

UMOWA NAJMU nr(wzór)

zawarta w dniur.

pomiędzy Uniwersytetem Zielonogórskim z siedzibą w Zielonej Górze przy ul. Licealnej 9
o numerze identyfikacji podatkowej NIP: 973-07-13-421 oraz numerze statystycznym
REGON 977924147

zwanym w dalszej treści umowy Wynajmującym,
reprezentowanym przez:

Kancelerza - mgr inż. Katarzynę Łasińską

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem: budynku Domu Studenta CS-20
położonego w Sulechowie przy ul. Prostej 7b oraz prawa użytkowania wieczystego
gruntu, na działce o numerze ewidencyjnym 260/6 obręb 0001 miasta Sulechów, Gmina
Sulechów, Księga Wieczysta ZG2S/00022332/2.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest oddanie przez Wynajmującego Najemcy do użytkowania na
cele mieszkaniowe w budynku CS-20:
 - a) 24 segmentów mieszkalnych czteroosobowych, dwupokojowych na I, II i III piętrze
budynku z 96 miejscami mieszkalnymi (w każdym segmencie znajduje się aneks
kuchenny i aneks sanitarny) oraz do wspólnego korzystania na każdej kondygnacji
kuchni ogólnodostępnych, pralni, komunikacji,
 - b) wyposażenia lokali będącego przedmiotem najmu wyszczególnionego w zał. nr 1
stanowiącego integralną część niniejszej umowy,
2. Powierzchnia użytkowa przedmiotu najmu wynosi 1 161,4 m².

§ 3

1. Najemca oświadcza, iż zaznajomił się ze stanem wynajmowanych lokali/pomieszczeń budynku CS-20 i wyposażenia wymienionego w załączniku nr 1 do niniejszej umowy oraz że stan ten jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych uwag bądź zastrzeżeń.
2. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy, a także zwrotne jego przekazanie Wynajmującemu, nastąpi na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 3 dni od daty wejścia w życie niniejszej umowy. Zwrotne przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 3 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy w jakiegokolwiek formie, lub upływu terminu na który została zawarta, bądź odstąpienia przez Wynajmującego od niniejszej umowy.
3. W terminie trzech dni od dnia podpisania umowy Najemca zobowiązuje się złożyć Wynajmującemu oświadczenie o prowadzeniu/ nieprowadzeniu działalności gospodarczej w celu wywiązania się Uniwersytetu Zielonogórskiego z obowiązku podatkowego wobec Gminy Sulechów zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o opłatach i podatkach lokalnych.
4. Wynajmujący w dniu przekazania lokalu przekaze Najemcy klucze do segmentów mieszkalnych wg wykazu stanowiącego załącznik do protokołu przekazania, o którym mowa w ust. 2.

§ 4

1. Z dniem wydania przedmiotu niniejszej umowy, Najemca przyjmuje na siebie wszelkie bieżące zobowiązania i obciążenia związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w należytym stanie, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt:
 - a) niezbędnych czynności do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,
 - b) napraw, konserwacji przyjętego mienia uczelni w tym wyposażenia,
 - c) przeglądów technicznych o charakterze eksploatacyjnym wymaganych przepisami prawa, z wyłączeniem przeglądów określonych w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
 - d) Najemca zobowiązuje się do wykorzystania majątku uczelni (urządzeń technicznych, wyposażenia) wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, tj.: do celów realizacji niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa a w szczególności w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za ochronę i właściwe zabezpieczenie mienia będącego przedmiotem niniejszej umowy.
3. Wynajmujący ma prawo na bieżąco kontrolować stan przedmiotu umowy oraz jego używanie w sposób określony zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 5

3. Najemca zobowiązany jest w szczególności:

- a) do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) do utrzymywania zajmowanych lokali mieszkalnych w czystości i porządku oraz we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
 - c) do utrzymania czystości i porządku, właściwego stanu sanitarnego i technicznego również na holach, korytarzach, klatkach schodowych, kuchniach ogólnodostępnych, pralniach przekazanych do wspólnego użytkowania mieszkańców,
 - d) dbać i chronić przed niszczeniem lub dewastacją przekazane do użytkowania mienie uczelni wraz ze znajdującym się tam wyposażeniem oraz otoczenie budynków,
 - e) udostępnić lokale Wynajmującemu w celu dokonania przeglądu stanu urządzeń technicznych, dokonania odczytów liczników oraz wykonania robót, prac naprawczych i konserwacyjnych oraz kwartalnych przeglądów, o których mowa w § 6 ust.2,
 - f) naprawiać szkody powstałe z jego winy i na własny koszt oraz dokonywać napraw określonych w art. 681 Kodeksu Cywilnego,
 - g) do prania i wymiany we własnym zakresie i swój koszt pościeli będącej na wyposażeniu lokali,
 - h) do pokrycia kosztów firmy zewnętrznej interweniującej na nieuzasadnione sygnały p.poż. wywołane przez mieszkańców wynajętych lokali mieszkalnych/pomieszczeń
2. Na terenie obiektu panuje bezwzględny zakaz palenia wyrobów tytoniowych.
 3. Wynajmujący nie zapewnia środków czystości do utrzymania porządku.
 4. Najemca zrzeka się dochodzenia wszelkich roszczeń mogących powstać w przyszłości, w tym w szczególności roszczeń związanych z korzystaniem z przedmiotów wynajmowanych oraz zwrotu nakładów za wyjątkiem roszczeń o zwrot nakładów, na których poniesienie pisemnie wyraził zgodę Wynajmujący.
 5. Najemcy nie wolno zmieniać przeznaczenia lokalu, ani oddawać w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

§ 6

1. Najemca ponosi odpowiedzialność majątkową względem Wynajmującego za szkody wyrządzone w przedmiocie najmu przez siebie lub inne osoby przebywające w lokalu za jego zgodą, w tym koszty wyrobienia nowego klucza centralnego w przypadku jego zagubienia. Za szkody powstałe z winy Najemcy w innych lokalach nie stanowiących przedmiotu umowy albo w otoczeniu budynku Domu Studenta CS-20 odpowiada również Najemca. Najemca przyjmuje na siebie również odpowiedzialność za kradzież wyposażenia lokalu stanowiącego własność Wynajmującego.
2. Wynajmujący będzie dokonywał raz na kwartał przeglądów stanu przedmiotu najmu i wyposażenia, innych lokali oraz otoczenia budynku.
3. Z przeprowadzonego przeglądu, o którym mowa w ust. 2 sporządzany będzie protokół.
4. Koszty naprawy, szkód wymienionych w protokole obciążają Najemcę, który pokryje je od razu na wezwanie Wynajmującego a gdy Najemca odmawia zapłaty koszty te podlegają potrąceniu, o którym mowa w § 9 ust. 2 Umowy.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub osób wymienionych w ust. 1, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 8

„Z uwagi na wprowadzony w Kraju stan zagrożenia epidemiologicznego Najemca:

- a) zobowiązany jest do wprowadzenia reżimu sanitarnego dla zakwaterowanych osób w wynajętej części Domu Studenta CS-20 w tym: do stosowania się do podawanych do publicznej wiadomości przepisów, komunikatów, zaleceń Głównego Inspektoratu Sanitarnego i Ministra Zdrowia oraz przestrzegania określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26-11-2020r. ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii,
- b) zobowiązany jest do zapewnienia dla zakwaterowanych osób i na własny koszt środków dezynfekująco-odkażających oraz ponoszenia wszelkich kosztów mogących

wystąpić w wynajętej części Domu Studenta w związku z panującą epidemią w tym ponoszenia kosztów ewentualnej dezynfekcji wyznaczonego pomieszczenia izolatorium w przypadku krótkotrwałego odizolowania zakwaterowanej osoby.

c) ponosi odpowiedzialność:

- za ilość zakwaterowanych osób w wynajętych segmentach mieszkalnych Domu Studenta oraz przebywających osób w tych segmentach i częściach wspólnych,
- za przestrzeganie przez zakwaterowane osoby wprowadzonych obostrzeń sanitarno-epidemiologicznych.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu **zł brutto** (słownie: złotych 00/100), kaucji zabezpieczającej w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy na konto bankowe nr: **35 1160 2202 0000 0003 3305 0838** pod rygorem nieważności umowy odpowiadającej jednokrotności wartości miesięcznego, całkowitego czynszu najmu brutto.
2. Kaucja podlega zwrotowi po upływie 30 dni od opuszczenia przedmiotu najmu w związku z wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy, po ewentualnym potrąceniu należności, o których mowa w §6 ust.4 oraz wynikających z nienależytego wykonania obowiązków określonych w § 4-§6 Umowy, w szczególności zaległości w zapłacie czynszu najmu.
3. Najemca zobowiązuje się każdorazowo do wyrównywania kaucji do kwoty wymienionej ust.1 gdy szkody przekraczają jej wysokość pod rygorem natychmiastowego rozwiązania Umowy.

§ 10

1. Strony ustalają, iż Najemca zapłaci jednorazowo opłatę w kwocie **zł brutto** (słownie: złotych 00/100) w tym obowiązujący podatek Vat, tytułem używania w okresie najmu pościeli i bielizny pościelowej Wynajmującego, płatną z góry wraz z czynszem za miesiąc2021 r.
2. Najemca nie wnosi opłaty wyszczególnionej w ust.1 w przypadku udostępnienia mieszkańcom własnej pościeli i bielizny pościelowej.

§ 11

1. Niniejsza umowa została zawarta na okres od **do 30-06-2022r.**
2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do rozliczenia finansowego z Wynajmującym.

