

/projekt/

UMOWA NAJMU NR2024.BOSIR**

z dnia2024 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 z powierzchnią przeznaczoną na konsumpcję i urządzenia chłodzące o metrażu 11,68 m² znajdujący się w budynku Pływalni Sportowej przy ul. Włókienniczej 4 w Białymstoku (15-465), 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. Lokal użytkowy położony jest w budynku Pływalni Sportowej, do którego nieograniczony dostęp zapewniony jest w godz. od 6:00 do 22:00 W godzinach od 22:00 do 06:00 drzwi do budynku pozostają zamknięte. W okresie świąt i wakacji dostępność do lokalu może ulec zmianie.

4. Stan techniczny wynajmowanego lokalu użytkowego Strony określą w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy.

5. *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. **

6. 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. W okresie wyłączenia z użytkowania obiektu, w którym znajduje się przedmiot najmu na czas dłuższy niż jeden miesiąc Najemca opłacać będzie czynsz w wysokości 20% stawki określonej w ust. 1, przez cały okres wyłączenia obiektu z użytkowania.
3. Obciążenie czynszem określonym w ust. 1 nastąpi comiesięcznie fakturą VAT z terminem płatności z góry do 21 dnia każdego miesiąca.
4. Po zakończeniu każdego miesiąca Najemca ponosić będzie ponadto opłaty eksploatacyjne za energię elektryczną, dostawę wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji według aktualnie obowiązujących cen oraz za podgrzanie 1 m³ wody wg ceny skalkulowanej w oparciu o cenę energii cieplnej, zgodnie z następującymi wielkościami:
 - a) dostawa wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji zgodnie ze wskazaniem liczników: woda zimna – nr 590703715, woda ciepła – 899031/08 (suma zużycia wody zimnej i ciepłej);
 - b) energia elektryczna zgodnie ze wskazaniem podlicznika poboru energii nr RA 1.4.1;
 - c) podgrzanie wody zgodnie ze wskazaniem licznika wody ciepłej – 899031/08.
5. Obciążenie opłatami, o których mowa w ust. 3 nastąpi fakturą VAT z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.
6. 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) kkononczuk@bosir.bialystok.pl;
 - 2) sekretariat@bosir.bialystok.pl;
 - 3) faktury@bosir.bialystok.pl.

§ 3.

1. Przekroczenie terminu płatności spowoduje doliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie / odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w przypadku poniesienia kosztów z tytułu dochodzenia należności, 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 2023 r. poz. 711 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 2025 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 285/23 z dnia 27 marca 2023 r. Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok, zmienionym zarządzeniem nr 387/23 z dnia 2 maja 2023 r. i zarządzeniem nr 184/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 lutego 2024 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 wyłącznie 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 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. 6** 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. Strony umowy oświadczają, iż realizują obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/W (Dz. Urz. U. E. z dnia 4.05.2016 r., L 119) - RODO, w zakresie

PZP.221.1.11.2024

danych osobowych osób wskazanych do reprezentacji oraz realizacji umowy. Klauzula informacyjna BOSiR dostępna jest w siedzibie, na stronie <https://miejskoaktywni.pl/polityka-prywatnosci-bosir-1023> oraz stanowi załącznik do umowy.

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

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

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

5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

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

Załącznik

Klauzula informacyjna

Dane osobowe w BOSiR są przetwarzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Unii Europejskiej (w szczególności z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE zwanym dalej „RODO”/rozporządzenie) i aktualnie obowiązującą ustawą o ochronie danych osobowych, wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych oraz przepisami sektorowymi.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych u Administratora jest Białostocki Ośrodek Sportu i Rekreacji w Białymstoku (15-465) mający swoją siedzibę przy ul. Włókiennicza 4, reprezentowany przez Dyrektora, („Administrator”).
2. Administrator powołał Inspektora ochrony danych, z którym w sprawach związanych ze swoimi danymi osobowymi może Pani/Pana skontaktować się listownie (na adres Administratora) z dopiskiem „Inspektor ochrony danych” bądź mailowo iod@bosir.bialystok.pl.
3. Podstawą przetwarzania Pani/Pana danych jest art. 6 ust. 1 lit. b rozporządzenia tzn. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której Pani/Pana jest stroną lub do podjęcia działań na Pani/Pana żądanie przed zawarciem umowy, art. 6 ust. 1 lit. c RODO, tzn. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego, który na nas ciąży takiego jak realizacja zadań czy obowiązek archiwizacyjny.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą te podmioty, którym mamy obowiązek przekazywania ich na gruncie obowiązujących przepisów prawa, w tym Urząd Skarbowy, orany kontrolne, a także podmioty świadczące na naszą rzecz usługi na podstawie podpisanych umów.
5. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych w celu zawarcia umowy przysługuje Pani/Panu: prawo dostępu do danych, prawo do usunięcia danych, prawo do ograniczenia przetwarzania danych, prawo do sprostowania danych, prawo sprzeciwu - korzystanie z uprawnień przysługujących osobie, której dane dotyczą, realizowane jest w oparciu o zasady i przepisy rozporządzenia, ustawy o ochronie danych osobowych, KPA oraz przepisów sektorowych.
6. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych przez Administratora przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych. Adres: Biuro Prezesa Urzędu ochrony danych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, telefon: 22 860 70 86.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe w zakresie niezbędnym do zawarcia i realizacji umowy. W przypadku, gdy przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody, podanie danych osobowych jest dobrowolne. Zgodę można wycofać w każdym czasie, informując o tym Administratora pisemnie bądź mailowo na adresy wskazane powyżej.
8. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

