Załącznik nr 2 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 przedmiotu najmu 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 przedmiotu najmu/dzierżawy oraz utrzymywać ład i porządek w nim i jego otoczeniu.
4. Najemca/ Dzierżawca może prowadzić działalność reklamową wyłącznie w wynajmowanym/ wydzierżawianym przedmiocie. Rozszerzenie działalności informacyjnej i reklamowej poza wynajmowany/ wydzierżawiany przedmiot wymaga zgody Wynajmującego/ Wydzierżawiającego.
5. Najemca/ Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt dostosować przedmiot najmu/dzierżawy do potrzeb prowadzonej działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wyposażyć lokal w sprzęt i meble.
6. 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.
7. Najemca/Dzierżawca odpowiada za wytworzone przez siebie odpady inne niż komunalne.

**§ 5**

1. Najemca/ Dzierżawca odpowiada za prawidłowe zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu/dzierżawy, warunki do bezpiecznej ewakuacji oraz przestrzeganie przepisów o ochronie przeciwpożarowej, bhp i sanitarnych oraz ponosi odpowiedzialność przed odpowiednimi służbami.
2. Najemca/ Dzierżawca nie ma prawa do odstąpienia przedmiotu najmu/dzierżawy w podnajem/ poddzierżawiać lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego/ Wydzierżawiającego.
3. Najemca/ Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić przedmiot najmu/ dzierżawy celem kontroli służbom Wynajmującego.
4. W przypadku awarii Najemca/ Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu/dzierżawy. Niedopełnienie tego obowiązku skutkować będzie obciążeniem Najemcy/Dzierżawcy kosztami awarii, powstałych nawet z winy Wynajmującego.
5. Najemca/ Dzierżawca ma obowiązek udostępnić przedmiot najmu/dzierżawy na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym/ Wydzierżawiającym w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego/ Wydzierżawiającego, dotyczących zarówno lokalu jak i budynku.
6. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu/dzierżawy z użytkowania spowodowanego koniecznością dokonania napraw obciążających Wynajmującego/ Wydzierżawiającego Najemcy/ Dzierżawcy przysługuje zniżka w opłatach ryczałtowych za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 9 ust. 2.

**Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego/Wydzierżawiającego**

**§ 6**

1. Wynajmujący/ Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do wydania przedmiotu najmu/dzierżawy 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 przedmiotu najmu/dzierżawy.
5. Wynajmujący/ Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za dozór przedmiotu najmu/dzierżawy i mienie Najemcy/ Dzierżawcy.

**§ 7**

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.

**§ 8**

* 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**

**§ 9**

1. Najemca/ Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu czynsz   
   w wysokości ……. zł netto plus podatek VAT według stawki ….% w kwocie …… , tj. brutto …. zł za 1 m2 pomieszczenia/ terenu / za 1 godzinę najmu.

lub

Najemca/ Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu czynsz   
w ryczałtowej wysokości ……. zł netto plus podatek VAT według stawki ….% w kwocie …… , tj. brutto …. zł.

1. Najemca/ Dzierżawca obciążony będzie kosztami eksploatacyjnymi za energię elektryczną, wodę oraz kanalizację i wywóz śmieci w postaci ryczałtu w wysokości ………………………… zł netto plus podatek VAT według stawki ….% w kwocie …… , tj. brutto …. zł.

lub

Najemca/ Dzierżawca obciążony będzie kosztami eksploatacyjnymi za energię elektryczną, wodę oraz kanalizację na podstawie wskazań liczników za dany okres rozliczeniowy wg ceny wskazanej przez dostawców oraz ponosić będzie koszty wywozu śmieci.

1. Należność z tytułu najmu/dzierżawy Najemca/ Dzierżawca obowiązany jest opłacić z góry, przelewem na niżej podany rachunek Wynajmującego

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

do dnia ……………………………...

1. Rozliczanie kosztów eksploatacyjnych o których mowa w §9 ust. 2 na podstawie wskazań liczników, nastąpi po otrzymaniu rozliczenia z dostawcami.
2. Po otrzymaniu należności z tytułu najmu/ dzierżawy Wynajmujący/Wydzierżawiający wystawi fakturę   
   w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów.
3. Za opóźnienie w zapłacie Wynajmujący/Wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
4. Za datę zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego/Wydzierżawiającego.
5. Strony przewidują zastosowanie kar umownych:
6. w wysokości … % wartości brutto przedmiotu umowy określonej w ust. …. ( lub w wysokości …….. zł ) za oddanie przedmiotu najmu/dzierżawy w podnajem/poddzierżawienie lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego/Wydzierżawiającego,
7. w wysokości … % wartości brutto przedmiotu umowy określonej w ust. ……. ( lub w wysokości ….. zł ) w wysokości … % wartości za każdy dzień zwłoki w przekazaniu przedmiotu najmu/ dzierżawy Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu.

**Rozwiązanie umowy**

**§ 10**

1. Wynajmującemu/ Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
   1. oddania przedmiotu najmu/ dzierżawy w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego/ Wydzierżawiającego;
   2. używania przedmiotu najmu/ dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
2. 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.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony   
   i podpisany przez obie Strony niezwłocznie po zwrocie przedmiotu najmu/ dzierżawy.

**§ 11**

**Informacja Administratora o przetwarzaniu danych osobowych**

1. 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;
2. 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](mailto:iod@pb.edu.pl).
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu:
4. zawarcia i realizacji umowy na podstawie - **art. 6 ust. 1 lit. b RODO1**;
5. rachunkowości,
6. 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.

**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.

**…………………………….. ……….……………………………..**

**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)