**Załącznik nr 3** 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 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 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**

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**

**§ 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. Za opóźnienie w zapłacie Wynajmujący/Wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
3. Za datę zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego/Wydzierżawiającego.
4. Strony przewidują zastosowanie kar umownych:
5. 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,
6. 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.
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](mailto:finans@pb.edu.pl)
  2. Najemcy: …………………………….

**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. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest na własny koszt przywrócić stan pierwotny gruntu/ lokalu. Podstawę określenia stanu gruntu/lokalu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony i podpisany przez obie Strony, niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
4. 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.
5. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony niezwłocznie po zwrocie przedmiotu najmu/ dzierżawy.

**§ 11**

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**

**§ 12**

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**

**§ 13**

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:**