

**UMOWA NAJMU NA CZAS OZNACZONY  
NR SRPPd/...../2016**

zawarta w dniu .....2016 r. w Warszawie pomiędzy:

Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z siedzibą w Warszawie przy ul. Terespolskiej 15A, zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”, który reprezentuje:

Dyrektor Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie – Andrzej Lipski,  
a

....., z siedzibą .....,  
nazwa podmiotu

działającą w oparciu o wpis do .....,  
nazwa organu ewidencyjnego (KRS lub CEIDG)

NIP: ....., Regon: ....., zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”,

zwanym też „Stronami” w dalszej części umowy, została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

**Sytuacja prawna**

Wynajmujący oświadcza, iż posiada w trwałym zarządzie nieruchomości przy ul. Terespolskiej 15A w Warszawie oraz pełnomocnictwo do reprezentowania Skarbu Państwa i podejmowania wszelkich czynności cywilnoprawnych w jego imieniu, w zakresie przeprowadzenia konkursu pisemnego i podpisania umowy najmu pomieszczenia o powierzchni 12,9 m<sup>2</sup>, usytuowanego w gmachu Sądów przy ul. Terespolskiej 15A, z przeznaczeniem na świadczenie usług kserograficznych.

**§ 2**

**Przedmiot umowy**

1. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca przyjmuje do używania na zasadzie najmu pomieszczenie, zwane dalej „lokałem” o powierzchni 12,9 m<sup>2</sup>, usytuowane na parterze gmachu Sądów, przy ul. Terespolskiej 15A w Warszawie.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w dniu podpisania protokołu przez Strony. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę. Protokół zdawczo-odbiorczy po jego sporządzeniu stanowił będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym ( technicznym, sanitarnym itp.) lokalu oraz nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

**§ 3**

**Rodzaj prowadzonej działalności**

1. Najemca ma prawo wykorzystywać przedmiot najmu w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług kserograficznych. Usługi kserograficzne mogą być wykonywane maksymalnie na dwóch kserokopiarkach.
2. Najemca zobowiązany jest prowadzić działalność w przedmiocie najmu we własnym imieniu, na własny rachunek i tylko w celu, o którym mowa w ust. 1.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo w uzasadnionych przypadkach do korzystania przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie i Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z usług kserograficznych świadczonych przez Najemcę z pierwszeństwem przed osobami trzecimi, na co Najemca wyraża zgodę.

#### **§ 4**

##### **Prace dostosowujące przedmiot najmu do rodzaju prowadzonej działalności**

1. Najemca dostosuje na własny koszt i ryzyko powierzchnię najmu do swych indywidualnych potrzeb, w celu prowadzenia działalności usługowej w zakresie rzeczowym i finansowym uzgodnionym z Wynajmującym, w terminie do 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Przedłużenie wskazanego w ust. 1 terminu rozpoczęcia działalności z winy Najemcy, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

#### **§ 5**

##### **Prawa i obowiązki Najemcy**

1. Najemca nie jest uprawniony bez pisemnej zgody Wynajmującego do dokonywania zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje. Jeżeli takie zmiany zostaną podjęte bez zezwolenia, Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Kosztami doprowadzenia lokalu do stanu sprzed dokonania zmian obciążony będzie Najemca.
2. Pracownicy Najemcy oraz osoby upoważnione przez Najemcę mają prawo wstępu do pomieszczenia stanowiącego przedmiot najmu w poniedziałki w godzinach od 7<sup>00</sup> do 18<sup>30</sup>, od wtorku do piątku w godzinach od 7<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>, na podstawie imiennego wykazu przedłożonego pracownikom ochrony gmachu.
3. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec instytucji państwowych, samorządowych i klientów (osób fizycznych i prawnych) za prowadzenie działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Najemca jest zobowiązany do:
  - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
  - 2) nie oddawania wynajętego lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie w całości lub części bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 3) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu do spółki albo innego jego obciążenia;
  - 4) uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń;
  - 5) obsługi interesantów i pracowników w godzinach urzędowania sądów rejonowych, mających siedzibę w nieruchomości, o której mowa w § 1 niniejszej umowy, tj. od poniedziałku do piątku, w godzinach co najmniej od 8.00 do 16.00;
  - 6) prowadzenia swojej działalności w sposób nie utrudniający i nie przeszkadzający innym użytkownikom budynku, a w szczególności zakazane jest powodowanie hałasu lub wytwarzanie nieprzyjemnych zapachów;
  - 7) terminowego uiszczania Wynajmującemu czynszu stosownie do postanowień umowy;

