**UMOWA NAJMU**

**POWIERZCHNI BIUROWEJ (umowa biura wirtualnego)**

Zawarta w Radomiu, dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pomiędzy:

1. **Uniwersytetem Radomskim im. Kazimierza Pułaskiego** pod adresem: ul. Jacka Malczewskiego 29, 26-600 Radom, posiadającym numer identyfikacji podatkowej NIP: 796-010-64-39 oraz numer REGON: 000805181 w imieniu   
   i na rzecz której działa: prof. dr hab. Sławomir Bukowski – Rektor Uniwersytetu Radomskiego im. Kazimierza Pułaskiego zwanym w dalszej części umowy **„Wynajmującym”**

a

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

KRS:

NIP:

REGON:

Telefon:

e-mail:

Zwanym w dalszej części umowy **„Najemcą, Korzystającym”.**

**Zwanymi również w dalszej części umowy łącznie „Stronami” lub też każde z osobna „Stroną”**

1. **POSTANOWIENIA OGÓLNE**
   1. Na mocy niniejszej umowy Strony określają warunki wynajmu powierzchni biurowej oraz obsługi w zakresie odbioru korespondencji kierowanej do Najemcy tzw. Usługa biura wirtualnego.
   2. Niniejsza umowa jest zawierana w związku z realizacją projektu „Platforma Startowa - Centralny Akcelerator Innowacji "Mazovian StartUPolis" (zwany dalej również: „StartUPolis”) nr FEPW.01.01-IP.01-0013/23-00, którego Animatorem jest Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Technologii Eksploatacji, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Polski Wschodniej, (Priorytet I Przedsiębiorczość i innowacje, Działanie 1.1 Platformy startowe dla nowych pomysłów, Komponent I: Inkubacja - rozwój nowego pomysłu biznesowego)”, w ramach którego Najemca otrzyma pomoc w rozpoczęciu działalności innowacyjnego projektu (startupu); na warunkach określonych w odrębnych dokumentach.
2. **OŚWIADCZENIA WYNAJMUJĄCEGO**
   1. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do swobodnego dysponowania nieruchomością położoną w Radomiu przy ulicy Jacka Malczewskiego 29, 26-600 Radom, poprzez wynajęcie części powierzchni biurowej znajdującej się na tej nieruchomości.
   2. Powierzchnia oddana w najem jest wolna od jakichkolwiek wad fizycznych   
      i prawnych.
   3. Nie istnieją roszczenia przysługujące osobom trzecim w stosunku do Wynajmującego, które mogłyby w jakikolwiek sposób ograniczyć, utrudnić lub uniemożliwić korzystanie z przedmiotu najmu przez Najemcę.
   4. Wynajmujący jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
3. **PRZEDMIOT UMOWY**
   1. Strony zgodnie postanawiają, że przedmiotem niniejszej umowy jest wynajem powierzchni biurowej (4 m2) znajdującej się w budynku położonym   
      w Radomiu pod adresem ul. Jacka Malczewskiego 29, 26-600 Radom wraz   
      z zapewnieniem Najemcy dostępu do stanowiska pracy, a w tym do biurka, zasilania elektrycznego, parkingu, dostępu do sieci Internet oraz zapewnieniem udostępnienia lokalu (pomieszczenia biurowego) i/lub pomieszczenia na czas kontroli startupu przeprowadzanej przez PARP (Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości) w uzgodnionym terminie.
   2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje znajdujące się na terenie nieruchomości określonej w ust. 1 powyżej stanowisko pracy/pomieszczenie, wraz z udostępnionym wyposażeniem biurowym i prawem do korzystania   
      z części wspólnych budynku.
   3. Najemca (Korzystający) przyjmuje do wiadomości, że przedmiotem niniejszej umowy jest stanowisko pracy we wspólnej przestrzeni biurowej (coworking),   
      z którego korzystają również inni Najemcy korzystający z projektu, a Najemca nie wnosi co do tego faktu zastrzeżeń.
4. **SPOSÓB KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU UMOWY**
   1. Najemca będzie uprawniony do wspólnego korzystania z 4 (czterech) metrów kwadratowych przestrzeni biurowej położonej w Radomiu pod adresem siedziby Wynajmującego.
