

/projekt umowy/

**UMOWA NAJMU NR ...../2020/BOSIR\*\***

z dnia .....2020 r.\*\*

zawarta pomiędzy:

**Miastem Białystok**, NIP 9662117220, reprezentowanym przez Pawła Orpika - Dyrektora Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji z siedzibą przy ul. Włókienniczej 4, 15-465 Białystok - na podstawie pełnomocnictwa udzielonego na mocy zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 454/15 z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

.....  
.....

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**.

### § 1.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenia o łącznej powierzchni 377,53 m<sup>2</sup> z oddzielnym wejściem i 2 windami towarowymi w budynku Lodowiska BOSiR przy ul.11 Listopada 28 w Białymstoku, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej (gastronomicznej).

2. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną. Stan techniczny wynajmowanego lokalu użytkowego Strony określą w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy.

3. W przypadku nieprzejęcia protokolarnego przedmiotu najmu w terminie 3 dni roboczych do dnia podpisania umowy, Wynajmujący może odstąpić od umowy, a Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej określonej w § 10 ust. 1 pkt 1.

### § 2.\*

1. Najemca zobowiązany jest przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności wynikających z umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu obciążają Najemcę.

2. W przypadku nie przedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, Wynajmujący

odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej określonej w § 10 ust. 1 pkt 1.

### § 3.

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

2. Obciążenie czynszem określonym w ust. 1 następować będzie comiesięcznie fakturą VAT z terminem płatności z góry do 21 dnia każdego miesiąca.

3. Najemca ponosić będzie ponadto opłaty eksploatacyjne za energię elektryczną według aktualnie obowiązujących cen dostawców ustalane po zakończeniu miesiąca ze wskazaniami podlicznika poboru energii elektrycznej nr 9900311964468010. Czynsz miesięczny o którym mowa w ust.1 obejmuje opłatę eksploatacyjną za dostawę wody i odprowadzenie do kanalizacji.

4. Obciążenie opłatami określonymi w ust. 3, następować będzie na podstawie faktury/refaktury VAT z terminem płatności 14 dni od jej wystawienia.

5. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu pracownikom Wynajmującego na koniec każdego miesiąca w godzinach pracy administracji obiektu w celu umożliwienia dokonania odczytu podlicznika prądu. W przypadku braku dostępu do pomieszczenia Najemca zostanie obciążony opłatą za energię elektryczną za dany miesiąc wg zużycia energii z miesiąca poprzedniego.

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

7. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę na przesyłanie przez Wynajmującego wszelkich dokumentów finansowych związanych z realizacją niniejszej umowy, w szczególności faktur, faktur korygujących, not obciążeniowych, wezwań do zapłaty drogą mailową na adres mailowy: ..... Dokumenty finansowe przesyłane w formacie plików pdf będą przesyłane z jednego z następujących adresów mailowych Wynajmującego:

- 1) [sportowakasa@bosir.bialystok.pl](mailto:sportowakasa@bosir.bialystok.pl);
- 2) [sportowa@bosir.bialystok.pl](mailto:sportowa@bosir.bialystok.pl);
- 3) [kkononczuk@bosir.bialystok.pl](mailto:kkononczuk@bosir.bialystok.pl);
- 4) [sekretariat@bosir.bialystok.pl](mailto:sekretariat@bosir.bialystok.pl);
- 5) [faktury@bosir.bialystok.pl](mailto:faktury@bosir.bialystok.pl).

#### § 4.

1. Czynsz miesięczny określony w § 3 ust. 1 będzie zwiększany corocznie poczynając od 2022 r. od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, bez wypowiedzania dotychczasowej wysokości czynszu.

2. Obniżenie czynszu może nastąpić na zasadach określonych w zarządzeniu:

- 1) nr 2993/13 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 lutego 2013 r. w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu najmu oraz dzierżawy nieruchomości gruntowych, powierzchni, pomieszczeń oraz lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, zmienionym zarządzeniem nr 1106/18 z dnia 18 września 2018 r.;
- 2) nr 599/18 z dnia 21 maja 2018 r. Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok, zmienionym zarządzeniami nr 1143/18 z dnia 2 października 2018 r., nr 530/19 z dnia 9 lipca 2019 r., nr 815/19 z dnia 12 września 2019 r. oraz nr 1164/19 z dnia 31 grudnia 2019 r.

#### § 5.

1. Przekroczenie terminu płatności spowoduje doliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz naliczenie rekompensaty za koszty odzyskiwania należności zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 935 ze zm.), \*\*

2. Zaległości w opłatach za dwa pełne okresy upoważniają Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Wynajmującego dodatkowego miesięcznego terminu na ich opłacenie.

#### § 6.

1. W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z umowy Najemca wniósł Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu w formie pieniądza/gwarancji ubezpieczeniowej/gwarancji bankowej\*\*, która podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu oraz rozliczenia przez Najemcę wszelkich należności związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu.

2. Z kwoty kaucji Wynajmujący uprawniony jest zaspokoić wszelkie zaległości Najemcy z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych i innych roszczeń powstałych na tle niniejszej umowy, a Najemca obowiązany jest do uzupełnienia kwoty kaucji w formie pieniądza lub złożenia nowej dodatkowej kaucji w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej do pierwotnej wysokości.

