

/projekt/

UMOWA NAJMU NR/2020/BOSIR**

z dnia2020 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 lokal użytkowy o powierzchni 23,32 m² wraz powierzchnią przeznaczoną na konsumpcję i urządzenia chłodzące o metrażu 11,68 m², znajdujący się w budynku Pływalni Sportowej przy ul. Włókienniczej 4, 15-465 Białystok z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, z zastrzeżeniem obowiązku sprzedaży minimum 5 rodzajów ciepłych dań typu: ciepłe przekąski, fast food.

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

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

4. 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. *

5. W przypadku nie przedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, 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 § 9 ust. 1 pkt 3.*

§ 2.

1. Z tytułu najmu Najemca opłacać będzie Wynajmującemu czynsz według stawki..... zł/m² brutto. Miesięczna wysokość czynszu zł (iloczyn stawki czynszu i powierzchni przedmiotu najmu) została powiększona o należny podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów.**
2. W okresie jednomiesięcznego wyłączenia Pływalni Sportowej z eksploatacji, Najemca opłaci Wynajmującemu czynsz według stawkizł/m² brutto. Miesięczna wysokość czynszu zł (iloczyn stawki czynszu i powierzchni przedmiotu najmu) została powiększona o należny podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów.**
3. Obciążenie czynszem określonym w ust. 1 i 2 nastąpi comiesięcznie fakturą VAT z terminem płatności z góry do 21 dnia każdego miesiąca.
4. Najemca ponosić będzie ponadto opłaty eksploatacyjne za energię elektryczną oraz dostawę wody i odprowadzanie ścieków do kanalizacji według aktualnie obowiązujących cen po zakończeniu miesiąca zgodnie z następującymi wielkościami:
 - a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji zgodnie ze wskazaniami licznika: woda zimna – nr 898422/08, woda ciepła – nr 899031/08;
 - b) energia elektryczna zgodnie ze wskazaniami podlicznika poboru energii nr RA 1.4.1.
5. Obciążenie opłatami, o których mowa w ust. 4 nastąpi fakturą VAT z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.
6. 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 poprzedniego miesiąca.
7. Najemca oświadcza, że jest/nie jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer ewidencyjny NIPi upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.**

§ 3.

1. Przekroczenie terminu płatności spowoduje doliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.**
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.

§ 4.

1. Czynnosc miesięczny określony w § 2 ust. 1 będzie zwiększany corocznie poczynając od 2021 r. od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, bez wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

2. Obniżenie czynszu może nastąpić na zasadach określonych w:

1) zarządzeniu 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, zmienionego zarządzeniem nr 1106/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 18 września 2018 r.;

2) zarządzeniu 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, zmienionego zarządzeniami Prezydenta Miasta Białegostoku nr 1143/18 z dnia 2 października 2018 r., nr 530/19 z dnia 9 lipca 2019 r. oraz nr 815/19 z dnia 12 września 2019 r.

§ 5.

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.

§ 6.

1. Przeróbek, adaptacji przedmiotu najmu oraz jakichkolwiek nakładów, Najemca może dokonać każdorazowo za zgodą Wynajmującego, wyrażoną pod rygorem nieważności w formie pisemnej, na własny koszt.

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

3. Najemca zobowiązany jest do dołożenia wszelkich starań w celu ograniczenia emisji zapachów i tłustych oparów z przygotowywanych dań.

4. Najemca zobowiązany jest do segregacji odpadów.

§ 7.

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

2. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania 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.

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 tj. od dnia r. do dnia r.**

2. Niezależnie od okoliczności określonych w § 3 ust. 2 i § 7 ust. 3 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 budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w nim remontu;

4) przeznaczenia przedmiotu najmu na potrzeby Gminy.

3. W przypadku nieprzejęcia protokolarnego powierzchni użytkowej 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 3.

§ 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) rozwiązania umowy w trybie określonym w § 3 ust. 2 lub § 7 ust. 3 - w wysokości 100% czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 1;

2) niewydania przedmiotu najmu w terminie wynikającym z § 9 ust. 1 lub w terminie oznaczonym w wezwaniu Wynajmującego – w wysokości 10% czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu;

3) odstąpienia od umowy w trybie określonym w § 1 ust. 5** lub § 8 ust. 3 – w wysokości 100% czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

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