu.**

** - zapis opcjonalny*

2. ŚWIADCZENIA DODATKOWE:

- *Sprzątanie wynajmowanych pomieszczeń i powierzchni wspólnych, a także pomieszczeń sanitarnych i socjalnych;**
- Usługi konserwacyjne wynajmowanej powierzchni oraz wyposażenia;

- Wymiana tabliczek imiennych przy drzwiach do pomieszczeń;
- *Zapewnienie obsługi kancelaryjnej pracowników Najemcy w zakresie (dotyczy jedynie podmiotów z GK PGE):*
 1. *Przyjmowania przesyłek pocztowych i kurierskich.*
 2. *Prowadzenia ewidencji wpływających przesyłek pocztowych (poleconych) i kurierskich.*
 3. *Wysyłania przesyłek pocztowych i kurierskich.*
 4. *Prowadzenia ewidencji wysłanych przesyłek pocztowych i kurierskich.*

*Nadawanie i odbieranie przesyłek od firm pocztowych i kurierskich będzie odbywało się bez ponoszenia kosztów przez Wynajmującego; w przypadku nadawania i odbierania przesyłek przez Wynajmującego, zastosowanie ma § 4 ust. 2 i 3 Umowy **

- Ochrona budynku/nadzór nad budynkiem (jeśli taki istnieje);
- Możliwość korzystania z mediów, tj.: energia elektryczna, ogrzewanie, woda, odprowadzanie ścieków, sieć informatyczna;
- Zapewnienie miejsc parkingowych;
- *Wywóz śmieci, usuwanie śmieci, usuwanie i wywóz śniegu, utrzymanie terenów zielonych;**
- Konserwacja, obsługa, naprawa, odnawianie, przebudowa, wymiana, kontrola zgodności parametrów technicznych instalacji zabezpieczeń budynkowych z obowiązującymi normami;
- Konserwacje i kontrola systemów ochrony przeciwpożarowej;
- Ubezpieczenie budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu;
- System kontroli dostępu;
- Wsparcie administracyjne w zakresie koordynacji wszystkich elementów składających się na infrastrukturę biurową oraz świadczenia dodatkowe () określone w niniejszym Załączniku nr 1;
- Przeprowadzanie inspekcji, konserwacja, naprawa, odnawianie, wymiana oraz obsługa wszelkich urządzeń elektrycznych i grzewczych oraz innych urządzeń używanych w Przedmiocie najmu będących własnością Wynajmującego, w tym m.in. wymiana wyeksploatowanych świetlówek;
- *Umożliwienie rezerwacji i korzystania z sal konferencyjnych przez pracowników Najemcy, o ile zajdzie taka potrzeba i na zasadach ogólnych przyjętych i wskazanych przez Wynajmującego;**
- Zapewnienie pracownikom Najemcy pobierania kluczy i kart dostępu z właściwego do ww. czynności miejsca, wskazanego i prowadzonego przez Wynajmującego, lub udostępnienie ich na stałe, zapewnienie dostępu do budynku gościom Najemcy, na zasadach przyjętych przez Wynajmującego dla całego budynku/kompleksu, w którym znajduje się Przedmiot Najmu;
 - Zaopatrzenie pomieszczeń sanitarnych w artykuły higieniczne.

* - zapis opcjonalny

3. WYNAJMOWANIE BUDOWLI

W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, nie stosuje się punktów 1 i 2 niniejszego Załącznika, a zastosowanie mają następujące zasady:

...*

* - do indywidualnego określenia

ZAŁĄCZNIK NR 2 – KALKULACJA DO UMOWY

WYLICZENIE PŁATNOŚCI W BIEŻĄCYM OKRESIE ROZLICZENIOWYM

OKRES ROZLICZENIOWY:	od r.		
ELEMENT SKŁADOWY	ILOŚĆ	STAWKA	ŁĄCZNIE
CZYNSZ	m ²	zł/m ²	zł
OPŁATA EKSPLOATACYJNA	m ²	zł/m ²	zł
OKRES ROZLICZENIOWY:		RAZEM:	zł netto

ZAŁĄCZNIK NR 3 - PLAN WYNAJMOWANYCH POMIESZCZEŃ

PROTOKÓŁ WYDANIA/ZDANIA PRZEDMIOTU NAJMU – WZÓR

PROTOKÓŁ WYDANIA/ ZDANIA PRZEDMIOTU NAJMU

1. Data wydania Przedmiotu Najmu:

2. Miejsce odbioru:

3. Osoby uczestniczące:

Przedstawiciel Najemcy:

Przedstawiciel Wynajmującego:

4. Przedmiot Najmu: pomieszczenia biurowe nro łącznej powierzchnim², znajdujące się w budynku biurowym położonym przy ul.W

Przekazano szt. kompletów kluczy do pomieszczeń.

Meble:

nr pokoju	Składnik aktywów trwałych	Oznaczenie

Instalacje:

- elektryczna;
- centralnego ogrzewania;
- klimatyzacja i wentylacja;
- inna ...*

* - do indywidualnego określenia

Przejmujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym nieruchomości, oraz stanem technicznym przejmowanego pomieszczenia i wyposażenia oraz go akceptuje.

5. Dodatkowe ustalenia:

.....

.....

.....

.....

PRZEDSTAWICIEL WYNAJMUJĄCEGO

PRZEDSTAWICIEL NAJEMCY

(miejsce, data, podpis)

(miejsce, data, podpis)