

\projekt umowy/

UMOWA NAJMU NR 2026.BOSIR**

z dnia 2026 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 33,27 m², znajdujący się w budynku Pływalni Sportowej przy ul. Włókienniczej 4 w Białymstoku, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowej.

2. Przedmiot najmu, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej także lokalem, wyposażony jest w instalację elektryczną 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. Najemca oświadcza, że posiada polisę ubezpieczeniową obejmującą urządzenia i instalacje znajdujące się na przedmiocie najmu jak również ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

5. Stan techniczny wynajmowanego lokalu, Strony określą w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy / Strony odstępują od sporządzenia protokołu z dotychczasowym najemcą. **

6. 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 § 8 ust. 1 pkt 1.**

7. 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.*

8. W przypadku nieprzedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 7, 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 § 8 ust. 1 pkt 1.*

§ 2.

1. Z tytułu najmu Najemca opłacać będzie Wynajmującemu czynsz najmu według stawki zł/m² brutto. Miesięczna wysokość czynszu najmu zł (iloczyn stawki czynszu i powierzchni przedmiotu najmu), została 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. Czynsz określony w ust.1 obejmuje opłatę eksploatacyjną za dostawę wody i odprowadzenie do kanalizacji.

4. Najemca ponosił będzie ponadto opłatę eksploatacyjną za energię elektryczną według aktualnie obowiązujących cen po zakończeniu miesiąca, zgodnie ze wskazaniem podlicznika nr AP1/02 Obciążenie opłatą nastąpi fakturą VAT z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.

5. 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) efaktura@bosir.bialystok.pl;
- 2) ksiegowosc@bosir.bialystok.pl
- 3) sekretariat@bosir.bialystok.pl;

6. Wynajmujący oświadcza, iż sposób przekazywania faktur, określony w ust. 3 obowiązuje do faktur wystawianych do dnia 31.01.2026 r. Faktury wystawiane od dnia 1 lutego

2026r. będą dostarczane do Najemcy wyłącznie za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).

§ 3.

1. Czynsz miesięczny określony w § 2 ust. 1 będzie zwiększany corocznie poczynając od 2027 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 885/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok, zmienionym zarządzeniem Nr 166/25 z dnia 26 lutego 2025 r., zarządzeniem nr 351/25 z dnia 12 maja 2025 r. oraz zarządzeniem 742/25 z dnia 18 sierpnia 2025 r.

§ 4.

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 w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

§ 5.

1. Obowiązki w zakresie wyposażenia, 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

každorazowo za zgodą Wynajmującego, wyrażoną pod rygorem nieważności w formie pisemnej, na własny koszt.

3. Najemca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu ani bez zgody Wynajmującego 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.

§ 6.

1. Umowę zawarto na okres trzech lat od dnia 2026 r. do dnia 2029 r.**

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.

3. Niezależnie od okoliczności określonych w ust 2 i § 5 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.

§ 7.

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.

§ 8.

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

- 1) odstąpienia od umowy w trybie określonym w § 1 ust. 6 lub § 1 ust. 8 albo rozwiązania umowy w trybie określonym w § 5 ust. 4 lub § 6 ust. 2 w wysokości 100% miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1;
- 2) niewydania przedmiotu najmu w terminie wynikającym z § 7 ust. 1 lub w terminie oznaczonym w wezwaniu Wynajmującego w wysokości 10% miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu;
- 3) niewykonania zobowiązania, o którym mowa w § 4 ust. 2 umowy – w wysokości 1% czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki.

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

§ 9.

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 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

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 o powierzchni 33,27 m² znajdującego się w budynku Pływalni Sportowej, przy ul. Włókienniczej 4 w Białymstoku, przeznaczonego na prowadzenie działalności biurowej**, 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: Moniuszki 1A, 00-014 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