- 8) naprawy za zgodą Wynajmującego usterek powstałych w przedmiocie najmu w okresie trwania umowy, jeżeli zostały one spowodowane przez Najemcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność;
- 9) przestrzegania przepisów p.poż. i BHP oraz kontroli przestrzegania przepisów p.poż. i BHP przez personel, utrzymania w lokalu porządku i czystości, utrzymania napisów i szyldów reklamowych w czystości i dobrym stanie technicznym oraz zachowywania czystości w częściach współużywanym budynku należących do Wynajmującego, a położonych w sąsiedztwie wynajmowanej powierzchni;
- 10) usuwania nieczystości do pojemników wskazanych przez Wynajmującego;
- 11) prawidłowego zagospodarowania zużytych części i materiałów eksploatacyjnych kserokopiarki, m.in. tonerów;
- 12) zapewnienia wysokiego poziomu usług, dbałości o estetykę wnętrza i jego wyposażenia.

## **§ 6**

### **Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący jest zobowiązany w szczególności do:
  - 1) zapewnienia nadzoru ochronnego budynku;
  - 2) zapewnienia konserwacji, odnowy i naprawy urządzeń technicznych znajdujących się poza wynajmowanym pomieszczeniem, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków i wywóz nieczystości;
  - 3) umieszczenia w wynajmowanym pomieszczeniu sprzętu p.poż. wymaganego przez właściwe przepisy;
  - 4) udostępnienia linii telefonicznej wewnętrznej, przechodzącej przez centralę Wynajmującego o numerze 022- 5091169.
2. Wynajmujący ma prawo do:
  - 1) dokonywania kontroli przestrzegania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności przestrzegania przepisów BHP, p.poż., związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu, po uprzednim wcześniejszym powiadomieniu Najemcy;
  - 2) wejścia do pomieszczenia Najemcy bez zachowania postanowień pkt 1, w nagłych przypadkach wymagających natychmiastowej interwencji, z zastrzeżeniem, że poinformuje o tym fakcie Najemcę w możliwie najkrótszym czasie oraz naprawi wszelkie szkody powstałe w wyniku takiego wejścia, chyba że konieczność interwencji powstała w wyniku zawinionego działania Najemcy lub jego pracowników.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenia rzeczy znajdujących się w przedmiocie najmu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

## **§ 7**

### **Ubezpieczenie**

1. Ubezpieczenie mienia Najemcy należy do obowiązków Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy znajdujące się na terenie przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do posiadania aktualnej opłaconej polisy potwierdzającej, że Najemca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w najmowanym lokalu, przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, na kwotę co najmniej 20.000 zł ( słownie: dwadzieścia tysięcy złotych ).

## **§ 8**

### **Obowiązki Najemcy w związku z rodzajem prowadzonej przez niego działalności**

1. W przypadku prowadzenia przez Najemcę w wynajmowanym pomieszczeniu działalności niezgodnej z określoną w umowie, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia przedmiotu najmu, we własnym zakresie.