   2. Najemca, w celu skorzystania z lokalu będzie pobierał klucz z Recepcji (Portierni), a po zakończeniu korzystania z lokalu w danym dniu zobowiązuje się zwrócić klucz w Recepcji.
   3. Najemca przekaże Wynajmującemu listę osób uprawnionych do pobierania klucza do pomieszczenia udostępnionego w ramach niniejszej umowy.
   4. Na mocy niniejszej umowy, Najemca jest uprawniony do rejestracji spółki pod adresem Wynajmującego (ul. Jacka Malczewskiego 29, 26-600 Radom)oraz zgłoszenia ww. adresu jako adresu swojej działalności gospodarczej i adresu do doręczeń w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz na potrzeby rozliczeń   
      z organami podatkowymi.
   5. W sytuacji doręczenia na adres Wynajmującego przesyłek pocztowych kierowanych do Najemcy, Najemca będzie uprawniony do odbioru i otwarcia korespondencji. W tym zakresie Najemca udzieli Wynajmującemu pełnomocnictwa do otwierania i odbioru korespondencji, które jednak nie będzie pełnomocnictwem, o którym mowa w art. 139 §11 Kodeksu Postępowania Cywilnego (pełnomocnictwo pocztowe) i nie będzie upoważniało Wynajmującego do odbioru przesyłek sądowych w placówce pocztowej.
   6. Wynajmujący przekaże niezwłocznie otrzymaną korespondencję w formie skanu wysłanego na adres e-mail Najemcy, zastrzegając sobie prawo wysłania korespondencji odebranej po godzinie 14:00 w kolejnym dniu roboczym.
   7. Oryginały przesyłek pocztowych (listów) przekazanych jako skan pozostaną w siedzibie Wynajmującego i będą dostępne do odbioru uprawnionemu przedstawicielowi Najemcy.
   8. Najemca nie jest uprawniony do korzystania z lokalu w sposób niezgodny   
      z umową, a w szczególności do:
      1. Podnajmu lokalu innym osobom;
      2. Przelewu (cesji) całości lub części praw z niniejszej umowy na inne podmioty, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
      3. Podłączania w lokalu urządzeń elektrycznych innych niż telefon komórkowy lub komputer przenośny (laptop);
   9. Najemca nie jest uprawniony do wykonywania jakichkolwiek prac remontowych, budowlanych czy adaptacyjnych w udostępnionym pomieszczeniu.
   10. Najemca nie jest uprawniony do nieodpłatnego udostępniania lokalu/pomieszczenia osobom trzecim.
   11. Najemca nie jest uprawniony do odpłatnego lub nieodpłatnego udostępniania jakichkolwiek elementów wyposażenia lokalu/pomieszczenia osobom trzecim.
   12. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania zmian położenia jakiegokolwiek sprzętu znajdującego się w udostępnionym pomieszczeniu.
   13. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego wywołane jego działaniem lub zaniechaniem.
   14. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki nieodebrania korespondencji kierowanej do Najemcy na adres Wynajmującego oraz za swoje działania lub zaniechania w związku z przekazaniem mu skanu korespondencji.
5. **CZAS TRWANIA UMOWY**
   1. Strony zawierają niniejszą umowę na czas nieokreślony, nie krótszy jednak niż okres inkubacji projektu określony w umowie o inkubację.
6. **CZYNSZ NAJMU**
   1. Strony zgodnie określają, że czynsz najmu płatny będzie w miesięcznych okresach rozliczeniowych.
   2. Strony zgodnie postanawiają, że miesięczna stawka czynszu najmu będzie wynosiła:
      1. 34 zł netto przez 6 pierwszych miesięcy (za każdy miesiąc),
      2. 51 zł netto za okres od 7 miesiąca do 12 miesiąca obowiązywania umowy (za 1 miesiąc),
      3. 85 zł netto za okres od 13 do 24 miesiąca obowiązywania umowy (za 1 miesiąc).
   3. Koszty udostępnienia lokalu w okresie inkubacji projektu, wynikającym   
      z odrębnej umowy, w tym czynsz najmu w okresie inkubacji projektu będą stanowiły pomoc *de minimis*. W przypadku zawarcia umowy o inkubację, koszty te zostaną pokryte ze środków przeznaczonych na projekt,   
      a w przypadku, gdyby umowa o inkubację nie została zawarta, czynsz najmu płatny będzie przez Najemcę na zasadach określonych powyżej, z jego własnych środków.
   4. Wszelkie stawki czynszu najmu wskazane w załączniku do umowy są stawkami netto, które podlegają powiększeniu o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.
   5. Stawka podatku od towarów i usług VAT obowiązująca w chwili zawarcia umowy wynosi 23%.
   6. Ustalony przez Strony czynsz obejmuje dostęp do lokalu, parkingu, sieci Internet, energii elektrycznej, sieci wodno-kanalizacyjnej, sprzątania i śmieci oraz odbioru korespondencji.
   7. Czynsz najmu w okresie inkubacji Najemcy (wynikający z odrębnych porozumień i dokumentów) będzie rozliczany w formie pomocy *de minimis.*
   8. Zaświadczenie o pomocy *de minimis* będzie wystawione przez Animatora Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Technologii Eksploatacji na podstawie protokołu odbioru dostarczonego przez Uniwersytet Radomski im. Kazimierza Pułaskiego.
7. **CZYNSZ**
   1. Czynsz naliczany będzie w miesięcznych okresach rozliczeniowych.
   2. Czynsz najmu płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.
   3. W przypadku, gdy między Stronami niniejszej umowy obowiązywać będzie umowa inkubacji, czynsz będzie rozliczany w formie pomocy de minimis. Za okres, w którym czynsz najmu finansowany będzie ze środków projektu   
      i stanowić będzie pomoc *de minimis* (okres inkubacji) Najemca otrzyma zaświadczenie o wysokości udzielonej mu pomocy *de minimis.*
   4. Koszty udostępnienia powierzchni wraz z wyposażeniem w okresie inkubacji stanowią pomoc *de minimis* określoną w Rozporządzeniu (UE) 2023/2831   
      z dnia 13 grudnia 2023 roku w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu   
      o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 2023/2831 z 15.12.2023 roku udzieloną przez Wynajmującego na rzecz Najemcy.
   5. Koszty, o których mowa powyżej są rzeczywistymi kosztami związanymi   
      z udostępnieniem powierzchni biurowej Najemcy przez Wynajmującego.
   6. Koszty, o których mowa powyżej zostaną wyliczone przez Animatora   
      w oparciu o rzeczywiste koszty związane ze świadczeniem usługi udostępnienia powierzchni zgodnie z zasadami realizacji projektu „Platforma Startowa - Centralny Akcelerator Innowacji "Mazovian StartUPolis" (zwany dalej również: „StartUPolis”) nr FEPW.01.01-IP.01-0013/23-00, którego Animatorem jest Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Technologii Eksploatacji, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Polski Wschodniej, (Priorytet I Przedsiębiorczość i innowacje, Działanie 1.1 Platformy startowe dla nowych pomysłów, Komponent I: Inkubacja - rozwój nowego pomysłu biznesowego)”
   7. Czynsz najmu (po okresie inkubacji) płatny będzie w terminie oznaczonym na fakturze VAT, jednak nie krótszym niż 7 dni kalendarzowych.
8. **KONTAKTY STRON**
   1. Strony wskazują następujące osoby do kontaktu:
      1. Ze strony Wynajmującego:
         1. Imię: Agnieszka
         2. Nazwisko: Skrzypek
         3. Telefon: 48 361 72 53
         4. E-mail: a.skrzypek@urad.edu.pl
      2. Ze strony Najemcy:
         1. Imię
         2. Nazwisko
         3. Telefon
         4. E-mail:
9. **WYPOWIEDZENIE UMOWY**
   1. Strony zgodnie postanawiają, że każda ze Stron jest uprawniona do wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego jeden miesiąc od chwili złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu.
   2. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, o którym mowa w pkt. 1 powyżej w sytuacji, gdy:
      1. Najemca opóźnia się z płatnością czynszu najmu za co najmniej dwa miesięczne okresy rozliczeniowe;
      2. Najemca dokonuje zniszczeń przedmiotu najmu lub korzysta   
         z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,   
         w szczególności utrudniając korzystanie innym Najemcom lub niszcząc przedmiot najmu.
      3. Najemca wykorzystuje lokal do prowadzenia działalności sprzecznej   
         z prawem, dobrymi obyczajami lub działalności uciążliwej dla innych najemców lokali sąsiednich lub Wynajmującego.
10. **ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**
    1. Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
    2. W sytuacji wystąpienia szkód w przedmiocie najmu, Wynajmujący uprawniony będzie do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, obejmującego wartość szkody wyrządzonej mu przez Najemcę.
11. **PRZENIESIENIE CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI PRAW OBJĘTYCH UMOWĄ**
    1. Strony zgodnie postanawiają, że Najemca nie ma prawa przeniesienia praw wynikających z niniejszej umowy na jakikolwiek podmiot trzeci bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
12. **ZMIANY UMOWY**
    1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnego aneksu.
    2. Niezachowanie formy pisemnego aneksu, o której mowa w ust. 1 powyżej, skutkuje nieważnością zmian, które Strony próbowały wprowadzić do łączącej je umowy w innej formie.
13. **DORĘCZENIA**
    1. Adresy Stron wskazane w komparycji niniejszej umowy są adresami do doręczeń.
    2. W sytuacji zmiany adresu do doręczeń przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia o tym fakcie Wynajmującego.
14. **WAŻNOŚĆ UMOWY**
    1. Strony zgodnie postanawiają, że w sytuacji, gdyby którekolwiek   
       z postanowień niniejszej umowy okazało się z jakichkolwiek przyczyn nieważne lub bezskuteczne, nie będzie to oznaczało nieważności lub bezskuteczności całej umowy, a umowa pozostanie w mocy w zakresie niedotkniętym bezskutecznością bądź nieważnością.
    2. Strony postanawiają, że w sytuacji powzięcia przez którąkolwiek ze Stron wiedzy o nieważności lub bezskuteczności któregokolwiek   
       z postanowień niniejszej umowy, Strona zawiadomi o tym drugą Stronę w celu zastąpienia nieważnych lub bezskutecznych postanowień umownych nowymi, ważnymi i skutecznymi postanowieniami, które Strony wprowadzą do umowy w drodze aneksu zmieniającego dotychczasową treść umowy.
    3. Strony zgodnie postanawiają, że do chwili wejścia w życie aneksu,   
       o którym mowa w ust. 2 powyżej, w miejsce nieważnych lub bezskutecznych postanowień umownych wejdą przepisy powszechnie obowiązującego prawa, najbardziej odpowiadające treści umowy oraz celowi gospodarczemu, jaki chcą wspólnie osiągnąć Strony.
15. **DANE OSOBOWE**
    1. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący będzie przetwarzał dane osobowe Najemcy w celu wykonania niniejszej umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
    2. Klauzula informacyjna RODO stanowi załącznik do niniejszej umowy**.**
16. **CAŁOŚĆ UMOWY**
    1. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa wraz z dołączonymi do niej załącznikami stanowi całość i reguluje wyczerpująco stosunki prawne między Stronami, zastępując wszelkie wcześniejsze porozumienia i umowy dotyczące wynajmu powierzchni w celu prowadzenia działalności gospodarczej.
17. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
    1. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej umowie, odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu Cywilnego o umowie najmu;
    2. Sądem właściwym do rozpoznania sporów wynikłych z niniejszej umowy jest sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego;
    3. Umowę sporządzono w dwóch, jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

|  |  |
| --- | --- |
| Najemca:  Dyrektor/ SIEĆ BADAWCZA ŁUKASIEWICZ –  INSTYTUT TECHNOLOGII EKSPLOATACJI  (podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym) | Wynajmujący:  Uniwersytet Radomski im. Kazimierza Pułaskiego  REKTOR Uniwersytetu Radomskiego im. Kazimierza Pułaskiego  (podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym) |

PEŁNOMOCNICTWO

Udzielone w Radomiu, dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Przez:

Imię: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nazwisko: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PESEL:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Działającego w imieniu i na rzecz: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ wpisanego do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: \_\_\_\_\_\_\_\_ posiadającego numer identyfikacji podatkowej NIP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ oraz numer REGON \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Niniejszym upoważniam Uniwersytet Radomski im. Kazimierza Pułaskiego z siedzibą w Radomiu do odbioru, otwierania, przechowywania, skanowania i dalszego przesyłania do adresata na adres poczty elektronicznej ……@……………………. przesyłek pocztowych, w tym w szczególności listów zwykłych i poleconych, kierowanych do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ na adres ul. Jacka Malczewskiego 29, 26-600 Radom.

Pełnomocnictwo obowiązuje od chwili udzielenia do odwołania lub do chwili rozwiązania niniejszej umowy.

Pełnomocnictwo zostaje udzielone w związku z zawartą pomiędzy Wynajmującym a Najemcą powierzchni biurowej umową biura wirtualnego.

|  |  |
| --- | --- |
| Najemca:  Dyrektor/ SIEĆ BADAWCZA ŁUKASIEWICZ –  INSTYTUT TECHNOLOGII EKSPLOATACJI  (podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym) |  |

Załącznik nr 1

**Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych**

**w Uniwersytecie Radomskim  
 im. Kazimierza Pułaskiego w Radomiu**

1. Administratorem Danych Osobowych jest Uniwersytet Radomski im. Kazimierza Pułaskiego w Radomiu (URad) z siedzibą przy ul. Malczewskiego 29 w Radomiu (26-600), tel.: 48 361 70 00, adres e-mail: [ado@urad.edu.pl.pl](mailto:ado@urad.edu.pl.pl).
2. Inspektorem Ochrony Danych Osobowych w URad. powołanym przez Administratora Danych Osobowych jest mgr Michał Czyżewicz (dane kontaktowe: tel. 48 361 70 24 e-mail: iodo@urad.edu.pl).
3. Pańskie dane osobowe będą przetwarzane w związku z:

* wiążącą nas umową,
* obsługą finansowo-księgową,
* innymi obszarami (np. promocja, korespondencja itp.).

1. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych Najemcy jest art. 6 ust. 1 RODO.
2. Najemcy przysługuje prawo dostępu do treści danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo sprzeciwu, zażądania zaprzestania przetwarzania i przenoszenia danych, jak również prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie oraz prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
3. Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do realizacji celu podanego w pkt. 3, w przypadku niepodania danych nie będzie możliwe jego wykonanie.
4. Dane udostępnione przez Najemcę nie będą podlegały udostępnieniu podmiotom trzecim. Odbiorcami danych będą tylko instytucje upoważnione z mocy prawa.
5. Dane udostępnione przez Najemcę nie będą podlegały profilowaniu.
6. Administrator danych nie ma zamiaru przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
7. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu, o którym mowa w pkt. 6 oraz obowiązków wynikających z przepisów prawa. Następnie dane zostaną usunięte przez Administratora.