

/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 pomieszczenia o łącznej powierzchni 274,35 m² położone w budynku Hotelu BOSiR przy ul. Wołodyjowskiego 5 w Białymstoku, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w formie restauracji dla gości hotelowych oraz klientów z zewnątrz obiektu.

2. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia funkcjonowania restauracji w następujących godzinach, nie krócej niż:

- a) 7:00 – 9:00 od poniedziałku do piątku;
- b) 8:00 – 10:00 w sobotę i niedzielę.

3. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną.

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 użytkowego Strony określają w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy. / Strony odstępują od sporządzenia protokołu ze względu na to, że przedmiot najmu znajduje się w posiadaniu najemcy. **

6. 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 najmu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu obciążają Najemcę.*

7. W przypadku nieprzedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 6, 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. Po zakończeniu miesiąca Najemca ponosić będzie ponadto opłaty eksploatacyjne za:

- 1) energię elektryczną według obowiązujących Wynajmującego cen, zgodnie z wielkościami wynikającymi ze wskazań podlicznika prądu nr 6621987;
- 2) dostawę wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji według aktualnie obowiązujących cen zgodnie ze wskazaniami licznika poboru wody nr BB 007036;
- 3) za podgrzanie 1 m³ wody wg ceny skalkulowanej w oparciu o cenę energii cieplnej zgodnie ze wskazaniami licznika wody ciepłej – 3500476;
- 4) gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów uchwały Rady Miasta Białystok, ustalonej stosownie do liczby zadeklarowanych przez Najemcę pojemników, zgodnie z jego potrzebami.

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 pracownikowi 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. Wynajmujący oświadcza, iż wszystkie faktury Miasta Białystok NIP: 9662117220 wystawione w formie ustrukturyzowanej przez Białostocki Ośrodek Sportu i Rekreacji będą dostarczane do Najemcy wyłącznie za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF). Najemca zobowiązuje się do odbierania faktur ustrukturyzowanych w KSeF.

7. Za dzień doręczenia faktury ustrukturyzowanej przyjmuje się datę nadania fakturze unikatowego numeru KSeF w Krajowym Systemie e-faktur.

8. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę na przysyłanie przez Wynajmującego dokumentów finansowych, innych niż faktury i faktury korygujące, związanych z realizacją niniejszej umowy, w szczególności not obciążeniowych lub wezwań do zapłaty, drogą mailową na adres mailowy:**

9. Dokumenty, o których mowa w ust. 8 będą przysyłane z jednego z następujących adresów mailowych Wynajmującego:

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

10. W przypadku wystąpienia awarii systemu KSeF, o której mowa w przepisach ustawy o podatku od towarów i usług (ogłoszonych na stronach BIP MF), faktury opatrzone dwoma kodami QR (jeden z oznaczeniem „OFFLINE”, drugi z opisem „CERTYFIKAT” zostaną udostępnione Najemcy w sposób określony w ust. 8. Za dzień doręczenia faktury wystawionej w trybie awaryjnym przyjmuje się dzień jej dostarczenia na adres mailowy.

§ 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 188/26 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok.

§ 4.

1. W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z umowy Najemca wniósł Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu 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 każdorazowo 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 jego 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. 7 albo rozwiązania umowy w trybie określonym w § 5 ust. 4 lub § 6 ust. 2 w wysokości 200% 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 5% 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

Dyrektor BOSiR*Paweł Orpik*

Załącznik do umowy.....

Klauzula informacyjna

Dane osobowe w Białostockim Ośrodku Sportu i Rekreacji są przetwarzane zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO) oraz obowiązującymi przepisami prawa.

1. Administratorem danych osobowych jest Białostocki Ośrodek Sportu i Rekreacji z siedzibą w Białymstoku (15-465), przy ul. Włókienniczej 4, reprezentowany przez Dyrektora (dalej: „Administrator”).
2. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych listownie na adres siedziby Administratora z dopiskiem „Inspektor ochrony danych” lub drogą elektroniczną: iod@bosir.bialystok.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu zawarcia i realizacji umowy, wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze, w szczególności wynikających z przepisów podatkowych i rachunkowych, a także w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.
4. Podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO – zawarcie i realizacja umowy, art. 6 ust. 1 lit. c RODO – wypełnienie obowiązków prawnych ciążących na Administratorze, art. 6 ust. 1 lit. f RODO – prawnie uzasadniony interes Administratora polegający na ustaleniu, dochodzeniu lub obronie roszczeń.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa, w szczególności organy administracji publicznej, a także podmioty świadczące usługi na rzecz Administratora, w tym w zakresie obsługi IT, prawnej i pocztowej.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania umowy, a po jej zakończeniu przez okres wynikający z przepisów prawa, w szczególności przez 5 lat od końca roku podatkowego, a także do czasu upływu terminu przedawnienia roszczeń.
7. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych. Korzystanie z tych praw odbywa się na zasadach określonych w RODO oraz przepisach krajowych.
8. W przypadku uznania, że Pani/Pana dane osobowe są przetwarzane niezgodnie z prawem, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa, tel. 22 531-03-00.
9. Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia i realizacji umowy.

Zapoznałem/am się

Data i podpis

