

Projekt umowy

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 Najemcy w najem powierzchnię użytkową 15,74 m² stanowiącą część komunikacyjną I piętra segmentu B budynku Sądu przy ul. Mickiewicza 103.

§3.

Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę do prowadzenia punktu sprzedaży wydawnictw prawniczych.

§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 opłacenia podatku od nieruchomości za wynajmowaną powierzchnię użytkową budynku oraz powierzchnię gruntu, zgodnie z obowiązującą ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.
4. Wysokość czynszu, o której mowa w ust. 1, podlega 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 15-go dnia każdego miesiąca.
2. W przypadku opóźnienia w terminowej zapłacie czynszu, Najemcy zostaną naliczone przez Wynajmującego ustawowe odsetki. Należne odsetki zostaną doliczone do następnej faktury.

§6.

W ramach obowiązującej stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej, Wynajmujący zapewni możliwość korzystania z energii elektrycznej, ogrzewania a także bieżącej wody w sanitariatach ogólnodostępnych.

§7.

1. W celu zapewnienia aktualności oferowanych pozycji książkowych i wydawnictw Najemca zobowiązuje się do systematycznego monitorowania rynku wydawnictw prawniczych i uzupełniania swojej oferty o pozycje zawierające nowości wydawnicze i obowiązujące przepisy.
2. Najemca zorganizuje punkt księgarski we własnym zakresie i na własny koszt, łącznie z umeblowaniem i wyposażeniem w niezbędne do prowadzenia sprzedaży urządzenia.
3. Części punktu księgarskiego nie mogą być mocowane w sposób mechaniczny do jakichkolwiek elementów budynku: posadzki, ścian, stropu, sufitu.
4. Najemca zobowiązuje się, że punkt księgarski będzie otwarty we wszystkie dni robocze w godzinach pracy Sądu.

§8.

1. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania w nim jakichkolwiek zmian o trwałym charakterze (ingerencja w ściany, sufity, przeszklenia, instalacje).
2. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim.
3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
4. Najemca będzie ponosił wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego powstałe na skutek niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu lub urządzeń w nich się znajdujących.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu najmu przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

§9.

Umowa najmu zostaje zawarta na okres od dnia podpisania, nie wcześniej jednak niż od **01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2025 r.**

§10.

W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego 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.

§11.

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.

§12.

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
2. W razie nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10% stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.

§13.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§14.

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

§15.

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

§16.

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

Wynajmujący

Najemca