

**UMOWA Nr                    /2022**

zawarta w dniu ..... 2022 r. w Białymstoku, pomiędzy:

Sądem Rejonowym w Białymstoku z siedzibą przy ul. Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, NIP: 542-20-84-683, Regon: 000321299, zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**” – z jednej strony, w imieniu i na rzecz którego działa:

Elżbieta Roszkowska – Dyrektor Sądu Rejonowego w Białymstoku  
a

firmą ..... z siedzibą w Białymstoku, REGON: ....., NIP ....., zwaną w dalszym ciągu umowy „**Najemcą**” z drugiej strony, w imieniu i na rzecz którego działa:

.....

zawarta została umowa treści następującej:

**§1**

Wynajmujący oświadcza, iż jest trwałym zarządcą nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewid. gruntów nr 762/31 położonej w Białymstoku przy ul. Mickiewicza 103.

**§2**

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy, w budynku określonym w § 1, pomieszczenie użytkowe nr A013 o łącznej powierzchni 16,89 m<sup>2</sup>.

**§3**

Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę na cele związane z wykonywaniem działalności usługowo - handlowej (kiosk).

**§4**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu za wynajmowaną powierzchnię miesięczny czynsz w kwocie.....zł brutto (słownie: ..... )
2. Podstawą płatności będzie faktura wystawiona przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do opłacania podatku od nieruchomości za wynajmowaną powierzchnię użytkową budynku oraz proporcjonalnie za powierzchnię gruntu do właściwego urzędu zgodnie z obowiązującą ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.
4. Wysokość czynszu, o której mowa w ust.1 nie ulegnie zmianie przez okres 12 miesięcy od daty zawarcia umowy. Po upływie tego okresu wysokość czynszu, o której mowa w ust. 1, podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.

## §5

1. Strony ustalają, że czynsz płatny będzie z góry w terminie do dnia 15 każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego.
2. W przypadku opóźnienia w terminowej zapłacie czynszu, Najemcy zostaną naliczone przez Wynajmującego odsetki ustawowe. Należne odsetki zostaną doliczone do następnej faktury.

## §6

W ramach obowiązującej stawki, Wynajmujący zapewni możliwość korzystania w pomieszczeniu określonym w § 2 przedmiotowej umowy, z energii elektrycznej oraz ciepłej, wody, a także linii telefonicznej wewnętrznej.

## §7

1. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania w nim istotnych zmian.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt bieżących konserwacji, napraw i remontu przedmiotu najmu. O wszelkich tego typu działaniach Najemca musi powiadomić Wynajmującego z co najmniej jednogodniowym wyprzedzeniem i otrzymać jego zgodę.
3. Ewentualne planowane adaptacje powinny być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym.
4. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem.
5. W dniu podpisania niniejszej umowy Najemca zdeponuje jeden zestaw kluczy w Portierni Sądu, umożliwiających dostęp do przedmiotu najmu w przypadkach awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa.
6. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i z przestrzeganiem przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
7. Najemca będzie ponosił wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody na mieniu Wynajmującego powstałe na skutek niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu lub urządzeń w nim się znajdujących.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu najmu przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

## §8

Umowa najmu zostaje zawarta na okres od dnia podpisania umowy (nie wcześniej niż od 1 grudnia 2022 r.) do dnia 30 listopada 2025 r.

## §9

W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu,
- 2) konieczności wykonania przebudowy lub istotnych zmian w przedmiocie najmu,
- 3) zaistnienia uzasadnionych potrzeb wynajmującego w zakresie zagospodarowania przedmiotu najmu na własne potrzeby.

## § 10

Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należną opłatą czynszową za 2 pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy.

## §11

Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

§12

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 13

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 14

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym.

§15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**