UMOWA

nr ……../FORTEDUO/2023 zawarta w dniu **…….. 2023** roku w Toruniu

pomiędzy:

Forte Duo spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2 lok. 319, zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy w dla m.st. Warszawy w Warszawie w rejestrze przedsiębiorców KRS nr 0000784447, posiadająca NIP: 5213865117, reprezentowaną przez: Tomasza Bańkowskiego,

zwaną dalej „**Spółką**",

a

…….. zamieszkałą/łym ……., nr dowodu osobistego: ……; PESEL: …….

zwaną/ym dalej „**Użytkownikiem**",

łącznie dalej zwanymi **„Stronami"**,

o następującej treści:

§1
[OŚWIADCZENIA STRON]

1. Spółka oświadcza, że posiada prawo do lokali znajdujących się w budynku położonym w Toruniu przy ul. Władysława Broniewskiego 8A-C (wejście od ul. Władysława Broniewskiego) oraz lokalu znajdującego się w budynku położonym w Toruniu przy ul. Władysława Broniewskiego 6/3, zwanymi dalej **„**APARTAMENTY FORTE**"** oraz że przeciwko niej nie toczy się żadne postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe.
2. Administratorem Danych Osobowych jest Forte Duo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, lok. 319 wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000784447. Dane kontaktowe: biuro@apartamentyforte.pl.
3. Spółka przetwarza dane osobowe w celu realizacji i wykonania niniejszej umowy, a także w celu dochodzenia i obrony ewentualnych roszczeń.
4. Podanie danych jest dobrowolne, jednak niezbędne do zawarcia i wykonania niniejszej umowy.
5. Dane osobowe Spółka będzie przetwarzała przez okres niezbędny dla wykonania niniejszej umowy oraz przez okres i w zakresie niezbędnym wymaganym przez przepisy obowiązującego prawa lub dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń. W przypadku gdy podstawą przetwarzania danych osobowych jest zgoda do momentu jej wycofania.

6. Każdej osobie, której dane osobowe są przetwarzane przez Spółkę przysługuje prawo dostępu do swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, a także prawo do cofnięcia udzielonej zgody, przy czym cofnięcie udzielonej zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
7. Każda osoba, której dane są przetwarzane ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna, że przetwarzanie danych osobowych jej dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.
8. Użytkownik oświadcza, że jest studentem studiów dziennych/zaocznych/podyplomowych/doktoranckich, na dowód czego przedkłada kopię aktualnej legitymacji lub zaświadczenia wydanych przez właściwą wyższą uczelnię.
9. Użytkownik zapewnia, że będzie korzystał z pokoju oraz części wspólnych Apartamentów Forte, w sposób zgodny z niniejszą umową oraz Regulaminem. Użytkownik oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem i akceptuje jego treść.
10. Użytkownik zapewnia, że posiada odpowiednie środki finansowe konieczne do wykonania wszystkich zobowiązań finansowych, które ciążą na nim zgodnie z niniejszą umową oraz, że zobowiązania te będą przez niego wykonywane w całości w terminach wskazanych w niniejszej umowie.

§ 2

[PRZEDMIOT UMOWY]

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem Pokoju nr **…** (**…** osobowego) o powierzchni **…. m²**, znajdującego się na **parterze** w Apartamencie nr **…** wraz z wyposażeniem oraz z prawem do korzystania z części wspólnych, z zastrzeżeniem, że Użytkownik ma prawo do korzystania z aneksu kuchennego (**… m²**) oraz z łazienki (**…. m²**) znajdujących się wyłącznie w Apartamencie nr **….** Korzystanie z w/w aneksu kuchennego i łazienki przysługuje wyłącznie Użytkownikowi/Użytkownikom Apartamentu nr **….** Ponadto Użytkownik ma prawo do korzystania z części rekreacyjno-wypoczynkowej Apartamentów Forte znajdującej się przy ul. Władysława Broniewskiego 6/3 w Toruniu, na zasadach zgodnych z obowiązującym Regulaminem (dalej „Przedmiot Umowy").

§ 3

[OPŁATY]

1. Za korzystanie z Przedmiotu Umowy Użytkownik będzie płacić z góry, do **10 dnia** każdego miesiąca opłaty (dalej „Czynsz") w wysokości …. **zł** miesięcznie, płatny na rachunek bankowy Spółki wskazany w Fakturze VAT. W kwocie Czynszu zawarty jest podatek VAT w wysokości 8%. Spółka wystawi Użytkownikowi fakturę VAT.
2. Obowiązek zapłaty Czynszu obciąża Użytkownika od dnia **……** r.
3. W terminie do 5 dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy, Użytkownik wpłaci jako zadatek równowartość kwoty 1-miesięcznego Czynszu wskazanego w § 3 pkt. 1 celem rezerwacji wybranego pokoju. W przypadku przystąpienia Użytkownika do odbioru pokoju w wyznaczonym terminie, zadatek zaliczany jest na poczet Czynszu za pierwszy miesiąc zakwaterowania. W

przypadku nieprzystąpienia Użytkownika do odbioru pokoju w wyznaczonym terminie, zadatek przepada i nie zostaje zaliczony na poczet Czynszu za pierwszy miesiąc zakwaterowania.

4. Użytkownik zobowiązany jest do uiszczenia kaucji w wysokości 1.500,00 zł, na zasadach przewidzianych Regulaminem.
5. Koszt zniszczeń lub uszkodzeń ustala się na podstawie wyceny napraw lub kosztów zakupu nowego wyposażenia dokonanej przez Spółkę. Koszt naprawy zostanie w pierwszej kolejności wypłacony z Kaucji Użytkownika.
6. Wpłacenie Kaucji nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przez Spółkę na zasadach ogólnych, do wysokości poniesionej szkody.
7. Za moment dokonania zapłaty Strony uznają datę wpływu pieniędzy na rachunek Spółki.

§ 4

[TERMIN]

1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony, na okres od **……..** r. do **……** r. Zakwaterowanie następuje z dniem odbioru Przedmiotu Umowy, tj. dnia **……..** r.
2. Obowiązek wykwaterowania Użytkownika następuje z dniem wygaśnięcia niniejszej umowy.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku ostatecznego skreślenia Użytkownika z listy studentów/słuchaczy. W takim przypadku na Użytkowniku ciąży obowiązek przedstawienia dokumentu potwierdzającego zaistniałe okoliczności. Przypadki losowe rozpatrywane są indywidualnie.
4. Spółka może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia (ze skutkiem natychmiastowym) w przypadku:
    a) gdy Użytkownik w sposób rażący narusza niniejszą umowę lub Regulamin albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych Pokojów lub Apartamentów Forte Duo uciążliwym,
    b) 14 dniowe opóźnienie w zapłacie Czynszu,
    c) gdy Użytkownik oddał Pokój do używania osobie trzeciej bez zgody Spółki.
5. Użytkownik może rozwiązać niniejszą umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności w przypadku:
    a) rażącego lub uporczywego naruszania przez Spółkę postanowień niniejszej umowy lub Regulaminu,
    b) braku zgody Użytkownika na zmianę Regulaminu. Oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej umowy Użytkownik składa w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie zmienionego Regulaminu,
    c) gdy przeniósł się na inną uczelnię,
    d) gdy uzyskał urlop dziekański,
    e) gdy przebywa na wymianie studenckiej.

§ 5

[PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY]

1. Klucze do zarezerwowanego Pokoju zostaną wydane Użytkownikowi po zaksięgowaniu wszelkich płatności – w tym Kaucji, Zadatku oraz po podpisaniu przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego (dalej „Protokół") i złożeniu Spółce podpisanego egzemplarza niniejszej umowy przez Użytkownika (Spółka dopuszcza możliwość wpłaty kaucji w terminie późniejszym, jednak musi być ona wpłacona przed datą wymagalności pierwszego Czynszu).
2. Odbiór Pokoju i wydanie kluczy może nastąpić nie wcześniej niż w pierwszym dniu zakwaterowania.
3. W przypadku utraty klucza do Pokoju, Apartamentu, wejść głównych lub części rekreacyjno-wypoczynkowej Użytkownik uiszcza jednorazowo opłatę w wysokości 50,00 zł za każdy klucz. W przypadku utraty pilota (jeśli dotyczy) do bramy wjazdowej Użytkownik uiszcza jednorazowo opłatę w wysokości 150,00 zł.
4. Z chwilą wygaśnięcia niniejszej umowy lub jej rozwiązania, Przedmiot Umowy winien być zwrócony Spółce protokolarnie, w dniu jej rozwiązania, w stanie niepogorszonym w stosunku do określonego w Protokole sporządzonym przy jego wydaniu oraz z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z korzystania z Przedmiotu Umowy.

§ 6
[POSTANOWIENIA DODATKOWE]

1. W przypadku, gdy na uczelni wyższej, w której studiuje Użytkownik rok akademicki 2023/2024 rozpocznie się przed dniem 1 października 2023 r. lub też z przyczyn leżących po stronie uczelni wyższej, na której studiuje Użytkownik niezbędne będzie wcześniejsze korzystanie przez Użytkownika z Przedmiotu Umowy, Użytkownik za uprzedzeniem wynoszącym co najmniej 4 dni robocze może zadeklarować wcześniejsze korzystanie z Przedmiotu Umowy, nie wcześniej jednak niż od dnia 1 września 2023 r. Czynsz za okres od dnia odbioru przez Użytkownika Pokoju do dnia 30 września 2023 r. zostanie naliczony proporcjonalnie do liczby dni, przez które Użytkownik korzystał z Przedmiotu Umowy.
2. W przypadku, gdy w trakcie roku akademickiego 2023/2024 łącznie: (1) z powodu zagrożenia epidemią lub stanu epidemii zostanie wydany i opublikowany w dzienniku ustaw Rzeczypospolitej Polskiej akt prawny zawieszający zajęcia dydaktyczne na uczelni, w której studiuje Użytkownik, (2) nastąpi z tego powodu faktyczne zawieszenie zajęć na tej uczelni, (3) Użytkownik nie będzie korzystał z przedmiotu umowy (dalej „Zawieszenie"), to:
    a) jeżeli Zawieszenie będzie trwało do 30 dni kalendarzowych, wysokość Czynszu nie ulegnie zmianie,
    b) począwszy od 31 dnia kalendarzowego Zawieszenia do 60 dnia kalendarzowego Zawieszenia, wysokość Czynszu ulegnie obniżeniu o kwotę nie wyższą niż **150,00 zł** brutto, rozliczoną proporcjonalnie do liczby dni, w których trwało Zawieszenie w tym okresie,
    c) począwszy od 61 dnia kalendarzowego Zawieszenia do 90 dnia kalendarzowego Zawieszenia, wysokość Czynszu ulegnie obniżeniu o kwotę nie wyższą niż **200,00 zł** brutto, rozliczoną proporcjonalnie do liczby dni, w których trwało Zawieszenie w tym okresie,

d) począwszy od 91 dnia kalendarzowego Zawieszenia wysokość Czynszu ulegnie obniżeniu o kwotę **250,00 zł** brutto za każdy rozpoczęty 30-dniowy okres dalszego trwania Zawieszenia, rozliczoną proporcjonalnie do liczby dni, w których trwało Zawieszenie w danym, 30-dniowym okresie.

3. W przypadku, gdy ustanie chociażby jedna z przesłanek wskazanych w § 6 ust. 2, Użytkownik, od dnia jej/ich ustania zobowiązany jest do uiszczania Czynszu w wysokości określonej w § 3 pkt. 1 niniejszej umowy.
4. Począwszy od 91 dnia Zawieszenia, każda ze Stron ma prawo rozwiązać niniejszą umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. W przypadku, gdy z powodu zagrożenia epidemią lub stanu epidemii zostanie wydany i opublikowany w dzienniku ustaw Rzeczypospolitej Polskiej akt prawny, który skutkuje tym, iż na uczelni wyższej, w której studiuje Użytkownik rok akademicki 2023/2024 rozpocznie się po dniu 1 października 2023 r., a Użytkownik nie rozpoczął jeszcze korzystania z Przedmiotu Najmu, kwota Czynszu ulegnie obniżeniu proporcjonalnie do liczby dni, o które opóźnione jest rozpoczęcie roku akademickiego 2023/2024, nie więcej jednak niż o kwotę odpowiadającą Czynszowi wskazanemu w § 3 pkt. 1 niniejszej umowy za 1 pełen miesiąc.

§ 7

[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Niezależnie od postanowień § 6 i w przypadkach innych niż wskazane w § 6, Strony zgodnie deklarują możliwość renegocjacji warunków niniejszej umowy, jeżeli w czasie jej obowiązywania zaistniałyby zdarzenia nadzwyczajne, których w dacie jej zawarcia Strony nie mogły brać pod uwagę bądź takie nie istniały, powodujące, że niniejsza umowa stałaby się rażąco niekorzystna dla jednej ze Stron. W takim wypadku wszelkie zmiany niniejszej umowy powinny być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Regulaminu, a w dalszej kolejności przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Jeżeli jakiekolwiek postanowienia niniejszej umowy okażą się nieważne, nie uchybia to ważności pozostałych.
4. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.
5. Spółka nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Użytkownika za jego majątek znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Użytkowniku i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy wyposażenia pokoju.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy wyposażenia części wspólnych apartamentu i stan liczników.

.....	.....
Spółka - data, podpis	**Użytkownik – data, podpis**