**Załącznik nr 2** do Instrukcji w sprawie użyczania, dzierżawy i najmu nieruchomości oraz powierzchni użytkowych stanowiących własność Politechniki Białostockiej oraz udostępniania pomieszczeń w celu realizacji zadań statutowych Uczelni

**UMOWA NAJMU/DZIERŻAWY**

***Wzór***

**nr K-DZN. 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 **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 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**

Politechnika Białostocka oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom  w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2020 r., poz.935 z późn.zm. ).

**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 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz ulega zwiększeniu o różnicę wynikającą z aktualizacji stawek podatku od nieruchomości.
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 zawieszenia albo czasowego zaprzestania działalności gospodarczej na terenie Uczelni spowodowanej zmianą funkcjonowania Uczelni lub w przypadku 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 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 trzykrotnej wartości czynszu i opłat określonych w § 10 ust. 8, płatną na konto bankowe Wynajmującego określone w § 10 ust. 7.
4. Kaucja zostanie Najemcy/Dzierżawcy zwrócona bez oprocentowania w ciągu 14 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu jednak nie wcześniej niż po rozliczeniu należnych kosztów eksploatacyjnych, po potrąceniu przysługujących Wynajmującemu/ Wydzierżawiającego należności i odszkodowań wynikłych ze stosunku najmu/ dzierżawy i użytkowania pomieszczenia.
5. Strony przewidują zastosowanie kar umownych w wysokości 10% wartości brutto przedmiotu umowy określonej w § 10ust.8 za każdy dzień zwłoki 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.
5. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest na własny koszt przywrócić stan pierwotny przedmiotu najmu/dzierżawy. Podstawę określenia stanu przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony i podpisany przez obie Strony, niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
6. W przypadku niedopełnienia obowiązku przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu najmu, Wynajmujący, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do usunięcia uchybień, ma prawo do przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu najmu na koszt Najemcy, przy czym Wynajmujący jest uprawniony do zlecenia wykonania wszelkich niezbędnych prac osobom trzecim według własnego uznania.
7. Wszelkie oświadczenia składane drugiej stronie, które nie wymagają zachowania formy pisemnej,w tym noty obciążeniowe, oświadczenia o potrąceniu wymagalnych kar umownych oraz inne oświadczenia woli mogą być wyrażone w postaci elektronicznej za pośrednictwem wskazanego przez strony adresu e-mail. Oświadczenie takie jest złożone drugiej stronie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby strona mogła zapoznać się w jego treścią.

W tym celu strony wskazują adresy poczty elektronicznej:

1. Wynajmującego: finans@pb.edu.pl
2. Najemca: …………………………….

**§ 12**

* + - 1. Osobą upoważnioną do kontaktu w sprawie realizacji niniejszej umowy ze strony Najemcy/Dzierżawcy jest ……………….., nr tel.: …………………….., email: ………………………………………………...
			2. Osobą upoważnioną do kontaktu w sprawie realizacji niniejszej umowy ze strony Wynajmującego/Wydzierżawiającego jest ………………………………….., tel. ………………., email ……………………………………

**Dane osobowe**

**§ 13**

1. Strony oświadczają, że stosują przepisy o ochronie danych osobowych, w tym 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. L 119 z 4.5.2016), dalej jako RODO.
2. Strony oświadczają, że dane kontaktowe pracowników, współpracowników i reprezentantów Stron udostępniane wzajemnie w niniejszej Umowie lub udostępnione drugiej Stronie w jakikolwiek sposób w okresie obowiązywania niniejszej Umowy przekazywane są w ramach prawnie uzasadnionego interesu Stron. Udostępniane dane kontaktowe mogą obejmować: imię i nazwisko, adres e-mail i numer telefonu, stanowisko. Każda ze Stron będzie administratorem danych, które zostały jej udostępnione w ramach Umowy. Każda ze Stron zobowiązuje się w związku z tym do przekazania w imieniu drugiej Strony wszystkim osobom, których dane jej udostępniła, informacji, o których mowa w art. 13 lub art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), o treści przekazanej jej przez Stronę, w imieniu, której informacje przekazuje.
3. Politechnika Białostocka udostępnia klauzulę informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osób reprezentujących Stronę umowy oraz osób wskazanych do kontaktu w umowie, wymaganą na mocy art. 13 oraz art. 14 RODO, znajdującą się na stronie internetowej <https://pb.edu.pl/odo/start/obowiazki-informacyjne/>.

**Postanowienia końcowe**

**§ 14**

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**: