

**Umowa najmu**

zawarta w dniu ..... 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:

Paweł Dzienis – Prezes Sądu

Elżbieta Roszkowska – Dyrektor Sądu

a

.....,  
zwanym w dalszym ciągu umowy **„Najemcą”** z drugiej strony, w imieniu i na rzecz którego działa :

.....

zawarta została umowa treści następującej:

**Przedmiot najmu**

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Mickiewicza 103.
2. Przedmiotem najmu jest lokal o łącznej powierzchni 205,11 m<sup>2</sup> wraz z przyległym terenem zewnętrznym o powierzchni 75,00 m<sup>2</sup>. Lokal położony jest w piwnicy budynku Sądu Rejonowego w Białymstoku przy ul. Mickiewicza 103 i składa się z:
  - 1) sali konsumpcyjnej o powierzchni 69,08 m<sup>2</sup>,
  - 2) baru o powierzchni 12,03 m<sup>2</sup>,
  - 3) pomieszczenia do przygotowywania i wydawania posiłków o powierzchni 20,27 m<sup>2</sup>,
  - 4) zmywalni o powierzchni 10,96 m<sup>2</sup>,
  - 5) magazynu odpadków o powierzchni 2,15 m<sup>2</sup>,
  - 6) przedsionka o powierzchni 2,19 m<sup>2</sup>,
  - 7) magazynu produktów suchych o powierzchni 3,86 m<sup>2</sup>,
  - 8) wc o powierzchni 3,34 m<sup>2</sup>,
  - 9) pomieszczenia chłodni o powierzchni 7,66 m<sup>2</sup>
  - 10) pokoju śniadań o powierzchni 6,66 m<sup>2</sup>
  - 11) pomieszczenia porządkowego o powierzchni 4,11 m<sup>2</sup>
  - 12) komunikacji o powierzchni 22,91 m<sup>2</sup>
  - 13) obieralni o powierzchni 6,45 m<sup>2</sup>
  - 14) pokoju kierownika o powierzchni 6,17 m<sup>2</sup>
  - 15) magazynu napojów o powierzchni 5,41 m<sup>2</sup>
  - 16) magazynu warzyw o powierzchni 4,86 m<sup>2</sup>
  - 17) szatni o powierzchni 8,76 m<sup>2</sup>
  - 18) sanitariatu o powierzchni 4,53 m<sup>2</sup>
  - 19) wc o powierzchni 3,71 m<sup>2</sup>
3. Lokal pozostaje w należyтым stanie technicznymi wyposażony w instalacje elektryczną, wodno – kanalizacyjną, wentylacji mechanicznej, sygnalizacji pożaru i sygnalizacji włamania. Lokal nie posiada wyposażenia w urządzenia do prowadzenia działalności gastronomicznej i mebli poza wymienionymi w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik do umowy.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu

i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

## **Warunki najmu**

### **§ 2.**

1. Najemca zobowiązuje się, że w lokalu będzie prowadzić działalność gastronomiczną w postaci bufetu. Bufet będzie ogólnie dostępny dla pracowników Sądu oraz dla interesantów.
2. Najemca zobowiązuje się, że bufet będzie otwarty we wszystkie dni robocze.
3. Najemca zobowiązany jest do zachowania w lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych.
4. Najemca zobowiązany jest do zamieszczenia na zewnątrz lokalu tablicy informacyjnej zawierającej informacje dotyczące Najemcy, zgodnie z wymogami dotyczącymi oznaczenia lokalu gastronomicznego wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ograniczenie wielkości obrotów spowodowane czasowym ograniczeniem lub wyłączeniem dostępu do lokalu w związku z wymogami bezpieczeństwa rozpraw przeprowadzanych w budynku sądu.
6. Ryzyko przypadkowej utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w lokalu w całości obciąża Najemcę.
7. Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia w zakresie prowadzonej działalności. Kopię polisy ubezpieczeniowej, Najemca przedłoży Wynajmującemu przed rozpoczęciem działalności w Lokalu.
8. Najemca zobowiązany jest do opłacania podatku od nieruchomości za wynajmowaną powierzchnię użytkową budynku oraz powierzchnię gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Najemca po opłaceniu podatku przedstawi Wynajmującemu dowód opłacenia w/w podatku.

