UMOWA NAJMU AGU.212. …. .2023 WZÓR

zawarta w dniu …………………….. r. pomiędzy Uniwersytetem Medycznym w Białymstoku

ul. J. Kilińskiego 1, 15 – 089 Białystok, NIP: 5420211717, Regon: 000288604,

reprezentowanym przez:

mgr Konrada Raczkowskiego - Kanclerza

zwany w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

……………………………………………………………………………………… ………………………………………………………………………………………

reprezentowaną przez:

……………………………………………………………………………………..

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”, o następującej treści:

Najemca został wyłoniony w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert w dniu ..................... przeprowadzonego na podstawie zarządzenia Rektora Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku nr 65/16 z dnia 03.11.2016r. z późn. zm. - w sprawie wprowadzenia Instrukcji w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmu części nieruchomości, powierzchni w budynkach oraz innego majątku trwałego i niskocennego stanowiącego własność Uniwersytetu Medycznego w Białystoku.

**§ 1**

1.Wynajmujący oświadcza, żejest właścicielem zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr 1784/28, KW BI1B/00115953/2, położonej w Białymstoku przy ul. Szpitalnej 37, gdzie posadowiony jest budynek Centrum Dydaktyczno-Naukowe Wydziału Nauk o Zdrowiu.

**§ 2**

Wynajmujący oddaje w najem w budynku określonym w § 1, położony na parterze lokal o łącznej powierzchni 113 m2 .

Lokal będący przedmiotem umowy składa się z siedmiu pomieszczeń wyposażonych w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i centralne ogrzewanie.

**§ 3**

Wynajmowana powierzchnia będąca przedmiotem umowy, przeznaczona będzie przez Najemcę na ……………………………………………………………………………..

**§ 4**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz za najem pomieszczenia w wysokości ………………….. zł, powiększony o podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia umowy. Ogółem miesięczny czynsz najmu wynosi: ………………….. zł brutto miesięcznie, *słownie: …………………..……………………………………………………………………………………*
2. Czynsz najmu ulega zmianie w przypadku zmiany stawek niezależnych od Wynajmującego, w szczególności podatku VAT i podatku od nieruchomości.

3. Zmiana czynszu z przyczyn, o których mowa w ust.2 nie wymaga zmiany umowy, a o zmianach w tym zakresie i terminie, od którego wchodzą nowe stawki, Najemca będzie poinformowany przez Wynajmującego w formie pisemnej.

4. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki podatku od nieruchomości obowiązuje od daty wejścia w życie nowej stawki podatku od nieruchomości.

5. Stawka czynszu waloryzowana będzie w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS, poczynając od stycznia każdego roku kalendarzowego, bez konieczności zmiany umowy.

6. Należność za czynsz Najemca zobowiązuje się wpłacać konto Uczelni w Banku Pekao Oddział w Białymstoku nr 40124052111111000049207392 w terminie do dnia 10 każdego miesiąca po otrzymaniu faktury VAT od Wynajmującego.

8. W razie opóźnienia w uregulowaniu należności za czynsz Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.

9. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług, posiada nr identyfikacji podatkowej ………………. oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do jej odbioru.

**§ 5**

1. W związku z wynajmem powierzchni określonej w §2 umowy, Wynajmujący zobowiązuje

 się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:

1. udostępnienia energii elektrycznej
2. umożliwienia korzystania z ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków,
3. umożliwienia korzystania z energii cieplnej do ogrzewania lokalu.
4. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe za energię elektryczną i zużycie ciepłej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków dokonywane będą przez Najemcę na podstawie wskazań podliczników wg stawek dostawcy, zaś za energię cieplną zamówioną i faktycznie zużytą oraz jej przesył - rozliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wg stawek dostawcy.
5. Należność za świadczenia dodatkowe ujęte w ust. 2 Najemca zapłaci na konto Uczelni na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w terminie wskazanym na fakturze, tj. do końca następnego miesiąca wg zużycia za poprzedni miesiąc.
6. W razie opóźnienia w uregulowaniu należności za świadczenia dodatkowe Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.
7. W przypadku zmiany przez dostawców wysokości opłat za usługi wymienione w ust.1 dokonanych w trakcie trwania umowy Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonych na podstawie nowych stawek. Zmiana stawek nie wymaga aneksu do umowy.

**§ 6**

1. Strony umowy oświadczają, iż na dzień zawarcia umowy są zarejestrowani na potrzeby podatku od towarów i usług jako „podatnik VAT czynny”.
2. W przypadku zmiany statusu z dotychczasowego na inny, strony zobowiązują się do wzajemnego poinformowania o powyższym na piśmie, w terminie 7 dni od dnia dokonania zmiany.

**§ 7**

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu.

2. Ewentualne planowane adaptacje, modernizacje, ulepszenia możliwe są po uprzednim uzyskaniu zgody przez Wynajmującego wyrażonej na piśmie, lub w formie aneksu do niniejszej umowy, pod rygorem nieważności.

3. Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, ani wynajmować, oddawać w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez uzyskania zgody od Wynajmującego.

**§ 8**

W przypadku dokonania zmian ulepszeń, nakładów, adaptacji itp. Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów z powyższych tytułów zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu, chyba że strony postanowią inaczej.

**§ 9**

Najemca zobowiązuje się do:

1. Używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie p.poż., bhp, sanitarnych ochrony mienia, oraz ponoszenia skutków natury prawno - majątkowej z tytułu ich nieprzestrzegania.

2. Sprzątania i utrzymania czystości najmowanej powierzchni we własnym zakresie i na

 własny koszt

3. Segregacji odpadów komunalnych powstałych w wyniku prowadzonej działalności.

3. Dokonywania we własnym zakresie i na koszt własny konserwacji przedmiotu najmu, oraz remontów bieżących.

4. Prowadzenia działalności określonej w § 3 w sposób nie zakłócający pracy Wynajmującego.

**§ 10**

Wynajmujący nie bierze na siebie żadnej odpowiedzialności za szkody na osobach przebywających w wynajętym pomieszczeniu i na terenie Wynajmującego, oraz za ewentualne uszkodzenie, zniszczenie przedmiotu najmu, oraz kradzież znajdującego się w pomieszczeniu wyposażenia, lub inne nieprzewidziane wypadki powstałe na szkodę Najemcy. Pełną odpowiedzialność z tego tytułu ponosi Najemca.

§ 11

1. Najemca ponosi odpowiedzialność z tytułu uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży wyposażenia oraz innego mienia, w tym mienia osób korzystających z lokalu w czasie używania przez Najemcę.

2. W przypadku wyrządzenia szkody w mieniu Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do jej naprawienia w wysokości ustalonej na podstawie protokołu sporządzonego przez obie strony. W przypadku odmowy Najemcy w sporządzeniu protokołu, wysokość szkody zostanie ustalona jednostronnie przez Wynajmującego.

§ 12

Najemca po zakończeniu najmu zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

**§ 13**

Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajmowanego pomieszczenia pod względem zgodności jego wykorzystania z treścią niniejszej umowy.

**§ 14**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieokreślony.

2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania i obowiązuje od……………………… 2023r.

3. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.

§ 15

Informacja o przetwarzaniu przez Uniwersytet Medyczny w Białymstoku danych osobowych osób reprezentujących i osób do kontaktu w sprawie realizacji umowy

1. Uniwersytet Medyczny w Białymstoku informuje, że staje się administratorem danych osobowych osób reprezentujących i osób do kontaktu podanych przez Najemcę w związku z wykonywaniem Umowy.

W ramach realizacji Umowy Uniwersytet Medyczny w Białymstoku przetwarza dane osobowe osób reprezentujących Najemcę w zakresie imię, nazwisko, pełniona funkcja, oraz osób do kontaktu w sprawie porozumienia w zakresie podstawowych służbowych danych kontaktowych, takich jak: imię i nazwisko, numer telefonu, adres e-mail.

1. Uniwersytet Medyczny w Białymstoku przetwarza dane osobowe na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b i f. RODO - prawnie uzasadnionego interesu tj. realizacji umowy i kontaktu w celu wykonywania umowy. Podanie tych danych osobowych jest dobrowolne, ale konieczne do podpisania Najemcę.
2. Uniwersytet Medyczny w Białymstoku powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się w sprawach danych osobowych wysyłając informacje na adres e-mail: iod@umb.edu.pl lub poprzez inne dane kontaktowe podane na stronach internetowych Uczelni.
3. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres obowiązywania Umowy, a po jej wykonaniu przez okres wynikający z obowiązujących przepisów prawa lub do czasu przedawnienia roszczeń wynikających z niniejszej Umowy.
4. Odbiorcami danych osobowych będą podmioty zewnętrzne świadczące usługi związane z bieżącą działalnością Uniwersytetu, dostarczające i wspierające systemy informatyczne – na mocy stosownych umów powierzenia przetwarzania danych osobowych oraz przy zapewnieniu stosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę danych.
5. Każdej osobie, której dane są przetwarzane, przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu na zasadach określonych w RODO.
6. Każda osoba ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.
7. Na podstawie podanych danych osobowych nie będą podejmowane zautomatyzowane decyzje, w tym nie będzie wykonywane profilowanie.

**§ 16**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 17**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 18**

Spory jakie mogą wynikać na tle realizacji niniejszej umowy podlegać będą rozstrzyganiu przez właściwy Sąd w Białymstoku.

**§ 19**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

 **Najemca: Wynajmujący**: