

/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 pomieszczenia o łącznej powierzchni 274,35 m² w budynku Hotelu BOSiR przy ul. Wołodyjowskiego 5 w Białymstoku,

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w formie restauracji.

2. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną. Stan techniczny wynajmowanego lokalu użytkowego Strony określa w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy.

3. 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 3.

§ 3.

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) zostanie 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 za energię elektryczną oraz dostawę wody i odprowadzanie ścieków do kanalizacji według aktualnie obowiązujących cen dostawców ustalane po zakończeniu miesiąca ze wskazaniami podlicznika poboru energii elektrycznej nr 6621987, licznika poboru wody nr 4633968 i nr 3500476 odpowiednio dla zimnej i ciepłej wody.

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

5. 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 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 formie plików pdf będą przysyłane z jednego z następujących adresów mailowych Wynajmującego:

- 1) sportowakasa@bosir.bialystok.pl;
- 2) sportowa@bosir.bialystok.pl;
- 3) kkononczuk@bosir.bialystok.pl;
- 4) sekretariat@bosir.bialystok.pl;
- 5) faktury@bosir.bialystok.pl.

§ 4.

1. Czynsz miesięczny określony w § 3 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 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 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, zmienionym zarządzeniami 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 nr 1164/19 z dnia 31 grudnia 2019 r.

§ 5.

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.

§ 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. Najemca ma swobodę w zakresie określenia sposobu i godzin prowadzenia działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu, jednakże śniadania powinny być

wydawane w godzinach od 7:00 do 10:00, a pozostałe dania od 16:00 do 22:00. Obowiązki w zakresie utrzymania właściwego sprzętu i wyposażenie oraz zabezpieczenia przedmiotu najmu przed kradzieżą lub włamaniem obciążają Najemcę.

2. Najemca obowiązany jest zapewnić 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 bez zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu ani oddawać go w podnajem osobom trzecim.

4. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku w przedmiocie najmu i zapewnienia odbieranie odpadów z przedmiotu najmu, na okoliczność czego powinien okazać Wynajmującemu zawartą z uprawnionym podmiotem umowę. Miejsce posadowienia kontenera na odpady wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.

5. W razie naruszenia przez Najemcę obowiązków wymienionych w ust. 2, 3 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 r. do dnia r.**

2. Niezależnie od okoliczności określonych w § 5 ust. 2 i § 7 ust. 5 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 Najemcy

Dyrektor BOSiR
Paweł 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 pomieszczenia o łącznej powierzchni 274,35 m² znajdującego się w budynku Hotelu BOSiR przy ul. Wołodyjowskiego 5 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)

Dyrektor BOSiR

Paweł Orpik

Zapoznałem/am się

.....
Data i podpis