

UMOWA Nr /2024

zawarta w dniu 2024 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 użytkownikiem budynku zlokalizowanego przy ul. Mickiewicza 103.

§2

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy, w budynku określonym w § 1, pomieszczenie użytkowe nr A013 o łącznej powierzchni 16,89 m².

§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 wynagrodzenia podlega waloryzacji 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.
5. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku [rok następny po podpisaniu umowy].

6. Strony ustalają, że waloryzacja wynagrodzenia następuje z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od roku wskazanego w ust. 5 powyżej. Waloryzacji podlegać będzie wynagrodzenie, którego wymagalność nastąpi po tym terminie.
7. 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.

§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 kwietnia 2024 r.) na okres 36 miesięcy.

§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