**UMOWA NAJMU NR IP……...2026**

zawarta w dniu ……2026 roku w Lubinie, pomiędzy:
**Regionalnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lubinie** z siedzibą przy ul. Rzeźniczej 1, 59-300 Lubin, NIP: 6922100486, REGON: 390632166, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000041752, reprezentowaną przez:
……
……
a

……
……
……

zwanym dalej **Najemcą,**

**§ 1**
**Przedmiot najmu**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości przy ul. 1 Maja 3A w Lubinie, dla której Sąd Rejonowy w Lubinie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LE1U/00082938/6, w której prowadzi Inkubator Przedsiębiorczości.
2. Wynajmujący nie jest w żaden sposób ograniczony w prawie rozporządzania tą nieruchomością i jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania:
   a) **pomieszczenia o łącznej powierzchni: 166,44 m²**, zgodnie z Wykazem pomieszczeń stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, które oznaczono na Planie pięter stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy,
   b) taras o łącznej powierzchni: **572,18 m²**, zgodnie z Wykazem pomieszczeń stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, które oznaczono na Planie pięter stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy,
   c) infrastrukturę zgodnie z wykazem wyposażenia, stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy,
   należące do zasobów lokalowych Inkubatora Przedsiębiorczości w budynku przy ul. 1 Maja 3A w Lubinie, z przeznaczeniem na cele prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, zwane dalej przedmiotem najmu.
4. Ilekroć w niniejszej Umowie mowa jest o:
   – „częściach wspólnych" - rozumie się przez to powierzchnie, z jakich korzystać będą zarówno Najemca, jak i Wynajmujący, tj.: komunikacja, winda, klatka schodowa, aneks kuchenny, toalety, taras;
   – „udziale w nieruchomości" - rozumie się przez to stosunek powierzchni użytkowej (lokalu) do łącznej powierzchni użytkowej budynku, wyrażony procentowo.

**§ 2**
**Wydanie przedmiotu najmu**

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania Protokołu przekazania, w którym określony zostanie stan techniczny pomieszczeń i wyposażenie przedmiotu najmu. Protokół przekazania stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy. Dzień oraz godzina wydania przedmiotu najmu zostaną podane przez Wynajmującego

poprzez ich wysłanie na adres e-mail Najemcy: ..... lub telefonicznie na numer telefonu ……

2. Jeżeli Najemca, niezależnie od przyczyny, nie stawi się i nie podpisze Protokołu w dacie i godzinie podanej zgodnie z ust. 1 powyżej, Wynajmujący wyznaczy Najemcy nową datę i godzinę wydania przedmiotu najmu wysyłając ją na adres e-mail Najemcy: ..... przypadającą nie wcześniej niż 3 (trzy) dni po dacie i godzinie wskazanej w ust. 1 powyżej, a w przypadku, gdy Najemca, niezależnie od przyczyny, nie stawi się i nie podpisze Protokołu także w tej drugiej podanej przez Wynajmującego dacie i godzinie wydania przedmiotu najmu, Wynajmującemu przysługuje prawo uznania, że przedmiot najmu został przyjęty bez zastrzeżeń z dniem wydania wskazanym w wyznaczonym Najemcy drugim terminie. W takim przypadku Wynajmujący jednostronnie sporządzi i samodzielnie podpisze Protokół, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
3. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Protokołu przekazania jego podpisanie przez Najemcę oznacza, iż zapoznał się on ze stanem przedmiotu najmu, jego opisem technicznym, akceptuje standardy w nim określone i przyjmuje ten stan bez zastrzeżeń. Podpisany Protokół stanowić będzie integralną część niniejszej Umowy.

## § 3
## Rodzaj działalności

1. Najemca uprawniony jest do prowadzenia w przedmiocie najmu wyłącznie takiej działalności gospodarczej, która mieści się w przedmiocie działalności Najemcy ujawnionym we właściwej ewidencji lub rejestrze. Odpis wymienionego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o zmianie rodzaju prowadzonej działalności i przedłożenia aktualnego dokumentu rejestrowego. Zmiana działalności wpływająca na korzystanie z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Jeżeli w związku z działalnością prowadzoną przez Najemcę w ramach Inkubatora Przedsiębiorczości konieczne będzie uzyskanie jakichkolwiek zezwoleń, koncesji, zgód i innych oświadczeń organów administracji lub dokonanie zgłoszenia prowadzonej działalności, wytwarzanych odpadów lub emisji, itp., Najemca jest zobowiązany do dokonania tych czynności we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca będzie informował Wynajmującego o każdym wystąpieniu do organów w wskazanym powyżej zakresie w ciągu 3 dni od skierowania wystąpienia. Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopię uzyskanych decyzji, pozwoleń itp., w terminie 7 dni od ich otrzymania lub poinformować niezwłocznie na piśmie Wynajmującego o ich nieuzyskaniu lub wszelkich decyzjach odmownych.
4. Nieuzyskanie lub cofnięcie z jakiejkolwiek przyczyny, wyżej wymienionych zezwoleń administracyjnych lub licencji, co uniemożliwi korzystanie z przedmiotu najmu przez Najemcę w uzgodniony w niniejszej Umowie sposób, może spowodować, jeśli Wynajmujący uzna to za stosowne, rozwiązanie niniejszej Umowy w każdym czasie przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 4
## Zasady korzystania z przedmiotu najmu

1. Wynajmujący zapewnia dostęp do przedmiotu najmu przez 7 dni w tygodniu, przez całą dobę.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że na terenie Inkubatora Przedsiębiorczości prowadzi działalność zarówno jego przedsiębiorstwo, jak i inni najemcy. Z infrastruktury obiektu oraz wszystkich części wspólnych korzystają również pracownicy Wynajmującego, inne osoby przez Wynajmującego upoważnione oraz pozostali najemcy.
3. Na teren budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, mają wstęp tylko osoby uprawnione przez Najemcę.
4. Najemca zobowiązuje się, że prowadzona przez niego działalność nie będzie uciążliwa i nie będzie zakłócać prowadzenia działalności przez Wynajmującego oraz pozostałych najemców.
5. Najemca uprawniony jest do korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności, o której mowa w § 3, pod warunkiem prowadzenia działalności w zgodzie z przepisami sanitarnymi, BHP, przeciwpożarowymi, budowlanymi oraz ochrony środowiska.

6. Niezależnie od powyższego Najemca zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami ustalonymi przez Wynajmującego, w szczególności w Regulaminie Inkubatora Przedsiębiorczości, stanowiącym Załącznik nr 6 niniejszej Umowy. Zmiany tych zasad nie wymagają aneksu do niniejszej Umowy i obowiązują od dnia pisemnego poinformowania o nich Najemcy przez Wynajmującego lub innego wskazanego przez Wynajmującego dnia.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego oraz osób trzecich za szkody wynikłe na skutek działalności prowadzonej przez niego na terenie Inkubatora Przedsiębiorczości.
8. Każda ekspozycja reklam, tablic i napisów informacyjnych Najemcy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Uzgodnieniu podlega w szczególności ich wielkość, treść, miejsce i sposób mocowania. Wszelkie obowiązki, jakie związane będą z ekspozycją reklam, tablic i napisów w szczególności zgłoszenia odpowiednim organom, wykonuje Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Za rzeczy wniesione do przedmiotu najmu oraz na teren nieruchomości wskazanej w § 1 całkowitą odpowiedzialność ponosi Najemca.
10. Ubezpieczenie majątku i rzeczy stanowiących własność Najemcy lub pozostających w jego posiadaniu lub pod jego pieczą należy do obowiązków Najemcy.
11. Najemcy nie przysługują roszczenia w stosunku do Wynajmującego z powodu niewykorzystania niektórych lokali należących do powierzchni budynku, bez względu na ich liczbę, czas trwania przeszkody w eksploatacji, ani na przyczyny, które to spowodowały. To samo dotyczy sytuacji wystąpienia ewentualnych, przejściowych przeszkód w swobodnym ruchu lub zmian rozkładu części przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
12. Wynajmujący może w każdym czasie zamknąć czasowo całość lub tę część budynku, na których uzna za konieczne wykonanie dodatkowych prac budowlanych, napraw, modyfikacji lub zmian, z tym, że wskazane wyżej prace powinny być prowadzone w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla normalnego korzystania z przedmiotu najmu.

