

UMOWA NAJMU NR *962/OR/19*
29.08.2019
zawarta dnia r. w *Lublinie* pomiędzy:

Edwardem Michałem Leńczukiem zamieszkałym w () Lublinie przy ul.
PESEL: , prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „Przedsiębiorstwo
Produkcyjno-Handlowe Orion Edward Leńczuk”, adres głównego miejsca wykonywania
działalności: ul. Spokojna 2 w Lublinie (20-074 Lublin), na podstawie wpisu do Centralnej
Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG), NIP 7120312243, REGON:
430318261, działającym osobiście,
zwanym dalej „Wynajmującym”,

oraz

Gminą Lublin z siedzibą w Lublinie przy Placu Króla Władysława Łokietka 1, 20-109
Lublin, NIP: 946-25-75-811, REGON: 431019514, którą reprezentuje:

- 1) Pan Andrzej Wojewódzki – Sekretarz Miasta Lublin,
 - 2) Pan Zbigniew Gontarz – Zastępca Dyrektora Wydziału Organizacji Urzędu Ds.
Administracyjno-technicznych,
- zwaną dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami” o treści następującej:

1. PRZEDMIOT NAJMU

1.1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal na piętrze +2 o łącznej
powierzchni ok. 3.349,76 m², wskazany w Projekcie adaptacji i aranżacji Lokalu
stanowiącym Załącznik nr 5a do Umowy, zwany dalej „Lokalem” w budynku opisanym w
Artykule 2 (zwanym dalej „Budynkiem”),

oraz

Wynajmujący zapewni Najemcy bez dodatkowych opłat dostęp i prawo do używania
miejsc postojowych w liczbie 11 (jedenaście) na poziomie -3 wskazanych na rzucie
stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy. Przekazane miejsca postojowe
zostaną oznakowane przez Wynajmującego na jego koszt. W sytuacji wynajmu większej
powierzchni liczba miejsc postojowych zostanie proporcjonalnie zwiększona. Ponadto
Wynajmujący rezerwuje dla Najemcy 80 miejsc rowerowych na poziomie -1- zasady
korzystania z miejsc rowerowych określi Regulamin, o którym mowa w Artykule 10.4.
Poza miejscami, o których mowa w zdaniu pierwszym Wynajmujący oświadcza, że na
nieruchomości, poza przedmiotem najmu, są miejsca postojowe dla klientów dostępne
dla klientów odpłatnie na poziomie -1 na zasadach ogólnych. Wynajmujący oświadcza,
że na nieruchomości, poza przedmiotem najmu, znajdują się także miejsca postojowe dla

Najemcy i pracowników Najemcy na zasadach ogólnych w powiązaniu z Artykułem 5.2. i wskazuje, że na dzień podpisania Umowy możliwe jest zarezerwowanie 35 miejsc postojowych dla pracowników Najemcy w terminie do 30 kwietnia 2020 r., przy czym przez rezerwację Wynajmujący rozumie gotowość podpisania odrębnej umowy z pracownikiem Najemcy, której przedmiotem będzie korzystanie z wybranego przez pracownika Najemcy miejsca postojowego.

1.2. W opisanym w Artykule 1.1 Lokalu Najemca prowadzi będzie działalność o charakterze biurowym.

1.3. Najemcy przysługuje prawo do wyłączności używania przedmiotu najmu. Dodatkowo, w zakresie niezbędnym dla prowadzenia działalności, o której mowa w Artykule 1.2., Najemcy przysługuje prawo do korzystania z powierzchni komunikacyjnych na parterze Budynku, klatek schodowych, wind oraz toalet ogólnodostępnych i kondygnacji podziemnych z parkingami.

1.4. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Magazyn na piętrze -3 Budynku o powierzchni ok. 43 m² o numerze -3/21 wskazany na rzucie stanowiącym załącznik nr 7 do Umowy.

1.5. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Pomieszczenie na Serwerownię na piętrze – 1 Budynku o powierzchni ok. 38,10 m² o numerze -1/18a wskazane na rzucie stanowiącym załącznik nr 8 do Umowy.

2. TYTUŁ PRAWNY

Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) przysługuje mu prawo własności nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Spokojnej, Wieniawskiej, Wieniawskiej i Wieniawskiej, składającej się z działek gruntu nr: _____ a której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą i _____ (dalej jako "Nieruchomość");
- 2) na Nieruchomości usytuowany jest budynek biurowo - usługowy (dalej jako: "Budynek") wraz z niezależnymi miejscami postojowymi usytuowanymi na parkingu znajdującym się w podziemiu Budynku;
- 3) na mocy ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin z dnia 4 czerwca 2018 r. znak PNB.IO.I.3.5121/9/148354/18 Budynek został dopuszczony do użytkowania – decyzja stanowi Załącznik nr 4 do Umowy;
- 4) na piętrze +2 Budynku znajduje się Lokal o powierzchni ok. 3.349,76 m²;

- 5) na piętrze -3 Budynku znajduje się Magazyn o numerze -3/21 o powierzchni ok. 43 m²;
- 6) na piętrze – 1 Budynku znajduje się Pomieszczenie na Serwerownię o numerze -1/18a o powierzchni ok. 38,10 m²;
- 7) nie istnieją żadne nie wykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, które uniemożliwiałyby zawarcie niniejszej Umowy;
- 8) Lokal, Magazyn i Pomieszczenie na Serwerownię nie jest przedmiotem jakiegokolwiek innej umowy najmu, dzierżawy lub umowy o podobnym charakterze ani też żadnej umowy przedwstępnej lub zobowiązującej, która by w jakikolwiek sposób ograniczała możliwość dysponowania Lokalem, Magazynem i Pomieszczeniem na Serwerownię przez Wynajmującego.