### **§ 3.**

1. Przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne niezbędne do prowadzenia placówki gastronomicznej na własny koszt, a także do wyposażenia lokalu w łąkę do wydawania posiłków i niezbędne meble do sali jadalnej w standardzie nie odbiegającym od będącego na wyposażeniu Sądu, o wyglądzie harmonizującym z wystrojem bufetu i wystrojem wnętrza budynku.
2. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia i badania, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu. Lokal oraz urządzenia techniczne w ilości i rodzaju odpowiadającym prowadzonej działalności, powinny spełniać wszelkie normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia działalności gastronomicznej.
3. W szczególności lokal powinien uzyskać pozytywną opinię Inspekcji Sanitarnej. Opinia wraz z listą pracowników posiadających badania dopuszczające do pracy w lokalu gastronomicznym powinny zostać przedłożone Wynajmującemu przed rozpoczęciem działalności w Lokalu.
4. Jeżeli lokal w dniu dokonania wizji przez Najemcę nie spełnia wymogów określonych dla tego rodzaju działalności, Najemca na własny koszt jest zobowiązany do dostosowania tego lokalu zachowując odpowiednie standardy wykonania i wystroju. Wszelkie zmiany muszą być wykonywane w porozumieniu z Wynajmującym.
5. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest

utrzymywać czystość lokalu oraz zorganizować wywóz śmieci, odpadów i nieczystości. W tym celu Najemca zawrze umowę (lub złoży odpowiednią deklarację) w zakresie wywozu śmieci, odpadów i nieczystości i jej kopię przedstawi Wynajmującemu.

6. Najemca wpłacił na rachunek Zamawiającego kaucję w wysokości 20 000 zł, będącą zabezpieczeniem roszczeń wynikłych z tytułu najmu lokalu, w tym wynikających z czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, a także wszelkich roszczeń Wynajmującego o naprawienie szkody w przedmiocie najmu.
7. Wynajmujący uprawniony jest do zaspokojenia swych roszczeń z tytułu najmu poprzez potrącenie z wniesionej przez Najemcę kaucji należnych mu kwot. W przypadku dokonania takiego potrącenia Najemca obowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości w ciągu 7 dni od daty potrącenia. Niewykorzystana przez Wynajmującego kwota kaucji podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po wygaśnięciu umowy najmu.

### **Okres najmu**

#### **§ 4.**

1. Umowę zawiera się od dnia podpisania **na okres 36 miesięcy**.
2. Uruchomienie działalności gastronomicznej w lokalu powinno nastąpić w ciągu 30 dni od daty wydania lokalu.
3. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania w całości lub części umowy najmu za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku gdy przedmiot najmu w okaże się w takim zakresie niezbędny do zapewnienia odpowiednich warunków techniczno-organizacyjnych funkcjonowania Sądu. W razie wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu jedynie co do części przedmiotu najmu Najemca będzie uprawniony w okresie do upływu połowy okresu wypowiedzenia do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu w pozostałym zakresie. W takim przypadku umowa ulega rozwiązaniu w całości z upływem okresu wypowiedzenia rozpoczynającego się od złożenia wypowiedzenia przez Wynajmującego

#### **§ 5.**

1. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym w razie:
  - 1) zaprzestania lub czasowego ograniczenia prowadzenia działalności gastronomicznej, o której mowa w niniejszej umowie, przy czym podstawę do rozwiązania stanowi przerwa w pracy bufetu trwająca dłużej niż jeden dzień roboczy lub przerwa, która bez względu na czas jej trwania powtórzy się w przeciągu okresu krótszego niż 2 miesiące,
  - 2) niedotrzymania terminu rozpoczęcia w nim działalności gastronomicznej,
  - 3) nieprzestrzegania warunków higieny wymaganych przez właściwe przepisy dla prowadzenia działalności gastronomicznej,
  - 4) wydania przez Inspekcję Sanitarną lub inne właściwe służby całkowitego lub czasowego zakazu prowadzenia działalności gastronomicznej,
  - 5) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy rozliczeniowe
  - 6) niewypełnienie obowiązku, o którym mowa w § 2 ust. 8.
  - 7) nieuzupełnienie kwoty kaucji stosownie do obowiązku wynikającego z § 3 ust. 7 zd. 2,
  - 8) niedoprowadzenia do poprawy funkcjonowania bufetu w zakresie

- profesjonalnego i sprawnego żywienia, pomimo wcześniejszego trzykrotnego naliczenia kary umownej, o której mowa w ust. 3 pkt 2.),
- 9) innych istotnych naruszeń umowy ze strony Najemcy, w szczególności oferowanie do sprzedaży asortymentu, który w powszechnym odczuciu naruszałby powagę Sądu.
2. Po upływie okresu najmu Najemca przekaże protokołem zdawczo - odbiorczym lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
3. Najemca obciąży Wynajmującego karą umowną:
- 1) W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 2, w wysokości 10 % stawki czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień zwłoki.
- 2) W przypadku niedoprowadzenia do poprawy funkcjonowania bufetu w zakresie profesjonalnego i sprawnego żywienia, określonego w warunkach świadczenia usługi, w okresie 14 dni od daty złożenia przez Wynajmującego pisemnych zastrzeżeń dotyczących jego funkcjonowania, najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 15% stawki czynszu.
4. Kary umowne będą naliczane niezależnie od obowiązku pokrywania kosztów eksploatacyjnych zgodnie z ustaleniami § 7. Zastrzeżenie to nie wyklucza żądania odszkodowania przewyższającego wysokość naliczonej kary umownej.
5. Za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego powstałe w okresie najmu z winy Najemcy, jego pracowników lub osób trzecich odpowiedzialność materialną i finansową ponosi Najemca.
6. Wszelkie nakłady Najemcy poniesione w czasie trwania umowy na remonty i konserwacje nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu przechodzą na własność Wynajmującego, a Najemcy nie służą roszczenia o zwrot nakładów wobec Wynajmującego.

### **Czynsz najmu i koszty eksploatacji**

#### **§ 6.**

1. Najemca z tytułu niniejszej umowy płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie:..... złotych brutto (słownie: .....).
2. Zapłata czynszu następować będzie do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. Wysokość czynszu jest waloryzowana każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.
4. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku [rok następny po podpisaniu umowy].
5. Strony ustalają, że waloryzacja wynagrodzenia następuje z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od roku wskazanego w ust. 2 powyżej. Waloryzacji podlegać będzie wynagrodzenie, którego wymagalność nastąpi po tym terminie.
6. W przypadku w którym wymagalność wynagrodzenia nastąpi przed publikacją przez GUS informacji o średniorocznym wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Strony dokonają stosownych korekt w rozliczeniu po dokonaniu tej publikacji.

#### **§ 7.**

1. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w § 6, Najemca zobowiązany jest do pokrywania opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu z tytułu zużycia:

- 1) energii elektrycznej - na podstawie wskazań liczników według stawek określonych przez sprzedawcę energii elektrycznej,
  - 2) wody i odprowadzania ścieków - na podstawie wskazań wodomierzy według stawek dostawcy,
  - 3) energii do ogrzewania lokalu - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (według udziału ..... ) na podstawie faktur wystawionych Wynajmującemu przez dostawcę energii cieplnej.
2. Zapłata opłat eksploatacyjnych następować będzie na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych ustalonych przez dostawców mediów, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
  3. Wszelkie płatności przewidziane w niniejszej umowie dokonywane będą przelewem na wskazany rachunek bankowy Sądu Rejonowego w Białymstoku.

### **Ochrona danych osobowych i zachowanie poufności**

#### **§ 8.**

1. Strony zobowiązują się do zapewnienia poufności wszelkich informacji uzyskanych w trakcie realizacji niniejszej umowy i nie ujawniania ich bez uprzedniej zgody Strony, która jest ich administratorem. Obowiązek zachowania poufności obowiązuje bez ograniczenia czasowego.
2. Strony zobowiązują się do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy.
3. Obowiązek zachowania poufności dotyczy w szczególności informacji prawnie chronionych, do których Strony mogą mieć dostęp w trakcie lub w związku z realizacją Przedmiotu umowy, bez względu na sposób i formę ich utrwalenia lub przekazania, o ile informacje takie nie są powszechnie znane, bądź obowiązek ich ujawnienia nie wynika z obowiązujących przepisów, orzeczeń sądów lub decyzji odpowiednich władz.
4. Obowiązkiem zachowania poufności nie jest objęty fakt zawarcia umowy ani jej treść w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.
5. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy informacji, które zostały podane do publicznej wiadomości w sposób niestanowiący naruszenia niniejszej umowy lub są znane Stronie z innych źródeł.
6. Powyższe postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają postanowień szczególnych powszechnie obowiązującego prawa, nakładających obowiązek ujawnienia informacji we wskazanym tymi przepisami zakresie.
7. Wszelkie dane osobowe uzyskane podczas realizacji niniejszej umowy będą przetwarzane w taki sposób i w takim zakresie, w jakim jest niezbędne do jej realizacji, z zachowaniem zasad określonych w rozporządzeniu 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/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – Dz. Urz. UE L z dn. 4 maja 2016r. ), zwanym dalej „RODO” oraz ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U 2018 poz. 1000).

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 9.**

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 10.**

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z niniejszą umową rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd w Białymstoku.
3. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**