| UMOWA NAJMU | NR: | G-…… |
|---|---|---|

W dniu …… 2027r. w Rzeszowie pomiędzy: Skarbem Państwa - Sądem Okręgowym w Rzeszowie, mającym siedzibę w Rzeszowie, Pl. Śreniawitów 3, 35-959 Rzeszów, Nr NIP: 813-26-41-148, Nr REGON: 000324257, zwanym dalej w treści umowy **„WYNAJMUJĄCYM",** reprezentowanym przez:
**ARTUR OPALIŃSKI** – p.o. Dyrektora Sądu Okręgowego w Rzeszowie,

a:

**……**
**……**
**……**

została zawarta umowa najmu o następującej treści:

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego, opisanego w § 2 niniejszej umowy.
2. Lokal użytkowy będzie przez Najemcę wykorzystywany wyłącznie do prowadzenia bufetu-stołówki.

**§ 2**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem położonej w Rzeszowie, Plac Śreniawitów 3, zabudowanej budynkiem – „Zamek", o powierzchni 8515,49 m², stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr RZ1Z/00059899/2.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni 160,94m², znajdujący się w budynku, o którym mowa ust. 1 z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu-stołówki.
3. Lokal użytkowy o powierzchni 160,94m² stanowiący pomieszczenia bufetu-stołówki, zlokalizowany jest w skrzydle północno-zachodnim w budynku Wynajmującego i składa się z pięciu pomieszczeń wraz z korytarzem. Pomieszczenia te to: kuchnia, jadalnia, przygotowalnia, zmywalnia oraz pomieszczenie gospodarcze (magazyn odpadów). Lokal użytkowy wyposażony jest w sieć wodociągową i kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz instalację centralnego ogrzewania. Opis przedmiotu najmu w tym opis powierzchni najmowanej zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

**CZAS TRWANIA UMOWY**

**§ 3**

1. Niniejsza umowa obowiązuje na czas określony od **dnia 4 stycznia 2027r. do dnia 31 grudnia 2029r.**
2. Po zakończeniu trwania umowy najmu, wszelkie nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniami wchodzącymi w skład lokalu użytkowego, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.

**CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE ZA NAJMOWANY LOKAL UŻYTKOWY**

**§ 4**

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu w ryczałtowej wysokości wynoszącej **…… złotych (słownie: ……złotych).** Czynsz w swojej wysokości obejmuje również koszty eksploatacyjne za udostępnione przez Wynajmującego media, o których mowa w §2 ust. 3 oraz podatek od nieruchomości wykorzystanej na prowadzenie działalności gospodarczej, tj. opłata czynszowa w wysokości ……., podatek od nieruchomości …….. i koszty eksploatacyjne ……..
2. Czynsz za najem lokalu użytkowego będzie płatny z góry w terminie do dnia 20 danego miesiąca, za dany miesiąc.
3. Czynsz będzie płatny przelewem na konto dochodów budżetowych Wynajmującego tj**. NBP O/O Rzeszów, Nr konta 75 1010 1528 0003 0322 3100 0000.** Za dzień zapłaty czynszu rozumie się dzień obciążenia rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Czynsz, w wysokości określonej w ust. 1, jest należny za każdy pełny miesiąc kalendarzowy obowiązywania niniejszej umowy, począwszy od daty powstania obowiązku jego zapłaty. W przypadku niemożności używania przez Najemcę lokalu użytkowego zgodnie z treścią niniejszej umowy, na skutek okoliczności nieleżących po stronie Najemcy, należny za dany miesiąc czynsz zostanie obniżony, stosownie do liczby dni, przez które Najemca nie mógł używać przedmiotu najmu lub jego części.
5. Wysokość czynszu będzie waloryzowana każdego roku kalendarzowego według następujących zasad:
   a) opłata czynszowa oraz koszty eksploatacji 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.
   b) Podatek od nieruchomości zgodnie z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości.
6. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2028.
7. Strony ustalają, że waloryzacja czynszu następuje z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od roku wskazanego w ust. 6 powyżej.
8. W przypadku w którym wymagalność czynszu 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**

**ZOBOWIĄZANIA STRON**

1. Wynajmujący w ramach płaconego przez Najemcę czynszu o którym mowa w § 4 ust. 1 zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy: dostępu do lokalu oraz do dróg dojazdowych do lokalu i parkingu oraz dozoru lokalu po godzinach pracy Najemcy.
2. Najemca jest uprawniony do używania lokalu wyłącznie w celu prowadzenia bufetu – stołówki w dni robocze tj. od poniedziałku do piątku w godz. 7:00 – 15:00.
3. Najemca zobowiązany jest do dbałości o czystość i estetykę lokalu, jak również najbliższego otoczenia.
4. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy, a także do:
   a/ utrzymywania przedmiotu umowy w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
   b/ przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zasad bhp i wymogów sanitarnych oraz ponoszenia odpowiedzialności z tego tytułu;
   c/ przestrzegania terminowości i aktualności badań lekarskich wszystkich pracowników wykonujących pracę na rzecz Najemcy w najmowanych pomieszczeniach.
   W pomieszczeniach będących przedmiotem najmu obowiązuje bezwzględny zakaz sprzedaży alkoholu i środków odurzających.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.
6. Najemca jest uprawniony do zainstalowania w lokalu: telefonu, faksu, urządzeń radiowych i innych urządzeń służących do prowadzeniu bufetu-stołówki przez Najemcę. Koszty związane z założeniem i korzystaniem z tych urządzeń, w tym wynikające z tego tytułu opłaty abonamentowe w całości obciążają Najemcę i wchodzą w ciężar jego kosztów.
7. Najemca jest uprawniony do dokonywania zmian wystroju, remontów i napraw w lokalu użytkowym po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.
8. Najemca nie może oddać lokalu użytkowego lub jego część w użytkowanie lub podnajem osobie trzeciej.
9. Najemca zapewni uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do przedmiotu najmu.

10. Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego o awariach instalacji należących do Wynajmującego, zagrożeniach pożarowych oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
11. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie koszty i wydatki poniesione przez niego w związku ze szkodami, jeśli zostały one spowodowane z winy Najemcy.
12. Najemca jest zobowiązany dokonywać napraw lokalu wraz z bieżącą konserwacją samego lokalu lub jego instalacji technicznych na własny koszt.
13. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu, polisę ubezpieczenia OC Najemcy.
14. Obydwu stronom przysługuje prawo do wnioskowanie o rozwiązania niniejszej umowy, na mocy porozumienia stron, z zastrzeżeniem, iż każda ze stron o zamiarze rozwiązania umowy w tym trybie powinna powiadomić drugą stronę co najmniej 3 miesiące wcześniej.

**ROZWIĄZANIE UMOWY I ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**

**§ 6**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
   - Zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności tj. okresy miesięczne;
   - Oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
   - Używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
   - Nie przestrzegania obowiązujących przepisów prawa.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu najmu, będące wynikiem prawidłowego używania. Termin zwrotu przedmiotu najmu wynosi 3 dni kalendarzowe.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony, niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 7**

1. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy najmu, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny w Rzeszowie.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**<u>ZAŁĄCZNIKI UMOWY NAJMU:</u>**

*Nr 1. – Opis przedmiotu najmu.*

*Nr 2. – Wykaz kosztów eksploatacyjnych wynikających z korzystania z obiektu objętych refundacją ze strony Najemcy.*

**„WYNAJMUJĄCY”** **„NAJEMCA”**