3. PRZEKAZANIE LOKALU, POMIESZCZENIA NA SERWEROWNIĘ I MAGAZYNU

- 3.1. Wynajmujący prześle protokolarnie Najemcy Lokal, Magazyn oraz Pomieszczenie na Serwerownię w tym samym terminie, nie wcześniej niż 01 marca 2020 r. i nie później niż 31 marca 2020 r. (Data Przekazania Lokalu, Data Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię oraz Data Przekazania Magazynu). Ostateczny termin protokolarnego przekazania Lokalu (Data Przekazania Lokalu), Magazynu (Data Przekazania Magazynu) i pomieszczenia na serwerownię (Data Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię) zostanie zaproponowany przez Wynajmującego i wymaga pisemnego uzgodnienia z Najemcą. Standard wykończenia Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu jest zawarty w Załączniku nr 5 do Umowy i w Projekcie adaptacji i aranżacji Lokalu, stanowiącym Załącznik nr 5a do Umowy. Projekt adaptacji i aranżacji Lokalu został opracowany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa w szczególności wymogami prawa budowlanego. Projekt adaptacji i aranżacji Lokalu Wynajmujący uzgodnił z rzeczoznawcą p.poż. i z rzeczoznawcą sanitarnohigienicznym.
- 3.2. Wynajmujący wykona również na własny koszt inne niezbędne opracowania techniczne branżowe oraz wykona na własny koszt prace adaptacyjne Lokalu zgodnie z powyższymi opracowaniami oraz Standardem wykończenia Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu i Projektem adaptacji i aranżacji Lokalu, obowiązującymi przepisami prawa a w szczególności wymogami prawa budowlanego.
- 3.3. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu wydania przedmiotu najmu (Data Przekazania Lokalu, Data Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię i Data Przekazania



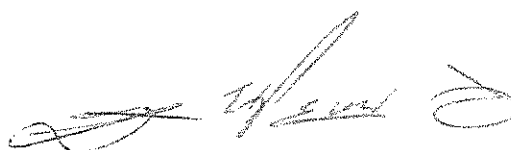
Magazynu) wynajmowane pomieszczenia spełniać będą wszystkie warunki eksploatacyjne i funkcjonalne, przewidziane dla pomieszczeń biurowych, magazynowych i dodatkowych pomieszczeń typu archiwum zakładowe/składnice akt, serwerownia itp. zaprojektowanych w Projekcie adaptacji i aranżacji Lokalu.

- 3.4. W Dacie Przekazania Lokalu oraz Dacie Przekazania Magazynu na poziomie -3, Dacie przekazania Pomieszczenia na Serwerownię na poziomie -1, przedstawiciele Stron sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, który po podpisaniu zostanie dołączony jako **Załącznik nr 6** do niniejszej Umowy. W protokole zdawczo-odbiorczym w szczególności zostaną określone wyposażenie i stan Przedmiotu najmu, w tym spełnienie przez Wynajmującego wymogów ze Standardu Wykończenia Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu oraz Projektu adaptacji i aranżacji Lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy potwierdzać będzie również stan urządzeń pomiarowych, z których wynikać będą koszty Oplaty za Media, o których mowa w Artykule 6.6.
- 3.5. Załącznikiem do protokołu zdawczo-odbiorczego będzie wykonany po obmiarze powierzchni rzut piętra +2, rzut Magazynu na poziomie -3, rzut Pomieszczenia na Serwerownię na poziomie -1 oraz tabela z wykazem pomieszczeń i ich łączną powierzchnią. Przy dokonywaniu obmiaru powierzchni najmu brutto zostaną ujęte powierzchnie pokoi biurowych z wliczeniem do powierzchni tzw. przejść, ciągów komunikacyjnych (korytarzy, przedsionków, słupów itp.), pomieszczeń technicznych, socjalnych i higieniczno-sanitarnych oraz innych pomieszczeń pomocniczych, a wyłączone zostaną grubości ścian działowych, szachty instalacyjne, windy, klatki schodowe. Dokonanie obmiaru nastąpi przez licencjonowanego geodetę na koszt Wynajmującego z udziałem przedstawicieli Najemcy, o czym Najemca zostanie powiadomiony pisemnie, co najmniej 14 dni przed planowanym terminem obmiaru.
- 3.6. Łączna powierzchnia najmu Lokalu po obmiarze przez licencjonowanego geodetę, wskazana w protokole zdawczo-odbiorczym będzie podstawą do naliczenia Czynszu Najmu, Oplaty Eksploatacyjnej i Oplaty za Media wynikających z Artykułu 6.6. Łączna powierzchnia najmu Magazynu na poziomie -3 po obmiarze przez licencjonowanego geodetę, wskazana w protokole zdawczo-odbiorczym będzie podstawą do naliczenia Czynszu Najmu i Oplaty za Media wynikających z Artykułu 6.6. za powierzchnie Magazynową na poziomie -3. Łączna powierzchnia najmu Pomieszczenia na Serwerownię na poziomie -1 po obmiarze przez licencjonowanego geodetę, wskazana w protokole zdawczo-odbiorczym będzie podstawą do naliczenia Czynszu Najmu i Oplaty za Media wynikających z Artykułu 6.6. za powierzchnię Pomieszczenia na Serwerownię na poziomie -1. Za Magazyn i Pomieszczenie na Serwerownię Najemca nie ponosi Oplaty Eksploatacyjnej.

- 3.7. W przypadku stwierdzenia przez Najemcę braków lub wad w powiązaniu z ustępem 3 oraz Załącznikiem nr 5 i 5a Wynajmujący jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie ustalonym przez Strony w Protokole zdawczo-odbiorczym. Usunięcie braków i wad zostanie potwierdzone przez Strony protokołarnie.
- 3.8. Jeżeli wady i braki przedmiotu najmu, o których mowa w ust. 7 są istotne tj. uniemożliwiają wykorzystanie przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, co zostanie potwierdzone protokołarnie, wówczas Najemca jest uprawniony do odmowy odbioru przedmiotu najmu do czasu usunięcia tych wad i braków przez Wynajmującego i do naliczenia kar umownych, o których mowa w Artykule 5.1., jednak nie wcześniej niż od dnia 31 marca 2020 r.
- 3.9. W przypadku nie usunięcia przez Wynajmującego wad w terminie wyznaczonym przez Najemcę, o którym mowa w ust. 7, Najemcy przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 1/40 łącznego Czynszu Najmu za Lokal, Magazyn i Pomieszczenie na Serwerownię za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad.

4. ZOBOWIĄZANIA STRON

- 4.1. Wynajmujący zobowiązany jest zapewnić stały i niezakłócony dostęp do usług eksploatacyjnych (mediów) niezbędnych dla funkcjonowania przedmiotu najmu, w tym:
- 1) klimatyzacji tj. nawiewu ciepłego lub zimnego powietrza oraz wentylacji mechanicznej;
 - 2) energii elektrycznej,
 - 3) zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji,
 - 4) sieci LAN i telefonicznej.
- 4.2. Wynajmujący zobowiązany jest utrzymywać na własny koszt należyty stan techniczny wszystkich instalacji i urządzeń Budynku, związanych z prowadzeniem przez Najemcę działalności wskazanej w Umowie w Lokalu, Magazynie i Pomieszczeniu na Serwerownię i potrzebnych dla prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu. Ponadto Wynajmujący odpowiada za utrzymanie porządku i czystości w obrębie wspólnych powierzchni i otoczenia Budynku.
- 4.3. Wszelkie koszty związane z zarządzaniem, użytkowaniem i konserwacją miejsc parkingowych, o których mowa w Artykule 1.1 obciążają Wynajmującego.



- 4.4. Naprawy związane z utrzymaniem Budynku, Lokalu, Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię, instalacji i urządzeń w należyłym stanie technicznym do umówionego użytku oraz utrzymanie urządzeń i instalacji w sprawności nie obciążają Najemcy.
- 4.5. Naprawy bieżące wynikające z normalnego użytkowania Lokalu, Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię pozostają po stronie Najemcy.
- 4.6. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności dokonywanie przeglądów technicznych i budowlanych Budynku, Lokalu, Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię w tym instalacji i urządzeń budynkowych, lokalowych i magazynowych oraz części wspólnych, wynikających z przepisów prawa m. in. z prawa budowlanego i przepisów z zakresu ppoż. (przeglądy roczne i pięcioletnie stanu technicznego obiektu, pomiary instalacji elektrycznej i piorunochronnej oraz ew. inne, np. przeglądy przewodów kominowych), kontrole, konserwacje i utrzymanie w sprawności pozostałych instalacji i urządzeń, w szczególności klimatyzacji, wentylacji, ogrzewania, monitoringu wizyjnego wewnętrznego oraz systemu kontroli dostępu, instalacji usuwającej CO₂, instalacji włamania i napadu, oświetlenia, urządzeń do monitorowania i kontroli budynku, instalacji piorunochronu, bramek i punktów kontroli wejścia, elektrycznych i mechanicznych bram/drzwi oraz urządzeń zamykających, instalacji i urządzeń archiwów i serwerowni oraz instalacji i urządzeń p.poż wraz ze sporządzeniem oraz aktualizacją Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego i przeprowadzaniem praktycznego sprawdzenia organizacji oraz warunków ewakuacji wraz z wyposażeniem przedmiotu najmu w podręczny sprzęt gaśniczy, obciążają Wynajmującego. W przypadku przetwarzania danych osobowych Najemcy, Wynajmujący zobowiązany jest do przestrzegania przepisów RODO.
- 4.7. Wynajmujący jest zobowiązany przeprowadzać cyklicznie w zależności od potrzeb Najemcy instruktaż dla pracowników Najemcy w szczególności z niezbędnego zakresu obsługi urządzeń, systemów i instalacji w przedmiocie najmu.
- 4.8. Wynajmujący zobowiązuje się, na każdy pisemny wniosek Najemcy, do udostępnienia dokumentacji przedmiotowej Nieruchomości w szczególności dotyczącej dokumentacji wynikającej z przepisów prawa w tym Prawa budowlanego, BHP i p.poż.
- 4.9. Wynajmujący wyraża zgodę i zapewni korzystanie z Lokalu i Magazynu przez Najemcę w czasie trwania niniejszej Umowy bez żadnych zakłóceń, 7 dni w tygodniu w godzinach od 6.00 do 22.00, natomiast dla Pomieszczenia na Serwerownię i węzłów technicznych dostęp całodobowy, nie wyłączając sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy.

- 4.10. Wynajmujący zapewnia, że od Daty Przekazania Lokalu, Daty Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię i Daty Przekazania Magazynu do końca trwania niniejszej Umowy Budynek będzie ubezpieczony od zdarzeń losowych do wysokości wartości odtworzeniowej Budynku. Wynajmujący oświadcza, iż od Daty Przekazania Lokalu, Daty Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię i Daty Przekazania Magazynu do końca trwania niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie posiadać ważną polisę OC z tytułu prowadzonej przez siebie działalności polegającej na prowadzeniu wynajmu nieruchomości na własny rachunek oraz polisę ubezpieczenia nieruchomości i zobowiązuje się do jej odnawiania i utrzymania przez cały okres trwania Umowy o wysokości 1.000.000,00 złotych (słownie: jeden milion złotych). Na pisemne wezwanie Najemcy Wynajmujący niezwłocznie dostarczy Najemcy kopię polisy za każdy następny okres ubezpieczenia w ramach trwania Umowy. Nakłady poniesione przez Najemcę i wyposażenia Najemcy, Najemca ubezpieczy we własnym zakresie.
- 4.11. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymywania Budynku oraz jego otoczenia we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i zabezpieczeń przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i Umową, w szczególności w stanie umożliwiającym Najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu.
- 4.12. Najemca zobowiązany jest używać Lokal, Magazyn oraz Pomieszczenia na Serwerownię zgodnie z ich przeznaczeniem, w celu prowadzenia działalności określonej w Artykule 1.2 Umowy oraz użytkować je zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i Umową.
- 4.13. Najemca zobowiązany jest do zawarcia następujących umów ubezpieczenia:
- a) ubezpieczenie Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu od szkód spowodowanych ogniem, zalaniem, wybuchem
 - b) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością rozszerzone o odpowiedzialność cywilną Najemcy (z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 1 000 000,00 PLN).
- 4.14. Najemca ma prawo na własny koszt zainstalować szafy Rack w Pomieszczeniu na Serwerownię oraz UPS na potrzeby podtrzymania stacji roboczych pracowników Najemcy. Wynajmujący zainstaluje w Pomieszczeniu na Serwerownię monitoring z systemem kontroli dostępu, system gaszenia gazem, urządzenia klimatyzacyjne, zasilanie awaryjne UPS dla podtrzymania urządzeń serwerowych Najemcy, drzwi p/pożarowe, podłogę techniczną oraz zapewni zasilanie 3-fazowe.



- 4.15. Wynajmujący zapewni łącza światłowodowe pomiędzy węzłami dystrybucyjnymi okablowania strukturalnego i Pomieszczenia na Serwerownię Wynajmującego na terenie Budynku oraz kabel światłowodowy 12J, łączący Pomieszczenie na Serwerownię z infrastrukturą światłowodową Najemcy w ul. de Tramecourta w Lublinie.
- 4.16. Dodatkowo, w związku z wynajmem przez Najemcę Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu, Wynajmujący oświadcza, że rezerwuje dla Najemcy miejsce na umieszczenie monochromatycznego oznakowania informacyjnego na elewacji ściennej od ulicy Wieniawskiej, elewacji ściennej od ulicy Spokojnej, pylonie od ulicy Spokojnej, pylonie od ulicy Wieniawskiej, na poziomie – 1 Budynku oraz oznakowania informacyjnego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami wewnątrz Budynku na ścianie lewej od ulicy Spokojnej oraz wewnątrz Budynku na ścianie lewej od ulicy Wieniawskiej oraz na zewnątrz Budynku przy wejściu głównym od ul. Wieniawskiej. Szczegółowa lokalizacja, treść, rozmiar oraz standard oznakowania zostaną pisemnie uzgodnione przez Strony.

5. CZYNSZ

- 5.1. Począwszy od Daty Przekazania Lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny Czynsz Najmu za Lokal w wysokości 43,00 PLN netto (słownie: czterdzieści trzy złote zero groszy) za 1 m² powierzchni plus podatek VAT wg stawki określonej w przepisach. Przy czym w przypadku nie przekazania protokolarnie Najemcy Lokalu, Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię w terminie, o którym mowa w Artykule 3.1. Najemca naliczy kary umowne Wynajmującemu za każdy dzień zwłoki w kwocie 1/30 łącznego miesięcznego Czynszu Najmu za Lokal, Magazyn i Pomieszczenie na Serwerownię za każdy dzień zwłoki.
- Począwszy od Daty Przekazania Magazynu na poziomie -3, Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny Czynsz Najmu za Magazyn w wysokości 16,26 PLN netto (słownie: szesnaście złotych dwadzieścia sześć groszy) za 1 m² powierzchni plus podatek VAT wg stawki określonej w przepisach. Począwszy od Daty Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię na poziomie -1, Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny Czynsz Najmu za Pomieszczenie na Serwerownię w wysokości 16,26 PLN netto (słownie: szesnaście złotych dwadzieścia sześć groszy) za 1 m² powierzchni plus podatek VAT wg stawki określonej w przepisach. Za miesiąc, w którym nastąpi przekazanie Lokalu, Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię, wysokość Czynszu Najmu jest naliczana proporcjonalnie do liczby dni kalendarzowych w danym miesiącu.
- 5.2. Opłaty za ewentualne miejsca postojowe, o których mowa w Artykule 1.1 w zdaniu 5 będzie ponosił korzystający z miejsca postojowego w kwocie 300,00 PLN netto za

miesiąc (słownie: trzysta złotych zero groszy) za 1 miejsce postojowe plus podatek VAT wg stawki określonej w przepisach.

- 5.3. Opisany w ust. 1 Czynsz Najmu za Lokal, Czynsz Najmu za Magazyn oraz Czynsz Najmu za Pomieszczenie na Serwerownię nie obejmuje kosztów utrzymania Budynku, które są odrębnie uregulowane w Artykule 6 w powiązaniu z Artykułem 3.6
- 5.4. Wynajmującemu będzie przysługiwać możliwość raz w roku waloryzacji stawki Czynszu Najmu w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku, gdy roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych będzie ujemny, stawka Czynszu Najmu pozostaje bez zmian. Pierwsza waloryzacja może nastąpić w 2021 roku.
- 5.5. Wynajmujący będzie miał prawo skorzystać z waloryzacji, o której mowa w ust. 4. tylko raz w roku kalendarzowym.
- 5.6. Waloryzacja, o której mowa w ust. 4. nie będzie wymagała podpisania przez strony odrębnego aneksu do Umowy i będzie obowiązywała od miesiąca następującego po dacie otrzymania przez Najemcę pisma od Wynajmującego z informacją o waloryzacji Czynszu Najmu przesłanego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Waloryzacja, o której mowa w artykułach poprzedzających wyklucza jakiegokolwiek inne podwyżki Czynszu Najmu. Na pisemne żądanie Najemcy Wynajmujący przedłoży mu w terminie 7 dni pisemną kalkulację dokonanej waloryzacji.
- 5.7. Czynsz Najmu będzie płatny miesięcznie, z góry każdego danego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego o _____, w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę prawidłowo wystawionej faktury VAT Wynajmującego. Opłata Eksploatacyjna będzie płacona miesięcznie, z góry każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego o nr _____ w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę prawidłowo wystawionej faktury VAT Wynajmującego.
- 5.8. Faktury powinny być wystawione na dane Najemcy, określone w preambule Umowy.
- 5.9. Z tytułu realizacji Umowy Wynajmujący oświadcza, iż wyśle ustrukturyzowaną fakturę elektroniczną w sposób, o którym mowa w art. 4 ust.1 ustawy z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U z 2018 r. poz. 2191) z uwzględnieniem właściwego numeru GLN 5907653870019 Najemcy.
- 5.10. Najemca zastrzega sobie prawo wstrzymania płatności w sytuacji, gdy faktura została błędnie wystawiona lub wystawiona niezgodnie z Umową. Najemca zobowiązany jest do zawiadomienia Wynajmującego o takim wstrzymaniu płatności najpóźniej w terminie do

10 dni roboczych od daty dostarczenia faktury, Strony zobowiązują się do podjęcia niezbędnych kroków w celu wyjaśnienia zaistniałych wątpliwości.

- 5.11. Czynsz Najmu obejmuje wszelkie należne opłaty związane z korzystaniem z Lokalu Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię w tym w szczególności prawo Najemcy do używania Lokalu ,Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię prawo dostępu do Lokalu , Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię prawo korzystania z powierzchni wspólnych.
- 5.12. Czynsz Najmu za Lokal, Czynsz Najmu za Pomieszczenie na Serwerownię, Czynsz Najmu za Magazyn nie obejmuje Opłaty za Media określonej w Artykule 6.6. Ponadto Czynsz Najmu za Lokal nie obejmuje kosztów zarządu / administrowania nieruchomością wspólną, zawartych w opłacie eksploatacyjnej, zgodnie z treścią Artykułu 6.1.
- 5.13. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP 7120312243.
- 5.14. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP 9462575811.

6. OPŁATY EKSPLOATACYJNE I OPŁATA ZA MEDIA

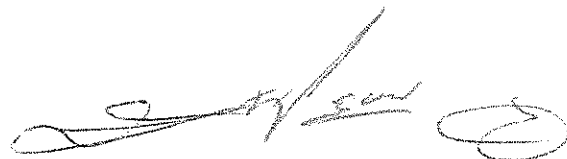
6.1 Strony postanawiają, że do kosztów eksploatacyjnych zaliczać będą (dotyczy kosztów generowanych przez części wspólne Budynku, o których mowa w ust. 2):

- 1) koszty dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków, w tym także wód opadowych z dachu, oraz koszty utrzymania i napraw urządzeń i instalacji dostarczających wodę i odprowadzających ścieki,
- 2) koszty ogrzewania, chłodzenia, klimatyzacji, wentylacji oraz odpowietrzenia, jak również koszty konserwacji i napraw niezbędnych do tych urządzeń lub instalacji,
- 3) koszty zaopatrzenia w ciepłą wodę oraz koszty konserwacji i napraw niezbędnych do tego typu urządzeń,
- 4) koszty eksploatacji wind osobowych i towarowych, w szczególności konserwacji i napraw, obsługi, nadzoru, w tym UDT, regularnych badań sprawności i bezpieczeństwa eksploatacji wraz z obsługą przez wyspecjalizowane firmy, a także koszty badań technicznych, prądu do obsługi i systemu alarmowego,
- 5) koszty sprzątania budynku oraz koszty środków czystości,
- 6) koszty oczyszczania ulic i chodników wokół Budynku oraz utrzymania zieleni przed budynkiem,
- 7) koszty wywozu nieczystości stałych z powierzchni wspólnych,

- 8) koszty oświetlenia oraz koszty ogólnego zużycia prądu na powszechnie używanych powierzchniach, zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz,
- 9) koszty ochrony, portiera oraz monitoringu,
- 10) koszty technicznego utrzymania budynku, m. in. konserwacje, przeglądy, pomiary, kontrole oraz koszty utrzymania w sprawności wszelkich technicznych urządzeń eksploatacyjnych, w szczególności instalacji telekomunikacyjnych, instalacji przeciwpożarowej, instalacji usuwającej CO₂, instalacji odprowadzającej dym, urządzeń do monitorowania i kontroli budynku, instalacji piorunochronu, instalacji alarmowej, wentylacji, chłodzenia i klimatyzacji, urządzeń grzewczych, bramek i punktów kontroli wejścia, elektrycznych i mechanicznych bram/drzwi oraz urządzeń zamykających, archiwów i serwerowni, prowadzenie ćwiczeń ewakuacyjnych, posiadanie aktualnej Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego.
- 11) koszty usuwania śniegu i lodu oraz niezbędnych w tym celu materiałów do posypywania,
- 12) koszty mycia stolarki okiennej raz na kwartał oraz fasady od zewnątrz – minimum raz na rok,
- 13) pozostałe koszty dodatkowe nie wymienione powyżej, które są bezpośrednio związane z utrzymaniem obiektu, a mianowicie koszty eksploatacyjne urządzeń i instalacji, także koszty eksploatacji, konserwacji i naprawy gaśnic i innych urządzeń a także obecne i nowo wprowadzone podatki, opłaty i inne koszty związane z Nieruchomością, które wynikają z posiadania obiektu oraz gruntu,
- 14) koszty wynagrodzenia zarządcy i administratora,
- 15) koszty usuwania awarii oraz usterek,
- 16) koszty utrzymania sieci LAN i telefonicznej,
- 17) koszty utrzymania i przeglądów stacji transformatora.

Suma należności za wymienione w Artykule 6.1 koszty eksploatacyjne stanowić będzie Opłatę Eksploatacyjną.

- 6.2. Przez części wspólne Budynku Strony rozumieją powierzchnie ogólnodostępne typu hole na parterze budynku, toalety, korytarze ogólnodostępne, klatki schodowe, windy.
- 6.3. Strony ustalają zgodnie, że od Daty Przekazania Lokalu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu Opłatę Eksploatacyjną miesięcznie w wysokości 12,00 PLN netto



(słownie: dwanaście złotych zero groszy) powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) wg obowiązujących stawek za 1 m² wynajętej powierzchni Lokalu.

- 6.4. Opłata Eksploatacyjna będzie stała przez cały okres trwania Umowy.
- 6.5. Za miesiąc, w którym nastąpi przekazanie Lokalu Najemcy, wysokość Opłaty Eksploatacyjnej jest naliczana proporcjonalnie do liczby dni kalendarzowych w danym miesiącu.
- 6.6. Od Daty Przekazania Lokalu, Daty Przekazania Magazynu oraz Daty Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię Najemca zobowiązany będzie do comiesięcznego wnoszenia Opłaty za Media w terminie 14 dni od daty doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionych przez Wynajmującego faktur z tytułu:
- 1) Kosztów zużycia energii elektrycznej – określonych na podstawie wskazań licznika lub podlicznika zainstalowanego przez Wynajmującego w przedmiocie najmu i zgodnie z aktualnie obowiązującymi stawkami ustalonymi przez dostawców energii elektrycznej;
 - 2) Kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków – na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych na koszt Wynajmującego w przedmiocie najmu i zgodnie z aktualnie obowiązującymi stawkami ustalonymi przez dostawcę wody do Budynku. Ilość rozliczanych ścieków będzie równa ilości zużytej wody;
 - 3) Kosztów ogrzewania i chłodzenia przedmiotu najmu:
 - na podstawie wskazań licznika ciepła i chłodu z klimakonwektorów, oraz
 - proporcjonalnie do zajmowanej w Budynku powierzchni odnoszonej do 18 000,00 m², określonych na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na ogrzewanie i chłodzenie całego Budynku instalacją wentylacji. Kalkulacja kosztów będzie każdorazowo załącznikiem do faktury;
 - 4) Koszty podgrzania wody, (jeśli takie wystąpią oddzielnie poza stawkami za dostawę wody) - na podstawie wskazań wodomierzy i innych niezbędnych mierników zainstalowanych w przedmiocie najmu na koszt Wynajmującego oraz rzeczywistych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na podgrzanie wody. Kalkulacja kosztów będzie każdorazowo załącznikiem do faktury.
- 6.7. Kopie faktur dostawców mediów oraz wyliczenie należnych kwot stanowić będą załączniki do faktur Wynajmującego.
- 6.8. Wynajmujący będzie terminowo opłacał należne płatności dostawcom mediów oraz dostawcom innych usług.
- 6.9. Najemca zapewni swoim użytkownikom dostęp do usług telekomunikacyjnych na terenie wynajmowanego Lokalu. Najemca obowiązany będzie do ponoszenia w pełnej wysokości opłat związanych z korzystaniem z telefonu i internetu na podstawie

zawartych we własnym imieniu umów z dostawcami przez Najemcę, a jeżeli nie okaże się to możliwe, wówczas na podstawie refaktur wystawianych przez Wynajmującego.

- 6.10. Innych opłat na rzecz Wynajmującego związanych z używaniem przedmiotu najmu, oprócz wymienionych w Artykule 5 i 6 Najemca nie ponosi, chyba że wynikające z obowiązujących w Budynku regulaminów, o których mowa w punkcie 10.4 Umowy.
- 6.11. Wynajmujący oświadcza, że zapewni w swoich kosztach każdemu pracownikowi Najemcy kartę dostępu do pomieszczeń objętych kontrolą dostępu a także karty dostępu (karty parkingowe) do 11 miejsc parkingowych, a w przypadku wykupienia przez pracownika Najemcy miejsca postojowego – odrębną kartę dostępu do parkingu (kartę parkingową), z zastrzeżeniem że wyłącznie pierwsza karta dostępu lub dostępu do parkingu (karta parkingowa) dla pracownika będzie w kosztach Wynajmującego. W przypadku utraty karty dostępu lub karty dostępu do parkingu przez pracownika Najemcy, płatność przez pracownika Najemcy za wyrobienie kolejnej karty nastąpi według zasad określonych odpowiednio w Regulaminie budynku lub Regulaminie parkingu podziemnego całodobowego w budynku biurowo-usługowym Spokojna II w Lublinie, o których mowa w punkcie 10.4 Umowy. Wynajmujący przekaze Najemcy wszystkie niezbędne klucze. Najemca otrzyma od Wynajmującego co najmniej po dwa klucze do wynajmowanych pomieszczeń. Wynajmujący poinformuje Najemcę o szyfrach ustawionych w zamkach szyfrowych drzwi.

7. INNE PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

- 7.1. W przypadku awarii oraz gdy będzie konieczne dokonanie napraw i konserwacji Lokalu, Magazynu, Pomieszczenia na Serwerownię lub Budynku, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący, Najemca zobowiązuje się udostępniać pod kontrolą Najemcy przedmiot najmu Wynajmującemu po godzinach pracy Najemcy oraz podmiotom działającym na zlecenie Wynajmującego w celu dokonania konserwacji i napraw, po uprzednim uzgodnieniu terminu udostępnienia przedmiotu Najmu z Najemcą. W sytuacji zagrożenia zdrowia i życia ludzi lub zagrożenia Budynku, w szczególności w przypadku pożaru lub zalania, Najemca zobowiązany będzie udostępnić Lokal, Pomieszczenie na Serwerownię i Magazyn w godzinach pracy Najemcy. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby prace takie zostały wykonane w możliwie najkrótszym czasie i przy najmniejszych niedogodnościach dla Najemcy.

- 7.2. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest niezwłocznie (w ciągu 24h od jej wykrycia) zgłosić awarię Wynajmującemu telefonicznie pod numer telefonu: , lub za pomocą poczty e- mail, na adres.
- 7.3. Jeżeli Najemca nie będzie mógł prowadzić swojej działalności z powodu określonego w ust. 1 lub naruszania przez Wynajmującego zobowiązań zawartych w Artykule 4 Umowy, Najemca jest zwolniony z obowiązku zapłaty części Czynszu Najmu odpowiadającej okresowi, w którym prowadzenie działalności zostało uniemożliwione tj. w wysokości 1/30 łącznej miesięcznej stawki Czynszu Najmu za Lokal, Magazyn i Pomieszczenie na Serwerownię za każdy dzień.
- 7.4. W przypadku wystąpienia w Przedmiocie Najmu awarii lub usterki, której usunięcie należy do obowiązków Wynajmującego, Wynajmujący dołoży starań, aby, o ile będzie to technicznie/praktycznie możliwe, usunąć awarię lub usterkę w terminie dwóch dni roboczych, od powiadomienia go o takiej usterce przez Najemcę. W przypadku awarii lub usterek, które ze względu na swój charakter nie mogą zostać usunięte w powyższym terminie Wynajmujący dołoży starań, aby nastąpiło to bez nieuzasadnionej zwłoki.
- 7.5. O ile będzie to technicznie/praktycznie możliwe Wynajmujący powiadomi Najemcę z 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem o planowanych przerwach w dostawie mediów. Wynajmujący dołoży starań, aby przerwa w dostawie mediów była jak najmniej uciążliwa dla działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu.
- 7.6. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność w stosunku do Najemcy za działania lub zaniechania swoich pracowników oraz wykonawców i podwykonawców, o tyle, o ile zostały one spowodowane przez nich umyślnie lub na skutek rażącego niedbalstwa. Jednakże w przypadku, gdy naruszenie zobowiązań Wynajmującego dotyczy istotnych postanowień niniejszej Umowy, wówczas Wynajmujący odpowiada bez wspomnianych powyżej ograniczeń, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność wobec Najemcy jedynie za szkody bezpośrednie i typowo związane z naruszeniem Umowy.
- 7.7. Sprzątanie Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu po stronie Najemcy.
- 7.8. Koszty ubezpieczenia całego Budynku wchodzą do Opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w Artykule 6.
- 7.9. Koszt wywozu nieczystości stałych z przedmiotu najmu po stronie Wynajmującego.

8. OKRES NAJMU

- 8.1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 10 lat począwszy od Daty Przekazania Lokalu, Daty Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię oraz Daty Przekazania Magazynu („Okres najmu”).
- 8.2. Jeżeli najpóźniej na 6 miesięcy przed upływem końcowego terminu obowiązywania niniejszej Umowy, żadna ze Stron nie złoży drugiej Stronie oświadczenia na piśmie o braku woli kontynuowania Umowy po tym terminie, wówczas po upływie okresu obowiązywania niniejszej Umowy, Umowa będzie kontynuowana na dotychczasowych warunkach – jako zawarta na czas nieokreślony z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
- 8.3. Nie później niż ostatniego dnia obowiązywania niniejszej Umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić protokolarnie Wynajmującemu Lokal, Pomieszczenie na Serwerownię i Magazyn w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem normalnego i prawidłowego używania, przy czym Najemca ma prawo do zdemontowania i zabrania wszystkich poczynionych nakładów na ulepszenie stanu Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu nie związanych trwale z przedmiotem najmu (w szczególności urządzeń takich jak np. centrale telefoniczne itp.). Wynajmujący, niniejszym zrzeka się uprawnienia do żądania przywrócenia przez Najemcę stanu Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu do stanu sprzed udostępnienia go Najemcy. Zrzeczenie nie obejmuje pogorszenia stanu technicznego Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu wynikającego z prowadzonych prac demontażowych. Najemca zobowiązuje się do pokrycia kosztów, związanych z naprawą uszkodzeń powstałych przy demontażu o ile konieczność takiej naprawy będzie spowodowana okolicznościami, za które Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność.
- 8.4. W przypadku zajmowania przez Najemcę przedmiotu najmu po zakończeniu trwania Umowy zobowiązany jest on do zapłaty Wynajmującemu 1/20 dotychczasowego łącznego Czynszu Najmu za Lokal, Magazyn i Pomieszczenie na Serwerownię za każdy dzień zajmowania przedmiotu najmu, choćby przedmiot najmu zajmowany był w części, bez względu na przyczynę zakończenia Umowy.

9. ROZWIĄZANIE UMOWY PRZED TERMINEM

- 9.1. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, przed upływem okresu, na jaki została zawarta, wyłącznie w następujących przypadkach:

- 1) Najemca zalega z zapłatą Czynszu Najmu lub Opłaty Eksploatacyjnej, należnych zgodnie z Umową, w kwocie odpowiadającej wysokości Czynszu Najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielania mu przez Wynajmującego dodatkowego, co najmniej 30-to dniowego terminu płatności po upływie powyższego okresu opóźnienia, nie zapłaci należnych Wynajmującemu zaległości. Powyższe wezwanie do zapłaty zaległych płatności wymaga dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz odwołania się do niniejszego artykułu Umowy. Powyższe uprawnienie nie będzie dotyczyć tych nieuiszczonych płatności, które w ocenie Najemcy są sporne i są w trakcie wyjaśnienia z Wynajmującym.
- 2) Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego prowadzi w Lokalu inną działalność niż określona w Artykule 1.2 i pomimo udzielenia mu dodatkowego, co najmniej 30-to dniowego terminu, nie zaprzestał prowadzenia sprzecznej z Artykułem 1.2 działalności. Powyższe wezwanie do zaprzestania wymaga dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz odwołania się do niniejszego artykułu Umowy,
- 3) Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonał podnajmu Lokalu, Magazynu, Pomieszczenia na Serwerownię lub cesji praw i obowiązków przewidzianych niniejszą Umową na rzecz innego podmiotu z zastrzeżeniem Artykułu 10.2.
- 4) Najemca podejmuje działania lub zachowania narażające bezpieczeństwo Budynku - po uprzednim wezwaniu Najemcy drogą pisemną do zaprzestania naruszeń w terminie 7 dni;
- 5) Najemca nie zawarł lub doprowadził do wygaśnięcia lub rozwiązania umów ubezpieczenia wskazanych w Artykule 4.13 po uprzednim wezwaniu Najemcy drogą pisemną do zaprzestania naruszeń w terminie 14 dni.

9.2. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie Artykułu 9.1. Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości łącznego 6-miesięcznego Czynszu Najmu za Lokal, Magazyn i Pomieszczenie na Serwerownię przedmiot najmu wyliczonego wg wartości Czyszu za pełny ostatni miesiąc kalendarzowy przed rozwiązaniem Umowy bez uwzględniania jakichkolwiek rabatów lub odliczeń. Płatność kary umownej będzie dokonana przelewem w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy Wynajmującego. Zapłata powyższej kary umownej nie wyłącza

uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość naliczonej kary umownej.

9.3. Najemca może ze skutkiem natychmiastowym rozwiązać Umowę przed upływem okresu, na jaki została zawarta w przypadku gdy:

- 1) W Budynku, Lokalu, Magazynie lub Pomieszczeniu na Serwerownię ujawnią się wady, które zagrażają zdrowiu Najemcy i jego pracowników i współpracowników i pomimo udzielenia przez Najemcę Wynajmującemu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 30 dni, wady te nie zostały usunięte;
- 2) W Budynku, Lokalu, Magazynie lub Pomieszczeniu na Serwerownię ujawnią się wady, które uniemożliwiają prowadzenie w nim działalności przez Najemcę a Wynajmujący pomimo udzielenia mu przez Najemcę dodatkowego terminu, nie krótszego niż 30 dni wad tych nie usunie;
- 3) Wynajmujący nie wykonuje lub nienależyście wykonuje swoje obowiązki wynikające z niniejszej Umowy, pomimo udzielenia przez Najemcę pisemnego 30 dniowego terminu wyznaczonego Wynajmującemu na zaprzestanie takich naruszeń;
- 4) Wynajmujący uniemożliwia lub istotnie utrudnia Najemcy prowadzenie normalnej działalności w szczególności poprzez ograniczanie lub utrudnianie swobodnego dostępu do Budynku, Lokalu, Magazynu i Pomieszczeniu na Serwerownię, pomimo udzielenia przez Najemcę pisemnego 30 dniowego terminu wyznaczonego Wynajmującemu na zaprzestanie takich naruszeń.

9.4. W przypadku rozwiązania Umowy przez Najemcę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie Artykułu 9.3. Wynajmujący zapłaci na rzecz Najemcy karę umowną w wysokości 6-miesięcznego łącznego Czyszu Najmu za Lokal, Magazyn i Pomieszczenie na Serwerownię wyliczonego wg wartości Czyszu za pełny ostatni miesiąc kalendarzowy przed rozwiązaniem Umowy bez uwzględniania jakichkolwiek rabatów lub odliczeń. Płatność kary umownej będzie dokonana przelewem w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Wynajmującego wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy Najemcy. Zapłata powyższej kary umownej nie wyłącza uprawnień Najemcy do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość naliczonej kary umownej.

9.5. W razie rozwiązania niniejszej Umowy w trybie określonym w Artykule 9.1 lub 9.3 do zasad zwrotnego przekazania Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu stosuje się odpowiednio postanowienia Artykułu 8.3.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu ani jego części w podnajem, dzierżawę lub użyczyć, jak również przedmiot najmu nie może być przedmiotem zamiany ani ustanowienia jakichkolwiek praw na rzecz osób trzecich, z zastrzeżeniem ust. 2.
- 10.2. Najemca może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać pomieszczenie nr 2/22 tj. salę konferencyjną, które jest częścią przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę lub użyczyć osobom trzecim lub jednostkom organizacyjnym Gminy.
- 10.3. Każda ze stron jest odpowiedzialna za działanie lub zaniechanie jej podwykonawców jak za działania lub zaniechania własne.
- 10.4. Najemca zobowiązuje się do stosowania Regulaminu wewnętrznego zwanego Regulaminem budynku oraz Regulaminu parkingu podziemnego całodobowego w budynku biurowo-usługowym Spokojna II w Lublinie. Treść regulaminów zostanie pisemnie uzgodniona i podpisana przez Strony Umowy do dnia wydania Lokalu, Magazynu i Pomieszczenia na Serwerownię protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w Artykule 3.4.
- 10.5. Wynajmującemu, bez zgody Najemcy, przysługuje prawo przeniesienia całości lub części praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego realizację Budynku.
- 10.6. W zakresie ochrony i przetwarzania danych osobowych strony zobowiązują się do przestrzegania i realizacji celów określonych Rozporządzeniem 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 osobowych) (Dz.U.UE.L z 2016 r. Nr 119). Wszelkie informacje uzyskane przez Strony w czasie realizacji Umowy, które nie stanowią informacji podlegającej upublicznieniu, winny być traktowane jako poufne i nie powinny być udostępniane bez wyraźnej zgody strony, której te informacje dotyczą. Powyższe zobowiązanie jest bezterminowe i nie wygasa pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Jeżeli w związku z wykonaniem Umowy niezbędne będzie powierzenie przetwarzania danych osobowych, Strona, która będzie przetwarzała dane osobowe, jest zobowiązana uwzględnić wymogi określone w obowiązujących przepisach, w szczególności w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) oraz Rozporządzeniem 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 osobowych) (Dz.U.UE.L z 2016 r. Nr 119).

10.7. Bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Najemcy, Wynajmujący nie ma prawa do korzystania z oznaczeń dotyczących Najemcy w ramach jakiegokolwiek sprzedaży, publikacji marketingowych lub reklamy.

10.8. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie dokonywana na piśmie i będzie uznana za doręczoną, jeżeli zostanie doręczona osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy:

1) dla Wynajmującego: ul. Spokojna 2, 20-074 Lublin

2) dla Najemcy: Wydział Organizacji Urzędu ul. Dolna 3-go Maja 5, 20-079 Lublin,

z zastrzeżeniem Artykułu 5.9. niniejszej Umowy.

Powyższe adresy mogą ulec zmianie po pisemnym powiadomieniu Wynajmującego przez Najemcę, powyższa zmiana nie będzie stanowić zmiany Umowy.

10.9. W przypadku zmiany adresów wskazanych w ust. 8 powyżej, Strony zobowiązane są w terminie 7 dni powiadomić na piśmie drugą stronę o nowym adresie. W przypadku braku zawiadomienia, korespondencja wysłana na poprzedni adres będzie uznana za doręczoną.

10.10. Strony wskazują następujące osoby upoważnione do wzajemnych kontaktów roboczych związanych z realizacją niniejszej Umowy:

- 1) z ramienia Wynajmującego – Pan Dyrektor ds. Budownictwa -
tel: _____, Pan _____, e-mail: _____
Pani _____, tel: _____
Pan _____, tel: _____, e-mail: _____
el: _____
- 2) z ramienia Najemcy – Pan _____ - Zastępca Dyrektora Wydziału
Organizacji Urzędu _____, e-mail: _____
– kierownik referatu ds. administrowania budynkami, te
_____, e-mail: _____, Pani _____, tel. _____
kom. _____, Pani _____
_____, e-mail: _____, an _____
_____, e-mail: _____

Powyższe osoby mogą ulec zmianie po pisemnym powiadomieniu przez Strony, powyższa



zmiana nie będzie stanowiła zmiany Umowy.

10.11. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.

10.12. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy, wszelkie powiadomienia i pisma przewidziane w niniejszej Umowie będą sporządzone pod rygorem nieważności na piśmie i przekazane bezpośrednio do rąk drugiej Strony z jednoczesnym potwierdzeniem otrzymania takiego powiadomienia, lub wysłane będą listem poleconym na adres drugiej Strony wskazany w preambule przedmiotowej Umowy. W szczególności dla swej ważności jakiegokolwiek oświadczenie woli Stron zmierzające do rozwiązania Umowy będzie zawarte w formie pisemnej.

10.13. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, nierozwiązane za porozumieniem stron, będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy ze względu na położenie Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu.

10.14. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

10.15. Wszystkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

10.16. Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem Artykułu 4.16, 5.6, 10.8, 10.10.

10.17. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy postanowień niniejszej Umowy i nie ujawniania jej jakimkolwiek osobom trzecim, poza przypadkami, gdy taki obowiązek wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

10.18. Do Umowy nie ma zastosowania ustawa z dnia 24 stycznia 2004 roku – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Z 2017 r., poz. 1579) zgodnie z art. 4 pkt 3 lit. i) niniejszej ustawy.

Załączniki:

Załącznik nr 1a - Kopia odpisu z CEIDG Wynajmującego.

Załącznik nr 1b - NIP Wynajmującego.

Załącznik nr 1c - REGON Wynajmującego.

Załącznik nr 2a - NIP Najemcy.

Załącznik nr 2b - REGON Najemcy.

Załącznik nr 3 – Rzut hali garażowej poziom -3.

Załącznik nr 4 – Decyzja o dopuszczeniu Budynku do użytkowania.

Załącznik nr 5 – Standard wykończenia Lokalu, Pomieszczenia na Serwerownię i Magazynu.

Załącznik nr 5a – Projekt adaptacji i aranżacji Lokalu.

Załącznik nr 6 – Protokół zdawczo – odbiorczy (podpisany protokół zostanie dołączony do Umowy w Dacie Przekazania Lokalu, Dacie Przekazania Pomieszczenia na Serwerownię i Dacie Przekazania Magazynu).

Załącznik nr 7 – Rzut graficzny Magazynu na poziomie – 3

Załącznik nr 8 – Rzut graficzny Pomieszczenia na Serwerownię na poziomie – 1

MIASTO LUBLIN

Wynajmujący:

DYREKTOR NACZELNY

EDWARD LEŃCZUK

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe



Edward Leńczuk

20-074 Lublin, ul. Spokojna 2
tel. +48 81 745-04-38, tel. +48 81 745-10-00
NIP 7120312243, REGON 142212211

Najemca:

Sekretarz Miasta Lublin

[Signature]
mgr Jolanta Wojtowicz

MIASTO LUBLIN
Wydział Organizacji Urzędu

[Signature]
Zbigniew Gontarz

Kontrasygnota Skarbnika Miasta Lublin:

SKARBNIK MIASTA LUBLIN

[Signature]
mgr Iréna Szumiak

[Signature]

