

/projekt umowy/

**UMOWA NAJMU NR .....2022.BOSIR\*\***

z dnia .....2022 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 lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 70,77 m<sup>2</sup> położony w budynku Pływalni Rodzinnej przy ul. Stromej 1a w Białymstoku, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną.
3. Stan techniczny wynajmowanego lokalu użytkowego Strony określają w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy / Strony odstępują od sporządzenia protokołu z dotychczasowym najemcą. \*\*
4. 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), która 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. Najemca ponosić będzie ponadto opłaty eksploatacyjne według aktualnie obowiązujących cen dostawców ustalane po zakończeniu miesiąca z tytułu:

1) dostawy wody - zgodnie ze wskazaniami liczników: woda zima nr 170302692, woda ciepła nr 1160835678;

2) opłaty za energię elektryczną - zgodnie ze wskazaniami podlicznika nr 025516090216.

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

5. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu pracownikom Wynajmującego w godzinach pracy administracji obiektu w celu umożliwienia dokonania odczytu liczników. 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 przysyłanie 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 przysyłane w formacie plików pdf będą przysyłane z jednego z następujących adresów mailowych Wynajmującego:

1) [rodzinnakasa@bosir.bialystok.pl](mailto:rodzinnakasa@bosir.bialystok.pl);

2) [rodzinna@bosir.bialystok.pl](mailto:rodzinna@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 2023 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 136/21 z dnia 1 marca 2021 r. Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok, zmienionym zarządzeniem nr 746/21 z dnia 7 września 2021 r.

#### § 5.

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 odzyskania należności, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 424 z późn. 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 zobowiązany jest do użytkowania lokalu w sposób nie powodujący nadmiernych uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej dotyczących emisji zapachów, poprzez prawidłową wentylację i utrzymywanie zamkniętych drzwi pomiędzy holem głównym obiektu, a salą konsumpcyjną wynajmowanej powierzchni.

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

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

6. 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 .....2022 r. do dnia .....2025 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. 5 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 Najem

**Dyrektor BOSiR**  
*Przew. 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*. 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 70,77m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku Pływalni Rodzinnej przy ul. Stromej 1a w Białymstoku, przeznaczonego na prowadzenie działalności gastronomicznej**, 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 .....

  
Dyrektor BOSiR  
Paweł Orpik