## § 9

### Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Najemca z tytułu niniejszej umowy płacił będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie ..... złotych brutto za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (słownie: .....), czyni to łączną kwotę brutto .....zł ( słownie: .....) za każdy miesiąc najmu, z zastrzeżeniem ust. 7.
2. Określony w ust. 1 czynsz zawiera opłaty eksploatacyjne za świadczenia dodatkowe, wymienione w § 6 ust. 1 pkt 1,2,3 i § 10.
3. Obowiązek płacenia czynszu powstaje z dniem podpisania niniejszej umowy. W przypadku gdy początek lub koniec stosunku najmu ma miejsce w trakcie miesiąca, czynsz za ten miesiąc płatny jest tylko częściowo, proporcjonalnie do trwania stosunku najmu w danym miesiącu.
4. Czynsz będzie płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, bez dodatkowego wezwania do zapłaty, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **67 1010 1010 0402 8222 3100 0000**. Za termin płatności uważa się dzień wpływu kwoty na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
6. Niedotrzymanie przez Najemcę określonego w ust. 4 terminu płatności będzie podstawą do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki. Strony ustalają, że w przypadku naliczania odsetek za zwłokę dokonywane wpłaty z tytułu czynszu będą w pierwszej kolejności zarachowane na poczet odsetek.
7. Wysokość czynszu ustalona w ust.1 będzie waloryzowana corocznie począwszy od 2017 roku według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zmiany stawki czynszu obowiązywać będą Strony od pierwszego dnia miesiąca następującego po ogłoszeniu przez Prezesa GUS komunikatu w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. O nowej wysokości czynszu Najemca zostanie powiadomiony przez Wynajmującego pisemnie. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu i jest skuteczna począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca został powiadomiony o zmianie wysokości czynszu.
8. Najemca zobowiązuje się do zwrotu kosztów rozmów telefonicznych, prowadzonych przez Najemcę, na podstawie bilingu wydrukowanego przez Wynajmującego, który będzie załączony do rachunku wystawionego przez Wynajmującego, dla numeru wewnętrznego, z którego korzysta Najemca.

## § 10

### Świadczenia Wynajmującego

Wynajmujący zapewnia Najemcy następujące świadczenia:

- 1) energię elektryczną;
- 2) centralne ogrzewanie;
- 3) dostęp do sanitariatów;
- 4) obsługę administracyjną m.in. w zakresie:
  - a) konserwacji instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji i dźwigów,
  - b) prawidłowego usuwania (wywozu) nieczystości i odpadów z wyjątkiem zużytych tonerów, które obciążają Najemcę,
  - c) nadzoru ochronnego współużywanym części budynku,
  - d) sprzątnięcia współużywanym części budynku.

## **§ 11**

### **Czas trwania umowy**

1. Umowa obowiązuje od dnia zawarcia do dnia 31 maja 2019 roku.
2. Wynajmujący i Najemca mają prawo wypowiedzieć i rozwiązać umowę w przypadkach, o których mowa w § 12, w trybie tam przewidzianym.

## **§ 12**

### **Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy**

1. Każda ze Stron zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca.
2. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem Stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca narusza warunki umowy, w szczególności w zakresie:
  - 1) zwłoki w zapłacie czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości;
  - 2) korzystania z przedmiotu najmu w celu innym niż wynikającym z umowy;
  - 3) użytkowania przedmiotu najmu w sposób powodujący uciążliwość dla Wynajmującego i osób trzecich;
  - 4) podnajmowania przedmiotu najmu lub oddawania go w bezpłatne używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 5) dokonywania zmian w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 6) obniżenia standardu usług oraz występowania nagminnych skarg klientów;
  - 7) nie uzupełnienia kaucji, o której mowa w § 14, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego siedmiodniowego terminu do jej uzupełnienia;
  - 8) nie przedłużenia polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu ubezpieczenia z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego siedmiodniowego terminu do jej przedłużenia;
  - 9) złożył fałszywe oświadczenia lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę bądź nie podał istotnych okoliczności mających wpływ na zawarcie umowy najmu;
  - 10) będąc osobą fizyczną bądź członkiem organów podmiotu prawnego został skazany prawomocnym wyrokiem w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, albo został postawiony w stan likwidacji, jak również zostało zajęte jego mienie w trybie postępowania egzekucyjnego.
4. Najemca może rozwiązać umowę jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, w razie naruszenia przez Wynajmującego postanowień umowy, a w szczególności w razie:
  - 1) gdy Wynajmujący lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność utrudniają lub uniemożliwiają dostęp do wynajmowanej powierzchni Najemcy, jego pracownikom albo podmiotom korzystającym z przedmiotu najmu za zgodą Wynajmującego;
  - 2) nie wywiązywania się z obowiązków wskazanych w § 10 ust. 1 umowy.
5. W przypadku nie dostosowania przedmiotu najmu do prowadzenia działalności usługowej przez Najemcę w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 1 Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości dwumiesięcznego czynszu lub rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez dodatkowego wezwania.

## § 13

### Zwrot przedmiotu najmu

1. Z chwilą rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu pomieszczenie w stanie nie pogorszonym i nadającym się do dalszego użytku, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będącego następstwem jego prawidłowego, zgodnego z umową używania.
2. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej zgody, Wynajmujący może zatrzymać ulepszenie bądź żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W przypadku, gdy Wynajmujący zatrzyma ulepszenia, Najemca który je poczynił zrzeka się roszczeń zwrotu ich równowartości, nie ma prawa żądać zwrotu wartości nakładów.
3. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, a mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb.
4. Najemca zobowiązany jest w ostatnim dniu obowiązywania umowy, do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu. W dniu zwrotu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie Strony.
5. Punkt wyjścia do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowi porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust 2.
6. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go na piśmie przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

## § 14

### Kaucja

1. Najemca wnosi przelewem na rachunek bankowy Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie: **50 1130 1017 0021 1001 3290 0004** kaucję gwarancyjną w kwocie: ..... zł (słownie: ..... złotych), stanowiącą równowartość jednomiesięcznego czynszu brutto.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Najemca zobowiązuje się ją uzupełnić do wysokości określonej w ust. 1, w terminie do 30 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
5. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym kaucja była przechowywana, pomniejszona o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Najemcy, w terminie do 14 dni od daty odbioru przez Wynajmującego lokalu bez zastrzeżeń i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 15

### Doręczenia

1. Wszelkie powiadomienia, zawiadomienia i oświadczenia Stron wymagają formy pisemnej ( listu poleconego za poświadczaniem odbioru albo dostarczonego przez pracownika Wynajmującego lub Najemcy ).
2. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres: Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, Oddział Gospodarczy, ul. Terespolska 15A, 03-813 Warszawa, zaś do Najemcy – na adres: .....

3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 2 uznaje się za doręczone.

### **§ 16**

#### **Prawo właściwe, właściwość sądowa**

1. Do kwestii nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych w związku z niniejszą umową, jednak w przypadku gdy nie osiągną porozumienia, zaistniały spór będzie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

### **§ 17**

#### **Nadzór prawidłowego wykonania umowy**

1. Osobą odpowiedzialną za realizację niniejszej umowy ze strony Wynajmującego w sprawach technicznych i organizacyjnych, jest:  
..... tel. ....
2. Osobą odpowiedzialną za realizację niniejszej umowy ze strony Najemcy jest:  
..... tel. ....
3. Strony mają prawo do zmiany w/w osób, w każdym czasie trwania umowy, informując o tym drugą stronę bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

### **§ 18**

#### **Klauzula salwatoriańska**

1. Nieważność jednego z postanowień nie narusza pozostałej części umowy.
2. W przypadku wątpliwości wynikających z ust. 1, Strony zastąpią nieważne postanowienie innym prawnym postanowieniem, które możliwie najwierniej oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia.

### **§ 19**

#### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, za wyjątkiem sytuacji opisanej w § 9 ust. 7 i § 17, wymagają dla swej ważności zgody obu Stron i formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Integralną część umowy stanowi załącznik nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**