

/projekt/

**UMOWA NAJMU NR ...../16**

z dnia .....2016 r.

zawarta pomiędzy **Białostockim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji** z siedzibą przy ul. Włókienniczej 4, 15-465 Białystok, NIP: 542-322-83-39, REGON 200743172, reprezentowanym przez:

Dyrektora – Pawła Orpika

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a .....

.....

.....

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**.

**§ 1.**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni 33,27 m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku Pływalni Sportowej BOSiR przy ul. Włókienniczej 4, 15-465 Białystok, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowej.

2. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną i centralnego ogrzewania.

3. Stan techniczny wynajmowanego lokalu Strony określają w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy.

**§ 2.**

1. Z tytułu najmu Najemca opłacać będzie Wynajmującemu czynsz według stawki ..... zł/m<sup>2</sup> brutto. Miesięczna wysokość czynszu ..... zł (iloraz stawki czynszu i powierzchni objętej przedmiotem najmu) została powiększona o należny podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów.

2. Czynsz określony w ust. 1 obejmuje opłatę eksploatacyjną za dostawę wody i odprowadzenie do kanalizacji.

3. Obciążenie czynszem określonym w ust. 1 nastąpi comiesięcznie fakturą VAT z góry z płatnością 14 dni od daty wystawienia faktury.

4. Najemca ponosił będzie ponadto opłatę eksploatacyjną za energię elektryczną według aktualnie obowiązujących cen po zakończeniu miesiąca, zgodnie ze wskazaniami podlicznika – nr AP1/02.

5. Obciążenie opłatą określoną w ust. 4 nastąpi fakturą VAT po otrzymaniu faktury od dostawcy.

6. W celu zabezpieczenia zobowiązań finansowych wynikających z umowy Najemca zobowiązany jest wnieść Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu, która podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

### § 3.

1. Przekroczenie terminu płatności spowoduje doliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie/ odsetek za opóźnienie w terminach zapłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zaległości w opłatach za dwa pełne okresy upoważniają Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

### § 4.

Czynsz miesięczny określony w § 2 ust. 1 będzie zwiększany corocznie poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został ogłoszony średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od 2017 r., bez wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

### § 5.

1. Przeróbek oraz adaptacji lokalu Najemca może dokonać każdorazowo za zgodą Wynajmującego, wyrażoną pod rygorem nieważności w formie pisemnej, na koszt własny Najemcy.

2. Najemca zobowiązany jest do usuwania usterek sprzętu i urządzeń będących wyposażeniem przedmiotu najmu we własnym zakresie i na swój koszt.

### § 6.

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu, ani oddawać go w podnajem osobom trzecim.

2. Najemca zobowiązany jest do trzymania porządku oraz przestrzegania bezpieczeństwa przeciwpożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca ponosi odpowiedzialność za zaniedbania w tym zakresie.

3. W razie naruszenia obowiązków wymienionych w ust. 1 i 2 Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4. Obowiązki w zakresie właściwego zabezpieczenia przedmiotu najmu przed kradzieżą, włamaniem itp. obciążają Najemcę.

### § 7.

1. Umowę zawarto na okres trzech lat. Umowa obowiązuje od dnia ..... r. do dnia ..... r.

2. Niezależnie od okoliczności określonych w § 3 ust. 2 i § 6 ust. 3 Wynajmujący może rozwiązać umowę za 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie:

- 1) konieczności przeznaczenia lokalu na inne cele związane z realizacją zadań Wynajmującego;
- 2) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości lub budynku;

3) wyłączenia budynku, w którym znajduje się lokal, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w nim remontu;

4) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby Gminy.

3. Najemca oświadcza, że jest/ nie jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer ewidencyjny NIP ..... i upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.

#### § 8.

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie gorszym niż to wynika z prawidłowego użytkowania.

2. Jeżeli Wynajmujący uzna za przydatne do dalszego używania trwale związane z помещением elementy adaptacyjne wnętrza, Najemca pozostawi je Wynajmującemu za zapłatą uzgodnioną przez strony, odpowiadającą ich wartości.

#### § 9.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:

- 1) rozwiązania umowy w trybie określonym w § 3 ust. 2 lub w § 6 ust. 3 - w wysokości 10% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1;
- 2) naruszenia obowiązku z § 8 ust. 1 - w wysokości 3,5% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu;
- 3) wezwania Najemcy do wydania przedmiotu najmu przez Wynajmującego – w wysokości 10% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu, licząc od dnia wezwania.

2. Zastrzeżenie ust. 1 nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

#### § 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 11.

Ewentualne spory wynikłe przy wykonywaniu umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### § 12.

Zmiana umowy wymaga zgody obu Stron, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

#### § 13.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

**Wynajmujący**

**Najemca**

Dyrektor BOSiK

*Paweł Orpik*