

/projekt/

UMOWA NAJMU NR/2021/BOSIR**

z dnia2021 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 z WC o powierzchni 27,50 m² w budynku Hotelu BOSiR przy ul. Wołodyjowskiego 5 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowej.
2. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną.
3. Stan techniczny wynajmowanego lokalu użytkowego Strony określą w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy / Strony odstąpią od sporządzenia protokołu przekazania lokalu dotychczasowemu najemcy.**
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 § 10 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. Czynsz miesięczny, o którym mowa w ust.1 obejmuje opłatę eksploatacyjną za energię elektryczną.
3. Obciążenie czynszem określonym w ust. 1 nastąpi comiesięcznie fakturą VAT z terminem płatności z góry do 21 dnia każdego miesiąca.
4. Najemca oświadcza, że jest/nie jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer ewidencyjny NIPi upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.**
5. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę na przesyłanie przez Wynajmującego wszelkich dokumentów finansowych, związanych z realizacją niniejszej umowy (w szczególności: faktury, faktury korygujące, noty obciążeniowe, wezwania do zapłaty), jak również innej korespondencji drogą mailową na adres mailowy:.....** Dokumenty finansowe będą przesyłane z jednego z następujących adresów mailowych:
kkononczuk@bosir.bialystok.pl; sekretariat@bosir.bialystok.pl; faktury@bosir.bialystok.pl.
Formatem przesyłanych dokumentów będzie plik pdf.

§ 3.

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.

§ 4.

1. Czynsz miesięczny określony w § 2 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:

- 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., nr 815/19 z dnia 12 września 2019 r. oraz 1164/19 z dnia 31 grudnia 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. Obowiązki w zakresie właściwego zabezpieczenia przedmiotu najmu przed kradzieżą, włamaniem itp. obciążają Najemcę.

§ 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. 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. 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 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

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. 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 lokalu użytkowego o powierzchni 27,99 m² w budynku Hotelu BOSiR przy ul. Wołodyjowskiego 5 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowej,** jak również dla celów podatkowych, dochodzenia roszczeń wynikających z przepisów prawa cywilnego, jeśli takie się pojawią;
- 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