3. W dniu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest wydać Wynajmującemu lokal potwierdzając powyższe protokołem zwrotu lokalu. W przypadku nie dokonania tego zobowiązania Najemca przyznaje Wynajmującemu prawo do opróżnienia lokalu z rzeczy i osób na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Przedmiot najmu winien zostać zwrócony w stanie niepogorszonym ponad jego normalne zużycie, w jakim został przekazany Najemcy. W przypadku uchybienia obowiązkowi doprowadzenia przedmiotu najmu do opisanego stanu Wynajmujący uprawniony będzie, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcę do dopełnienia powyższego obowiązku, do doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 12

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
- a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza się szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób,
 - b) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje narażony na zniszczenie,
 - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi,
 - d) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z budynku uciążliwym,
 - e) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu za dwa pełne okresy płatności, albo nie uzupełnił kaucji,
 - f) oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego,
 - g) nie przestrzega postanowień niniejszej umowy,
 - h) utraci uprawnienia do prowadzenia działalności,
 - i) naraża Wynajmującego na szkodę.
2. Umowa może zostać rozwiązana z ważnych przyczyn w szczególności:
- a) sprzedaży zajmowanego przez Najemcę budynku Domu Studenta,
 - b) konieczności przeprowadzenia prac inwestycyjno-remontowych uniemożliwiających korzystanie lokalu zgodnie z umową,
 - c) obiektywnej następcej niemożności spełniania świadczenia,
- przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Strony zgodnie ustaliły, że umowa może zostać rozwiązana również bez podania przyczyny z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
5. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-4 wymaga zachowania pod rygorem nieważności formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem obioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 13

1. Strony ustalają, że miesięczny czynsz najmu zgodnie ze złożoną ofertą wynosi **zł netto** (słownie: złotych 00/100) plus obowiązujący podatek VAT, płatny z góry w terminie 14 dni liczonych od dnia wystawienia faktury i na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze.
2. Czynsz zawiera:
 - a) ryczałt za zużycie mediów: energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania ciepłej wody, zaopatrzenia w ciepło, wywozu odpadów komunalnych,
 - b) wydatki operacyjne: podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, koszty ubezpieczenia nieruchomości, koszty zarządu, koszty okresowych przeglądów budowlanych,
 - c) podatek dochodowy od osób prawnych [CIT],

§ 14

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 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], informuję, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Uniwersytet Zielonogórski, 65-417 Zielona Góra, ul. Licealna 9; REGON 977924147; tel. 68-328-2000, fax: 68-327-0735; www.uz.zgora.pl.
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować w sprawach ochrony swoich danych osobowych przez e-mail: IOD@adm.uz.zgora.pl lub telefonicznie tel. 603474724.
3. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przekazanych w ramach umów cywilnoprawnych jest art. 6 ust. 1 lit. b i lit. c RODO. Przetwarzanie danych osobowych

jest niezbędne do celów kontaktowych oraz realizacji praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy cywilnoprawnej, w celu ustalenia i wykonania obowiązków podatkowych i wobec ZUS, wypłaty wynagrodzenia, w celu wykonania przez Uniwersytet Zielonogórski prac badawczych, naukowych, dydaktycznych lub usługowych na podstawie zawartych z innymi podmiotami umów, jak również ewentualne w celu ustalenia lub dochodzenia roszczeń, lub w celu obrony przed roszczeniami.

4. Dane osobowe przekazane w umowach cywilnoprawnych mogą być udostępniane upoważnionym pracownikom Administratora, podmiotom i osobom świadczącym na rzecz Administratora usługi ubezpieczeniowe, usługi prawne oraz innym podmiotom, którym Administrator w celu wykonywania praw i obowiązków wynikających z zawartych umów cywilnoprawnych powierzył dane osobowe oraz podmiotom, na rzecz których Uniwersytet Zielonogórski wykonuje prace badawcze, naukowe, dydaktyczne lub usługowe na podstawie zawartych z tymi podmiotami umów, a także organom uprawnionym do otrzymywania danych osobowych na podstawie przepisów prawa.
5. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres nie dłuższy niż jest to niezbędne do realizacji umowy i dodatkowo przez okres dochodzenia roszczeń z niej wynikających lub w celu obrony przed roszczeniami.
7. Przysługuje Pani/Panu prawo:
 - a) dostępu do swoich danych osobowych (na podstawie art. 15 RODO),
 - b) sprostowania swoich danych osobowych (na podstawie art. 16 RODO),
 - c) usunięcia swoich danych osobowych (na podstawie art. 17 RODO),
 - d) żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO; prawo ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego,
 - e) wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna że przetwarzanie jej danych osobowych narusza przepisy RODO.
8. Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy. Odmowa podania danych osobowych uniemożliwia zawarcie umowy.
9. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądowi w Zielonej Górze.

§ 17

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

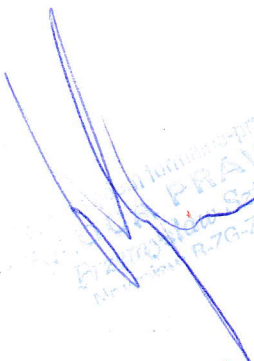
Najemca

.....

.....

Załączniki:

1. Wykaz wyposażenia lokali będących przedmiotem najmu.


PRAWNY
R-76-ZG-516