

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:

Beata Gnatowska – 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 m² wraz z przyległym terenem zewnętrznym o powierzchni 75,00 m². 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 m²,
 - 2) baru o powierzchni 12,03 m²,
 - 3) pomieszczenia do przygotowywania i wydawania posiłków o powierzchni 20,27 m²,
 - 4) zmywalni o powierzchni 10,96 m²,
 - 5) magazynu odpadków o powierzchni 2,15 m²,
 - 6) przedsionka o powierzchni 2,19 m²,
 - 7) magazynu produktów suchych o powierzchni 3,86 m²,
 - 8) wc o powierzchni 3,34 m²,
 - 9) pomieszczenia chłodni o powierzchni 7,66 m²
 - 10) pokoju śniadań o powierzchni 6,66 m²
 - 11) pomieszczenia porządkowego o powierzchni 4,11 m²
 - 12) komunikacji o powierzchni 22,91 m²
 - 13) obieralni o powierzchni 6,45 m²
 - 14) pokoju kierownika o powierzchni 6,17 m²
 - 15) magazynu napojów o powierzchni 5,41 m²
 - 16) magazynu warzyw o powierzchni 4,86 m²
 - 17) szatni o powierzchni 8,76 m²
 - 18) sanitariatu o powierzchni 4,53 m²
 - 19) wc o powierzchni 3,71 m²
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 meblipozą 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.

5. Najemca zobowiązuje się, że w lokalu będzie prowadzić działalność gastronomiczną w postaci bufetu. Bufet będzie ogólnie dostępny dla pracowników Sądu oraz dla interesantów.
6. Najemca zobowiązuje się, że bufet będzie otwarty we wszystkie dni robocze.
7. Najemca zobowiązany jest do zachowania w lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych.
8. 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.
9. 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.
10. Ryzyko przypadkowej utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w lokalu w całości obciąża Najemcę.
11. 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.

§ 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 ładę 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 10 000 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 na okres od dnia podpisania (nie wcześniej niż od 16 marca 2021 r.) do dnia 15 marca 2024 r.
2. Uruchomienie działalności gastronomicznej w lokalu powinno nastąpić w ciągu 30 dni od daty wydania lokalu (nie wcześniej niż od 16 marca 2021 r.).
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 i nie opłacenia ich w dodatkowo wyznaczonym terminie 30 dni,
 - 6) niewypełnienie obowiązku, o którym mowa w § 2 ust. 7.
 - 7) nieuzupełnienie kwoty kaucji stosownie do obowiązku wynikającego z § 3 ust. 6 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 obciąża 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, 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.

§ 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.

Postanowienia końcowe

§ 8.

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

§ 9.

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