## § 5
## Oświadczenia

1. Najemca oświadcza, że:
   - zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem przedmiotu najmu i go akceptuje,
   - stan majątkowy umożliwia mu terminowe płacenie czynszu, dodatkowych kosztów i opłat eksploatacyjnych oraz utrzymanie przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,
   - przeznaczeniem przedmiotu najmu jest prowadzenie w nim działalności gospodarczej.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że wynajem powierzchni na działalność gospodarczą, którą będzie prowadzić, nie może utrudniać działalności Wynajmującego lub godzić w jego dobre imię ani narażać na starty wizerunkowe - pod rygorem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

## § 6
## Czynsz

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać od dnia wydania przedmiotu najmu miesięczny czynsz najmu w wysokości liczonej po stawce netto wynoszącej **…… zł netto** (słownie: …….. netto), tj. **…… zł brutto** (słownie: ……. brutto), za każdy metr kwadratowy powierzchni najmu.
2. Z zastrzeżeniem wynikającym z treści Regulaminu, stanowiącego Załącznik nr 6 do niniejszej Umowy - na dzień zawierania niniejszej Umowy miesięczny czynsz najmu wynosi łącznie **…….. netto** (słownie: …….. netto), tj. **…… zł brutto** (słownie: …… brutto).
3. Ustalona stawka czynszu będzie corocznie, począwszy od dnia 1 lutego każdego roku kalendarzowego, indeksowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za okres roku kalendarzowego poprzedzającego indeksację. Pierwsza indeksacja zostanie dokonana ze skutkiem na dzień 1 lutego 2027 roku.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia:

1) dodatkowych opłat w formie zaliczki związanych ze zużyciem mediów:
   a) dostawą i zużyciem wody oraz odprowadzeniem i oczyszczeniem ścieków,
   b) zapewnieniem ogrzewania/schładzania (klimatyzacji) pomieszczeń wynajmowanych,
   c) dostawą energii elektrycznej,

   w wysokości liczonej po stawce netto wynoszącej **35,00 zł netto** miesięcznie (słownie: trzydzieści pięć złotych 00/100 netto), tj. **43,05 zł brutto** (słownie: czterdzieści trzy złote 05/100 brutto) za każdy metr kwadratowy powierzchni najmu (faktyczne rozliczenie opłat za ww. zużyte media będzie dokonywane co najmniej 4 razy w roku na podstawie odczytów z liczników i kosztów poniesionych w tym zakresie przez Wynajmującego, ostateczna częstotliwość rozliczeń opłat za ww. zużyte media należy do wyłącznej decyzji Wynajmującego i może być dokonywana częściej niż 4 razy w roku) oraz
2) kosztów eksploatacyjnych związanych z:
   a) utrzymaniem w czystości w częściach wspólnych budynku (w tym zapewnienie wszelkich środków czystości i sprzętu czyszczącego),
   b) monitoringiem obiektu,
   c) czyszczenie separatora tłuszczów z lokali gastronomicznych,
   d) konserwacją, naprawą, serwisem, obsługą techniczną i zarządzaniem budynku,
   e) podatkami od nieruchomości oraz wszelkimi innymi należnymi opłatami naliczanymi przez władze rządowe lub samorządowe,
   f) kosztami zarządzania infrastrukturą,
   g) kosztami polisy ubezpieczeniowej, za której wykupienie i utrzymanie odpowiedzialny jest Wynajmujący,

