

**/projekt/**

**UMOWA NAJMU NR ...../2019/BOSIR\*\***

z dnia .....2019 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 36 m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku Pływalni Sportowej przy ul. Włókiennicza 4 w Białymstoku (15-465), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowej.

2. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania i telefoniczną.

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 przejściem lokalu, Wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej określonej w § 10 ust. 1 pkt 3.\**

\* Dotyczy przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wyniesie ponad 3 000,00 zł.

## **§ 2.**

1. Z tytułu najmu Najemca opłacać będzie Wynajmującemu czynsz według stawki..... zł/m<sup>2</sup> 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. Obciążenie czynszem określonym w ust. 1 nastąpi 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 wskazaniami podlicznika – nr AP1/06.

5. Obciążenie opłatą określoną w ust. 4 nastąpi fakturą VAT z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.

6. 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 poprzedniego miesiąca.

7. Najemca oświadcza, że jest/nie jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer ewidencyjny NIP .....i upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.\*\*

## **§ 3.**

1. Przekroczenie terminu płatności spowoduje doliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.\*\*

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 2021 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. oraz nr 815/19 z dnia 12 września 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 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.

#### **§ 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. 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**

\*\*zostanie doprecyzowane po wyłonieniu Najemcy

**Dyrektor Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji**

**Paweł Orpik**