#### § 7.

1. Obowiązki w zakresie wyposażenie, usuwania usterek sprzętu oraz zabezpieczenia przedmiotu najmu przed kradzieżą lub włamaniem obciążają Najemcę.

2. Najemca obowiązany jest zapewnić porządek oraz bezpieczeństwo, w tym bezpieczeństwo pożarowe w przedmiocie najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przeróbek, adaptacji przedmiotu najmu oraz jakichkolwiek nakładów, Najemca może dokonać każdorazowo za zgodą Wynajmującego, wyrażoną pod rygorem nieważności w formie pisemnej, na własny koszt.

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

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

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do ograniczenia możliwości korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu, w szczególności spowodowaną koniecznością przeprowadzenia remontu obiektu lub innych prac w obiekcie, w którym znajduje się przedmiot najmu.

#### § 8.

1. Umowę zawarto na okres trzech lat od dnia ..... r. do dnia ..... r.\*\*

2. Niezależnie od okoliczności określonych w § 5 ust. 2 i § 7 ust. 4 Wynajmujący może rozwiązać umowę za 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie:

- 1) konieczności przeznaczenia przedmiotu najmu na inne cele związane z realizacją zadań Wynajmującego;
- 2) przeznaczenia do zbycia budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
- 3) wyłączenia z użytkowania budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w nim remontu;
- 4) przeznaczenia przedmiotu najmu na potrzeby właściciela.

## § 9.

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

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zniszczenia i uszkodzenia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym normy zwykłego zużycia i zobowiązany jest do pokrycia powstałej szkody, w terminie 5 dni od daty przedłożenia mu rachunku z protokołem szkód, sporządzonym komisyjnie z udziałem przedstawicieli obu Stron.

3. Jeżeli Wynajmujący uzna za przydatne do dalszego używania elementy trwale związane z przedmiotem najmu, Najemca pozostawi je Wynajmującemu za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

## § 10.

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

- 1) odstąpienia od umowy w trybie określonym w § 1 ust. 3 lub rozwiązania umowy w trybie określonym w § 5 ust. 2 lub § 7 ust. 4 lub § 2 ust. 2 w wysokości 100% miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1;
- 2) niewydania przedmiotu najmu w terminie wynikającym z § 9 ust. 1 lub w terminie oznaczonym w wezwaniu Wynajmującego w wysokości 10% miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu;

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

## § 11.

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

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

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

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

**Wynajmujący**

**Najemca**

\* dotyczy przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wyniesie ponad 3 000,00 zł.

\*\* zostanie doprecyzowane po wyłonieniu Najemcy

**Dyrektor BOSiR**

*Paweł Orpik*

**W związku z nawiązaną współpracą informujemy, że:**

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest *Białostocki Ośrodek Sportu i Rekreacji w Białymstoku (15-465) mający swoją siedzibę przy ul. Włókiennicza 4, reprezentowany przez Dyrektora;*
- 2) Kontakt mailowy z powołanym u zamawiającego inspektorem ochrony danych osobowych jest możliwy pisząc na adres [iod@bosir.bialystok.pl](mailto:iod@bosir.bialystok.pl). Można również przesłać korespondencją pisząc na ww. wskazany adres, z dopiskiem „Inspektor ochrony danych”;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu związanym z zawarciem i prawidłową realizacją umowy **na najem pomieszczenia o łącznej powierzchni 377,53 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku Lodowiska BOSiR przy ul. 11 Listopada 28 w Białymstoku, przeznaczonego na prowadzenie działalności usługowej**, jak również dla celów podatkowych, dochodzenia roszczeń wynikających z przepisów prawa cywilnego, jeśli takie się pojawiają;
- 4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania (np. w drodze dostępu do informacji publicznej), jak również podmioty którym mamy obowiązek przekazywania danych na gruncie obowiązujących przepisów prawa, w tym Urząd Skarbowy, organy kontrolne oraz podmioty z którymi mamy podpisane umowy o współpracy (w tym m.in. obsługa IT, hosting) ;
- 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres realizacji umowy, a także później, tj. przez okres wynikający z przepisów prawa dotyczących archiwizacji oraz do upływu terminu przedawnienia w zakresie dochodzenia ewentualnych roszczeń powstałych na tle zawartej umowy;
- 6) Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem, związanym z zawarciem i wykonaniem umowy, której Pani/Pan jest stroną lub do podjęcia działań przed zawarciem umowy, o której mowa w pkt 3;
- 7) W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- 8) Ma Pani/Pan prawo dostępu do swoich danych osobowych, ich poprawiania, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, usuwania – w określonych sytuacjach. Korzystanie z uprawnień przysługujących osobie, której dane dotyczą, realizowane jest w oparciu o zasady i przepisy rozporządzenia RODO, ustawy o ochronie danych osobowych i Kodeks Postępowania Administracyjnego.
- 9) Jeżeli uzna Pani/Pan, że dane osobowe są przetwarzane niezgodnie z wymogami prawa, ma Pani/Pan prawo wnieść skargę do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Adres: Stawki 2, 00-193 Warszawa, nr telefon: 22 860 70 86.
- 10) Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany (w tym w formie profilowania)

Zapoznałem/am się

Data i podpis .....