   ww. koszty liczone są po stawce ryczałtowej netto wynoszącej **24,00 zł netto miesięcznie** (słownie: dwadzieścia cztery złotych 00/100 netto), tj. **30,10 zł brutto** (słownie: trzydzieści złotych złote 10/100 brutto) za każdy metr kwadratowy powierzchni najmu oraz
3) kosztów eksploatacyjnych związanych z odbiorem odpadów w wysokości 500,00 zł netto miesięcznie (słownie: pięćset złotych 00/100), tj. 615,00 zł brutto ( słownie: sześćset piętnaście złotych netto 00/100),
4) kosztów najmu powierzchni tarasu w wynoszącej **1.800,00 zł netto miesięcznie** ( słownie: jeden tysiąc osiemset złotych 00/100 netto), tj. **2.214,00 zł brutto miesięcznie** ( słownie: dwa tysiące dwieście czternaście złotych 00/100 brutto)

5. Koszty eksploatacyjne mogą ulec zmianie wraz ze zmianą cen dostawców poszczególnych mediów/usług, o czym Najemca powiadomiony będzie pisemnie, bez obowiązku aneksowania niniejszej Umowy. W piśmie tym wskazana zostanie przez Wynajmującego data rozpoczęcia obowiązywania strony zmienionej wysokości kosztów.
6. Strony postanawiają, że zapłata czynszu najmu, dodatkowych opłat (z tytułu zaliczki na media), kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów najmu powierzchni tarasu, następować będzie na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur w formie ustrukturyzowanej zgodnie z przepisami prawa podatkowego i przekazywanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), obejmujących płatności, powiększone o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury, na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Czynsz najmu, dodatkowe opłaty (z tytułu zaliczki na media), koszty eksploatacyjne oraz koszty najmu powierzchni tarasu, będą uiszczane z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Zapłata opłat z tytułu rozliczenia faktycznego zużycia mediów następować będzie na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur w formie ustrukturyzowanej zgodnie z przepisami prawa podatkowego i przekazywanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) na rachunek bankowy wskazany na fakturze w terminie 14 dni od ich doręczenia.
7. Za datę doręczenia faktury Strony uznają datę jej otrzymania w KSeF.
8. Strony zgodnie potwierdzają, że otrzymanie faktury w KSeF zastępuje jej doręczenie w jakiejkolwiek innej formie, w szczególności drogą elektroniczną lub pocztową.

9. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu, kosztów oraz jakiejkolwiek kwoty należnej zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

**§ 7**

**Okres obowiązywania Umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia **..... 2026 roku.**

**§ 8**

**Obowiązki Najemcy**

1. Najemca w ramach Inkubatora Przedsiębiorczości nie może dokonywać zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.
2. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Ewentualne planowane przez Najemcę jakiekolwiek prace, adaptacje lub przebudowa pomieszczeń muszą być za każdym razem uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
4. Najemca może wprowadzić w przedmiocie najmu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
5. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego.
6. Wynajmujący lub jego przedstawiciel ma prawo wstępu do przedmiotu najmu w każdym czasie, celem zastosowania przysługujących mu środków zaradczych lub przeprowadzenia koniecznych napraw na nieruchomości przy udziale Najemcy i w jego obecności.
7. Wynajmujący lub jego przedstawiciele mają prawo wstępu do przedmiotu najmu w każdym czasie, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody Najemcy, w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnej wymagającej natychmiastowej interwencji. Za sytuacją awaryjną uznaje się wszelkie zdarzenia, które mogą m.in.:
   1) zagrażać bezpieczeństwu osób lub mienia,
   2) powodować uszkodzenie wynajmowanego lokalu lub sąsiadujących lokali,
   3) skutkować wystąpieniem awarii instalacji wewnętrznych.
8. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania o podjęciu działań, o których mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu, podając przyczynę oraz zakres przeprowadzonych działań. W sytuacji, gdy Najemca jest nieobecny, Wynajmujący podejmie wszelkie starania, aby wejść do lokalu w sposób jak najmniej naruszający jego mienie
   i prywatność.
9. Najemca jest obowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
10. Najemca zobowiązany jest poinformować pisemnie Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia naprawy i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
11. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu przedmiot najmu do wglądu lub celem przeprowadzenia naprawy.
12. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu wraz z przynależnym do niego tarasem w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu z dnia jego wydania oraz do należnego dbania o najmowaną przestrzeń poprzez jej regularne sprzątanie, czyszczenie i utrzymywanie w należytym stanie porządkowym, w tym w szczególności usuwanie bieżących zabrudzeń, zanieczyszczeń oraz usuwaniem zalegającego śniegu z zachowaniem należytej staranności.
13. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia umowy zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym według opisu w protokole przekazania o którym mowa w § 2 oraz odmalowany przez Najemcę na jego koszt (ściany, sufity) w kolorze wskazanym przez Wynajmującego i przy użyciu materiałów (farb) również wskazanych przez Wynajmującego.

14. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, w tym te które staną się częścią składową przedmiotu najmu, bez względu na ich naturę, pozostaną po wygaśnięciu niniejszej Umowy własnością Wynajmującego bez prawa do zwrotu ich wartości i bez prawa do odszkodowania. Jednakże Wynajmujący może według swego wyboru żądać przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu najmu w całości bądź w części przez niego określonej, w tym usunięcia wszystkich bądź części prac, nawet jeśli uprzednio wyraził zgodę na przeprowadzenia takich prac. W przypadku, gdy pomimo żądania przez Wynajmującego przywrócenia stanu poprzedniego, Najemca takich czynności w określonym przez Wynajmującego terminie nie wykona, Wynajmujący będzie uprawniony do przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko Najemcy. W przypadku żądania przez Wynajmującego przywrócenia stanu poprzedniego strony mogą uzgodnić, że stan ten zostanie przywrócony przez Wynajmującego na koszt Najemcy i ustalą wysokość kosztów takich czynności. Stan poprzedni oznacza stan przedmiotu najmu w dniu protokolarnego przekazania go Najemcy. Nakłady poniesione przez Najemcę nie stanowiące części składowej przedmiotu najmu (tj. rzeczy ruchome, takie jak wyposażenie czy oświetlenie), zostaną zdemontowane przez Najemcę po rozwiązaniu Umowy i usunięte z przedmiotu najmu, chyba że strony dokonają odmiennych ustaleń. Jednakże Wynajmujący może według swego wyboru żądać przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu najmu w całości bądź w części przez niego określonej, w tym usunięcia wszystkich bądź części prac adaptacyjnych, nawet jeśli uprzednio wyraził zgodę na przeprowadzenie takich prac.
15. Najemca zobowiązany jest do uzyskania od Wynajmującego w odpowiednim terminie, tzn. umożliwiającym Najemcy ewentualne usunięcie nakładów i prac adaptacyjnych, oświadczenia w jakim zakresie Wynajmujący korzystać będzie z uprawnień opisanych w ust. 14 powyżej. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu najmu i wszelkich innych należności określonych umową do dnia zwrotu przedmiotu najmu.
16. W przypadku niezwrócenia przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 13 powyżej, Najemca, niezależnie od obowiązku uiszczenia opłat za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości określonego umową czynszu najmu oraz innych kosztów i opłat określonych niniejszą Umową zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 jednomiesięcznego czynszu netto + VAT, za każdy dzień przekroczenia wskazanego terminu zwrotu przedmiotu najmu począwszy od dnia jego upływu do dnia wydania przedmiotu najmu. Niniejsza kara umowna nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
17. Najemca zobowiązany jest pokryć koszty ewentualnych napraw w przedmiocie najmu w związku z jego zwrotem. W tym celu zostanie sporządzony Protokół zwrotu z przeprowadzenia oględzin, zawierający opis przedmiotu najmu oraz ewentualnie wszystkich napraw, których koszty obciążają Najemcę. Protokół zwrotu stanowi załącznik nr 7 do niniejszej Umowy. W przypadku, gdy Najemca nie stawi się w dniu i godzinie wyznaczonych jako termin sporządzenia protokołu zwrotu przedmiotu najmu podanym na adres e-mail Najemcy: ..... oględziny zostaną dokonane przez Wynajmującego i protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest dokonać napraw opisanych w Protokole zwrotu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Wynajmujący może wykonać naprawy i inne prace opisane w Załączniku nr 7 we własnym zakresie. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do zwrotu poniesionych wydatków przez Wynajmującego.
18. W przypadku niezwrócenia przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie, Najemca upoważnia Wynajmującego do przejęcia rzeczy znajdujących się w przedmiocie najmu (za wyjątkiem artykułów łatwo psujących się) i złożenia ich na ryzyko i koszt Najemcy na przechowanie na okres 1 miesiąca. Strony ustaliły, że na koszt przechowywania składa się w szczególności wynagrodzenie w wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1 za każdy metr kwadratowy zajmowanej powierzchni na potrzeby przechowywania rzeczy, a także inne koszty związane z pomieszczeniami, w których rzeczy zostaną złożone. W tym czasie Najemca - pod warunkiem uprzedniego uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego, w tym kosztów przechowania - na swój koszt może odebrać należące do niego rzeczy. W przypadku nieodebrania ich w wskazanym powyżej terminie, Strony niniejszym uznają, że rzeczy te Najemca porzucił, zrzekł się do nich jakikolwiek praw i że staną się one własnością Wynajmującego bez wynagrodzenia, czy też odszkodowania na rzecz Najemcy, z następnym dniem po upływie jednomiesięcznego okresu przechowywania.

19. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w przedmiocie najmu powstałe na skutek naturalnego zużycia.
20. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
21. Najemca i jego pracownicy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów porządkowych, przeciwpożarowych i przepisów z zakresu bhp obowiązujących w Inkubatorze Przedsiębiorczości.
22. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za zaistniałe wypadki przy pracy w wynajmowanym przez Najemcę przedmiocie najmu. Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego od odpowiedzialności wobec osób trzecich, jeżeli szkoda jest następstwem działania lub zaniechania Najemcy (m. in. jeżeli jest skutkiem zaniechania obowiązków Najemcy).

**§ 9**
**Osoby wskazane do reprezentacji Stron**

1. Osobą wskazaną do kontaktu ze strony Wynajmującego jest:
   ……..., e-mail: ....., nr tel.: ……..
2. Osobą wskazaną do kontaktu ze strony Najemcy jest:
   ……..., e-mail: ....., nr tel.: …….
3. Wszelkie uwagi powinny być przekazywane wskazanym wyżej osobom.
4. Zmiana osób wyznaczonych do kontaktu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.

**§ 10**
**Kaucja**

1. Najemca tytułem zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy najmu, w tym zapłaty czynszu najmu, dodatkowych opłat, kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów najmu powierzchni tarasu, odsetek, kar umownych i innych zobowiązań określonych niniejszą Umową oraz odszkodowań, w tym za bezumowne korzystanie po zakończeniu Umowy najmu, dokonał wpłaty kaucji Wynajmującemu na rachunek bankowy Wynajmującego: 95 8669 0001 2031 0311 5967 0013 na kwotę odpowiadającą sumie trzykrotności miesięcznego czynszu najmu, dodatkowych opłat, kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów najmu powierzchni tarasu ustalonych w niniejszej Umowie w wysokości **..... zł** (słownie: ……). Dniem wpłaty kaucji jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
2. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni po zakończeniu Umowy najmu, pod warunkiem całkowitego rozliczenia się Najemcy ze zobowiązań objętych niniejszą Umową oraz wydaniu przedmiotu najmu Wynajmującemu.
3. W przypadku, jeżeli Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych należności związanych z niniejszą Umową, Wynajmujący będzie miał prawo w czasie trwania niniejszej Umowy do pokrycia powstałych zaległości ze złożonej przez Najemcę kaucji. W takim przypadku Najemca ma obowiązek uzupełnienia kaucji do wysokości przewidzianej w ust. 1 powyżej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania o jej uzupełnienie. Jeżeli Najemca nie uzupełni kaucji w przewidzianym terminie Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. Ponadto, zarówno w czasie trwania Umowy najmu, jaki i w przypadku, gdy Umowa najmu zostanie rozwiązana, Wynajmującemu służyć będzie prawo zrealizowania złożonego przez Najemcę zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, w całości, celem pokrycia zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego. Wynajmujący będzie mógł wykorzystać złożone przez Najemcę zabezpieczenie (kaucję) również na pokrycie roszczeń odszkodowawczych powstałych w związku z zakończeniem niniejszej Umowy.

**§ 11**
**Rozwiązanie Umowy**

1. Strony zastrzegają możliwość rozwiązania niniejszej Umowy przez każdą ze stron, bez obowiązku podania przyczyny, z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
   1) gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, lub
   2) gdy zaistnieją uzasadnione podejrzenia, że Najemca prowadzić będzie lub prowadzi działalność nielegalną lub mogącą naruszyć dobre imię Wynajmującego lub innego najemcy, lub
   3) gdy Najemca będzie używał przedmiot najmu w sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki lub Regulaminem Inkubatora Przedsiębiorczości, lub
   4) gdy Najemca zmieni przeznaczenie przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego i postępowania swego nie zmieni mimo wezwania do jego zmiany w terminie 7 dni, lub
   5) gdy Najemca nie dokona określonym niniejszą Umową terminie zapłaty kaucji, o której mowa w § 10 niniejszej Umowy, lub
   6) gdy Najemca narusza postanowienia niniejszej Umowy, lub
   7) gdy likwidacji bądź zawieszeniu ulegnie działalność gospodarcza Najemcy.

3. Po wygaśnięciu niniejszej Umowy Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia swoich kontrahentów oraz właściwych urzędów o zmianie adresu prowadzonej działalność.
4. Rozwiązanie Umowy wymaga formy pisemnej za potwierdzeniem odbioru.

## § 12
## Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd miejsca siedziby Wynajmującego, a prawem właściwym będzie prawo polskie.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

## § 13
## Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

W związku z przystąpieniem do projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020 pn. „Utworzenie i prowadzenie kompleksu inkubatorów przedsiębiorczości w Lubinie" (RPDS.01.03.01-02-0009/21) oraz jego realizacją w przypadku pozytywnego rozpatrzenia mojego wniosku przyjmuję do wiadomości, iż:

1) Administratorem moich danych jest:
   - w odniesieniu do zbioru: Baza danych związanych z realizowaniem zadań Instytucji Zarządzającej przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego w ramach RPO WD 2014-2020 - Marszałek Województwa Dolnośląskiego z siedzibą we Wrocławiu, ul. Wybrzeże J. Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław,
   - w odniesieniu do zbioru Centralny system teleinformatyczny wspierający realizację programów operacyjnych - Minister właściwy ds. rozwoju regionalnego, mający siedzibę przy ul. Wspólnej 2/4, 00-926 Warszawa,
2) mogę skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych:
   - Baza danych związanych z realizowaniem zadań Instytucji Zarządzającej przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego w ramach RPO WD 2014-2020, e-mail inspektor@umwd.pl,
   - Centralny system teleinformatyczny wspierający realizację programów operacyjnych, e-mail iod@miir.gov.pl,
3) moje dane osobowe przetwarzane są/będą w celu realizacji projektu, w szczególności potwierdzenia kwalifikowalności wydatków, udzielenia wsparcia, monitoringu, ewaluacji, kontroli, audytu i sprawozdawczości oraz działań informacyjno-promocyjnych w ramach RPO WD 2014 – 2020, a także w celach związanych z odzyskiwaniem środków, celach archiwalnych oraz statystycznych,

4) przetwarzanie moich danych osobowych jest zgodne z prawem i spełnia warunki, o których mowa w art. 6 ust. 1 lit. b) i c) 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 zwane RODO – dane osobowe są niezbędne dla realizacji Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020 na podstawie:
   a. w odniesieniu do zbioru „Baza danych związanych z realizowaniem zadań Instytucji Zarządzającej przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego w ramach RPO WD 2014-2020":
      - rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. ustanawiającego wspólne przepisy dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego, Funduszu Spójności, Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich oraz Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego oraz ustanawiającego przepisy ogólne dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego, Funduszu Spójności i Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego oraz uchylającego rozporządzenie Rady (WE) nr 1083/2006 (Dz. Urz. UE L 347 z 20.12.2013, str. 320, z późn. zm.),
      - rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1304/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie Europejskiego Funduszu Społecznego i uchylającego rozporządzenie Rady (WE) nr 1081/2006 (Dz. Urz. UE L 347 z 20.12.2013, str. 470, z późn. zm.),
      - ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020,
      - ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
   b. w odniesieniu do zbioru „Centralny system teleinformatyczny wspierający realizację programów operacyjnych":
      - rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. ustanawiającego wspólne przepisy dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego, Funduszu Spójności, Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich oraz Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego oraz ustanawiającego przepisy ogólne dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego, Funduszu Spójności i Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego oraz uchylającego rozporządzenie Rady (WE) nr 1083/2006,
      - rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1304/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie Europejskiego Funduszu Społecznego i uchylającego rozporządzenie Rady (WE) nr 1081/2006,
      - ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020,
      - rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) nr 1011/2014 z dnia 22 września 2014 r. ustanawiającego szczegółowe przepisy wykonawcze do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 w odniesieniu do wzorów służących do przekazywania Komisji określonych informacji oraz szczegółowe przepisy dotyczące wymiany informacji między beneficjentami a instytucjami zarządzającymi, certyfikującymi, audytowymi i pośredniczącymi (Dz. Urz. UE L 286 z 30.09.2014, str. 1),
5) odbiorcami moich danych osobowych będą: Instytucja Pośrednicząca Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020, Instytucja Zarządzająca Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020, Minister właściwy ds. rozwoju regionalnego, Beneficjent oraz podmioty, które na zlecenie beneficjenta uczestniczą w realizacji projektu. Dane osobowe mogą zostać przekazane podmiotom realizującym badania ewaluacyjne na zlecenie Ministra właściwego ds. rozwoju regionalnego, Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020, Instytucji Pośredniczącej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020 lub beneficjenta. Dane osobowe mogą zostać również powierzone specjalistycznym firmom, realizującym na zlecenie Ministra właściwego ds. rozwoju regionalnego, Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego 2014 -

2020, Instytucji Pośredniczącej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020 oraz beneficjenta kontrole i audyt w ramach RPO WD 2014 – 2020,

6) moje dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny na potrzeby rozliczenia projektu, na potrzeby rozliczenia i zamknięcia Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014 – 2020 oraz do czasu zakończenia archiwizowania dokumentacji,
7) posiadam prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu; W tym przypadku nie ma zastosowania prawo do usunięcia danych, ponieważ przetwarzanie moich danych jest niezbędne do wywiązania się z prawnego obowiązku wymagającego przetwarzania na mocy prawa Unii oraz prawa państwa członkowskiego, któremu podlegają Administratorzy,
8) mam prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych, gdy uznam, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.

**§ 14**

**Załączniki do Umowy**

Integralną część niniejszej Umowy stanowią:

Załącznik 1. Wykaz pomieszczeń
Załącznik 2. Plan piętra
Załącznik 3. Wykaz wyposażenia
Załącznik 4. Protokół przekazania przedmiotu najmu
Załącznik 5. Zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej/KRS
Załącznik 6. Regulamin Inkubatora Przedsiębiorczości
Załącznik 7. Protokół zwrotu przedmiotu najmu

…….. ……

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA