Załącznik nr 1 do Instrukcji w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości oraz powierzchni użytkowych

**UMOWA NAJMU/DZIERŻAWY *Wzór***

**nr K-DA. 221…… . ………..**

zawarta w dniu …………… r. w Białymstoku , pomiędzy:

**Politechniką Białostocką**, 15- 351 Białystok, ul. Wiejskiej 45A, NIP 542-020-87-21, REGON 000001672, zwaną dalej **Wynajmującym/ Wydzierżawiającym**, reprezentowaną przez p.o. **Kanclerza – …** działającego na podstawie umocowania nr … z dn. …..,

a

…………………………………………………………………………..………….., NIP......................., KRS............. REGON......................., zwanym dalej **Najemcą/ Dzierżawcą.**

**Przedmiot najmu / dzierżawy**

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu / dzierżawy jest lokal użytkowy/ teren/ powierzchnia użytkowa położona w budynku Politechniki Białostockiej przy ul. ……………………………….., o powierzchni …….. m2.
2. Najemca/ Dzierżawca będzie wykorzystywać wynajmowany/ wydzierżawiany lokal na prowadzenie …………..............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

**§ 2**

Wynajmujący/ Wydzierżawiający przekaże Najemcy/ Dzierżawcy lokal określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo – odbiorczym, określającym w szczególności jego stan techniczny oraz rodzaj i stan instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.

**§ 3**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ……………. do dnia ……………….

**Uprawnienia i obowiązki Najemcy/ Dzierżawcy**

**§ 4**

1. Najemca/ Dzierżawca oświadcza, że przedmiot najmu/dzierżawy widział i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego oraz lokalizacji.
2. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w §1 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa.
3. Najemca/ Dzierżawca ma obowiązek dbać o estetykę pomieszczenia oraz utrzymywać ład
i porządek w nim i jego otoczeniu.
4. Najemca/ Dzierżawca zobowiązany jest dostosować dni i godziny pracy do potrzeb studentów
i pracowników Politechniki Białostockiej.
5. Najemca/ Dzierżawca może prowadzić działalność reklamową wyłącznie w wynajmowanym/ wydzierżawianym lokalu. Rozszerzenie działalności informacyjnej i reklamowej poza wynajmowany/ wydzierżawiany lokal wymaga zgody Wynajmującego/ Wydzierżawiającego.
6. Najemca/ Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt dostosować pomieszczenie do potrzeb prowadzonej działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wyposażyć lokal w sprzęt i meble.
7. Najemca/ Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku
z prowadzoną działalnością, w tym za szkody w mieniu i na osobach, tak dotyczących Politechniki Białostockiej, jej pracowników, studentów, jak i osób trzecich.
8. Najemca/Dzierżawca odpowiada za wytworzone przez siebie odpady inne niż komunalne.

**§ 5**

1. Najemca/ Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu/ dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu/ dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Najemca/ Dzierżawca odpowiada za prawidłowe zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu, warunki
do bezpiecznej ewakuacji oraz przestrzeganie przepisów o ochronie przeciwpożarowej, bhp i sanitarnych oraz ponosi odpowiedzialność przed odpowiednimi służbami.
3. Najemca/ Dzierżawca nie ma prawa do odstąpienia przedmiotu najmu/dzierżawy w podnajem/ poddzierżawiać lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego/ Wydzierżawiającego.
4. Najemca/ Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić przedmiot najmu/ dzierżawy celem kontroli służbom Wynajmującego.
5. W przypadku awarii Najemca/ Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal. Niedopełnienie tego obowiązku skutkować będzie obciążeniem Najemcy/Dzierżawcy kosztami awarii, powstałych nawet z winy Wynajmującego.
6. Najemca/ Dzierżawca ma obowiązek udostępnić lokal na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej
z Wynajmującym/ Wydzierżawiającym w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego/ Wydzierżawiającego, dotyczących zarówno lokalu jak i budynku.
7. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania spowodowanego koniecznością dokonania napraw obciążających Wynajmującego/ Wydzierżawiającego Najemcy/ Dzierżawcy przysługuje zniżka w opłatach ryczałtowych za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 10 ust. 8.

**§ 6**

1. Dzierżawca/Najemca, za zgodą wynajmującego lub wydzierżawiającego, może dokonać istotnych ulepszeń nieruchomości lub w lokalu. Zgoda winna być wyrażona na piśmie i obejmować zakres oraz rodzaj ulepszeń.
2. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.

**Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego/Wydzierżawiającego**

**§ 7**

1. Wynajmujący/ Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do wydania lokalu dostosowanego do wybranej przez Najemcę/ Dzierżawcę branży oraz utrzymywania go w tym stanie przez cały czas trwania najmu/ dzierżawy, na co Najemca/ Dzierżawca wyraża zgodę.
2. Wynajmujący/ Wydzierżawiający zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych
w budynku, umożliwiających Najemcy/ Dzierżawcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, wody, odprowadzenia ścieków.
3. Wynajmujący/ Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy/ Dzierżawcy powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego/ Wydzierżawiającego. W takich przypadkach skutki i szkody usuwa Najemca/ Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykonywania umowy i stanu wynajmowanego lokalu.
5. Wynajmujący/ Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za dozór wynajętego pomieszczenia i mienie Najemcy/ Dzierżawcy.

**§ 8**

1. Jeżeli w czasie trwania najmu/ dzierżawy okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego/ Wydzierżawiającego, Najemca/ Dzierżawca winien zawiadomić go o tym bezzwłocznie.
2. W przypadku zaniechania wyżej wymienionego obowiązku, Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu przysługuje prawo żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy/ Dzierżawcy.

**§ 9**

* 1. Wynajmujący/ Wydzierżawiający oświadcza, iż nie zostało wydane na przedmiot niniejszej umowy świadectwo charakterystyki energetycznej, przewidziane w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane
	( Dz.U. 2018, poz.1202, z późn. zm. ).
	2. Najemca/ Dzierżawca zwalnia Wynajmującego/ Wydzierżawiającego z obowiązku przekazania
	mu stosownego świadectwa, opisanego w ust.1 oraz nie będzie dochodzić żadnych praw i roszczeń wobec Wynajmującego/ Wydzierżawiającego ze skutków braku tego dokumentu.

**Czynsz i inne obciążenia**

**§ 10**

1. Najemca/ Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz
w wysokości ….. złotych netto plus podatek VAT według obowiązującej stawki za 1 m2 pomieszczenia.
2. Wysokość stawki czynszu podlega jednostronnej zmianie przez Wynajmującego/ Wydzierżawiającego
w przypadku spadku siły nabywczej pieniądza w odstępach rocznych, zgodnie ze wskaźnikami zmian wzrostu cen towarów i usług określonymi w odrębnych przepisach lub w przypadku wzrostu cen czynszów na rynku lokalnym lub krajowym.
3. W przypadku, gdy Najemca/ Dzierżawca nie wyraża zgody na opłacanie podwyższonej stawki czynszu, przysługuje mu prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Najemca/ Dzierżawca obciążany będzie kosztami eksploatacyjnymi za:
5. energię elektryczną, wodę oraz kanalizację, centralne ogrzewanie i wywóz śmieci w postaci miesięcznego ryczałtu w wysokości określonej w § 10 ust. 8

lub

1. energię elektryczną, wodę oraz kanalizację, centralne ogrzewanie w postaci miesięcznego ryczałtu
w wysokości określonej w § 10 ust. 8. Koszty wywozu śmieci naliczane będą zgodnie z obowiązującym
w Politechnice Białostockiej cennikiem, tj. ……zł netto plus podatek VAT wg obowiązującej stawki;

lub

1. Najemca/ Dzierżawca obciążany będzie kosztami eksploatacyjnymi za: energię elektryczną, wodę oraz kanalizację na podstawie wskazań liczników za dany okres rozliczeniowy wg ceny wskazanej przez dostawców, za centralne ogrzewanie, w postaci miesięcznego ryczałtu w wysokości określonej w § 10 ust. 8 Umowy oraz ponosić będzie koszty wywozu śmieci.
2. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 4 ulegać będą zmianom stosownie
do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązywać będą z chwilą ich wprowadzenia.
3. W przypadku zwieszenia lub czasowego zaprzestania działalności gospodarczej spowodowanej zmianą sposobu funkcjonowania Wynajmującego/Wydzierżawiającego lub zawieszenia przez najemcę/dzierżawcę działalności w okresie letniej przerwy wakacyjnej, tj. w terminie od 01.07. – 30.09., Wynajmujący/ Wydzierżawiający, na wniosek Najemcy/Dzierżawcy może zastosować rabat w wysokości 90 % czynszu
i 50 % ryczałtowo naliczanych kosztów eksploatacyjnych.
4. Należność z tytułu najmu/ dzierżawy: czynsz i opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu/ dzierżawy Najemca / Dzierżawca obowiązany jest opłacać z góry w ciągu 15 dni od daty wystawienia faktury, przelewem
na niżej podany rachunek Wynajmującego/ Wydzierżawiającego:

 **Bank PEKAO S.A. Białystok 30 1240 1154 1111 0000 2148 7604**

1. Wykaz należności za najem/ dzierżawę, w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Wyszczególnienie | Jedn. miary | Ilość | Stawka jedn. bez VAT | Kwota bez VAT | Podatek VAT |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1. | Czynsz | m2 |  |  |  | wg obowiązującej stawki |
| 2. | Koszty eksploatacyjne | ryczałt |  |  |  | wg obowiązującej stawki |
| 3. | Wywóz śmieci | ryczałt |  |  |  | wg obowiązującej stawki |
|  | Razem |  |  |  |  | wg obowiązującej stawki |

1. Za opóźnienie w zapłacie Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.
2. Za datę zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego/ Wydzierżawiającego.
3. Najemca/ Dzierżawca w dniu podpisania umowy przedstawi poręczony weksel in blanco opatrzony klauzulą „bez protestu” na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego/ Wydzierżawiającego oraz na zabezpieczenie wszelkich należności finansowych Wynajmującego/ Wydzierżawiającego w stosunku do Najemcy/ Dzierżawcy, wraz z załączoną deklaracją wekslową, w wysokości dwukrotnej wartości czynszu i opłat, określonych w § 10ust.8.
4. Najemca/Dzierżawca oświadcza, iż złożył kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego/Wydzierżawiającego oraz na zabezpieczenie wszelkich należności finansowych Wynajmującego/Wydzierżawiającego w stosunku do Najemcy/ Dzierżawcy w wysokości jednokrotnej wartości czynszu i opłat określonych w § 10 ust. 8, płatną na konto bankowe Wynajmującego określone w § 10 ust. 7.
5. Kaucja zostanie Najemcy/Dzierżawcy zwrócona bez oprocentowania w dacie zwrotu przedmiotu najmu
po potrąceniu przysługujących Wynajmującemu/ Wydzierżawiającego należności i odszkodowań wynikłych ze stosunku najmu/ dzierżawy i użytkowania pomieszczenia.
6. Strony przewidują zastosowanie kar umownych w wysokości 10% wartości brutto przedmiotu umowy określonej w § 10ust.8 za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu przedmiotu najmu/ dzierżawy Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu.

**Rozwiązanie umowy**

**§ 11**

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę
z zachowaniem jednomiesięcznego/trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
	1. przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży;
	2. czasowego wyłączenia budynku z użytkowania, w którym znajduje się lokal użytkowy
	 i konieczności przeprowadzenia w nim remontu;
	3. przeznaczenia lokalu na potrzeby Uczelni;
	4. zakończenia prowadzenia działalności przez Najemcę/ Dzierżawcę, potwierdzoną informacją
	o wykreśleniu z KRS lub z ewidencji CEIDG;
	5. zmiany przez Najemcę/ Dzierżawcę miejsca lub przedmiotu działalności uniemożliwiającej dalsze korzystanie z lokalu użytkowego;
	6. wszczęcia przeciwko Najemcy/ Dzierżawcy postępowania upadłościowego;
	7. z innych ważnych przyczyn.
2. Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
	1. zalegania przez Najemcę/ Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności;
	2. oddania przedmiotu najmu/ dzierżawy w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego/ Wydzierżawiającego;
	3. używania przedmiotu najmu/ dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca/ Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu/ dzierżawy w stanie niepogorszonym. Najemca/ Dzierżawca nie jest odpowiedzialny
za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony
i podpisany przez obie Strony niezwłocznie po zwrocie przedmiotu najmu/ dzierżawy.

**Postanowienia końcowe**

**§ 12**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny
w Białymstoku.
4. Wynajmujący/ Wydzierżawiający jest podatnikiem podatku VAT (nr NIP 542 – 020 – 87 – 21).
5. Najemca/ Dzierżawca jest podatnikiem podatku VAT (nr NIP ……………………..).
6. Wszystkie zawiadomienia pomiędzy Stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznawane
za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym pod następujące adresy:

dla Wynajmującego/ Wydzierżawiającego: Politechnika Białostocka 15 – 351 Białystok, ul. Wiejska 45 A dla Najemcy/ Dzierżawcy: ………………..................……….……………….........……………………………….

W przypadku zmiany adresu, Strona obowiązana jest niezwłocznie powiadomić o tym drugą Stronę.
W przypadku braku takiego zawiadomienia korespondencję dostarczoną pod poprzedni adres uważa się za doręczoną.

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. **Informacja Administratora o przetwarzaniu danych osobowych**
3. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Politechnika Białostocka, ul. Wiejska 45A, 15-351 Białystok (zwana dalej Uczelnią), tel.: 85 746 90 00, [www.pb.edu.pl](http://www.pb.edu.pl), e-mail: rektorat@pb.edu.pl;
4. Administrator, zgodnie z art. 37 ust. 1 lit. a RODO, powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych, może się Pani/Pan kontaktować za pomocą poczty elektronicznej pod adresem: iod@pb.edu.pl.
5. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu:
6. zawarcia i realizacji umowy na podstawie - **art. 6 ust. 1 lit. b RODO1**;
7. rachunkowości,
8. w celach podatkowych,

- na podstawie obowiązujących przepisów prawa regulujących te kwestie – **art. 6 ust. 1 lit. c RODO**;

1. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być banki, dostawcy usług pocztowych i kurierskich, obsługa prawna administratora oraz inne podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa.
2. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane w okresach niezbędnych do realizacji wyżej określonych celów oraz przez okres wynikający z przepisów prawa dotyczący archiwizacji.
3. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz z zastrzeżeniem przepisów prawa przysługuje Pani/Panu prawo do:
4. sprostowania danych;
5. usunięcia danych;
6. ograniczenia przetwarzania danych;
7. przenoszenia danych;
8. **wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych**;
9. Gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza powszechnie obowiązujące przepisy w tym zakresie przysługuje Panu/Pani prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego. W Polsce jest to Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych,
10. Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy i jest Pani/Pan zobowiązana/y do ich podania. Brak ich podania uniemożliwi Pani/Panu zawarcie umowy.
11. Dane osobowe nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji ani profilowania, o którym mowa w art. 22.

**…………………………….. ……………………………..**

**Najemca/Dzierżawca: Wynajmujący/Wydzierżawiający**

* + - 1. Rozporządzenie 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.U.UE.L.2016.119.1)