

## **Załącznik nr 4 do Szczegółowych Warunków Przetargu**

### **UMOWA NAJMU**

zawarta w dniu ..... roku w Białymstoku pomiędzy:

**PODLASKĄ KOMUNIKACJĄ SAMOCHODOWĄ NOVA SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Białymstoku, ul. Bohaterów Monte Cassino 8, 15-873 Białystok, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000246383, NIP 5420200091, nr REGON 000617918, posiadającą kapitał zakładowy: 27.732.160,- zł, opłacony w całości, reprezentowaną przez:

.....,

- zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....,

- zwaną/-ym dalej „**Najemcą**”,

Stosownie do dokonanego przez Wynajmującego wyboru oferty Najemcy w pisemnym przetargu nieograniczonym, znak: PKS NOVA – DA/05/2020/1, ogłoszenie z dnia 27 maja 2020 r., zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

#### **§ 1**

Najemca oświadcza, że pozostaje/nie pozostaje w związku małżeńskim z ....., ul. ...., ....., legitymującą/-ym się dowodem osobistym wydanym przez ..... O serii i numerze ....., nr PESEL: ....., która/-y wyraża zgodę na zawarcie niniejszej Umowy przez Najemcę

#### **§ 2**

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia użytkowa znajdująca się na parterze budynku Dworca Podlaskiej Komunikacji Samochodowej Nova Spółka Akcyjna położonego przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8 w Białymstoku (dalej: „Dworzec”) o łącznej powierzchni 6 m<sup>2</sup>(dalej: „Przedmiot Najmu”). Przedmiot Najmu oznaczony jest kolorem czerwonym na rzucie parteru Dworca (załącznik nr 1 do niniejszej Umowy).
2. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do Przedmiotu Najmu.
3. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze do używania w najem Przedmiot Najmu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej na specjalnie dedykowanym ku temu stanowisku, tzw. wyspie handlowej (dalej jako: Wyspa), według zaakceptowanego przez Wynajmującego projektu tego stanowiska. Najemca oświadcza, że na Przedmiocie Najmu będzie prowadził działalność w zakresie .....
4. Wynajmujący zastrzega, iż jakakolwiek zmiana działalności określonej w ust. 3, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

5. Zaakceptowany przez Wynajmującego projekt wyspy handlowej stanowi załącznik nr 2 do Umowy.
6. Najemca będzie mógł świadczyć usługi w ramach prowadzonej przez siebie działalności określonej w ust. 3, w godzinach pracy Dworca. Godziny pracy Dworca nie będą krótsze niż 8 godzin w ciągu doby, z zastrzeżeniem sytuacji szczególnych, w szczególności świąt, awarii, siły wyższej oraz nieprzewidzianych potrzeb Wynajmującego. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów oraz awarie, a także szkody z tym związane.
7. Integralne części składowe niniejszej Umowy stanowią:
  - 1) Oferta Najemcy,
  - 2) Szczegółowe Warunki Przetargu wraz z załącznikami.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się na własny koszt i odpowiedzialność wykonać Wyspę do prowadzenia działalności handlowej.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania Przedmiotu Najmu, a także Wyspy w należytym stanie technicznym, przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ponoszenia odpowiedzialności z tego tytułu.
3. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca nie może w czasie obowiązywania Umowy dokonywać w Przedmiocie Najmu żadnych prac, przeróbek i adaptacji, na które nie uzyska wcześniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku potrzeby bieżących napraw, remontów i konserwacji Najemca zobowiązany jest wystąpić do Wynajmującego o taką zgodę.
5. Najemca zobowiązuje się do pokrycia części kosztu wykonania przyłącza elektrycznego w kwocie ... zł netto (kwota ta zostanie powiększona o podatek VAT według obowiązującej stawki). Koszt, o którym mowa powyżej będzie płatny w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, na rachunek bankowy w niej wskazany.
6. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z toalet znajdujących się na terenie Dworca.

### § 4

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu i nie wnosi on w tym zakresie żadnych uwag.
2. Najemca zobowiązuje się – co do Przedmiotu Najmu:
  - 1) używać go:
    - a) zgodnie z przeznaczeniem wyłącznie w celu określonym w § 2 ust.3 oraz zgodnie z § 3,
    - b) z dbałością o jego stan techniczny, w sposób gwarantujący nieprzekroczenie normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej, zgodnej z Umową eksploatacji
  - 2) dokonywać bieżących napraw, remontów i konserwacji oraz utrzymywać czystość i porządek – własnym staraniem i na własny koszt,
  - 3) nie zmieniać jego przeznaczenia ani nie przeprowadzać modyfikacji lub adaptacji, które naruszałaby jego substancję,
  - 4) nadzorować go – własnym staraniem i na własny koszt,

- 5) przestrzegać przepisów prawa związanych z użytkowaniem go, przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych, przepisów porządkowych, jak również wewnętrznych zarządzeń Wynajmującego,
  - 6) oddać go Wynajmującemu po zakończeniu Umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, wynikające z bieżącej, zgodnej z Umową eksploatacji,
  - 7) nie prowadzić działalności wymienionej w rozdziale IV ust. 2-5 Szczegółowych Warunków Przetargu.
3. Najemca nie może przekazać Przedmiotu Najmu ani jego części do używania innemu podmiotowi, niezależnie od tytułu prawnego takiego przekazania i niezależnie od tego, czy przekazanie takie następuje odpłatnie.
  4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz mienie osób trzech pozostawione na wyspach handlowych – odpowiedzialność w tym zakresie ponosi Najemca.
  5. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody Wynajmującego oraz osób trzecich związane z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu Najmu i prowadzeniem przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu.

## §5

1. Tytułem wynagrodzenia, Najemca będzie płacił Wynajmującemu, z zastrzeżeniem ust. 3, czynsz miesięczny w wysokości .....zł (słownie: ..... złotych ..... groszy) netto. Wynagrodzenie powiększone będzie o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.
  2. Pierwszy czynsz najmu określony w ust. 1 będzie naliczany od dnia .....
  3. W przypadku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, wynagrodzenie podlega każdorocznie powiększeniu stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości wynagrodzenia w ten sposób nie wymaga zmiany niniejszej Umowy.
  4. Poza czynszem Najemca ponosi każdomiesięcznie następujące koszty:
    - 1) koszty energii cieplnej - każdomiesięcznie w następujący sposób: proporcjonalnie do najmowanej powierzchni, wg stawki cen, jaką stosuje w danym sezonie grzewczym dostawca energii cieplnej Wynajmującego (*opcjonalnie*),
    - 2) koszty energii elektrycznej – każdomiesięcznie w następujący sposób: ilość zużytej energii elektrycznej (wg wskazań podlicznika) pomnożona przez stawkę cen, jaką stosuje dostawca energii elektrycznej Wynajmującego,
    - 3) koszty wywozu odpadów – każdomiesięcznie w następujący sposób: 1m<sup>3</sup> odpadów pomnożone przez stawkę cen, jaką stosuje przedsiębiorstwo wywozu odpadów względem Wynajmującego.
- Wszystkie koszty, o których mowa w ust. 4 zostaną powiększone o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.
5. Czynsz, a także koszty określone w ust. 4 płatne są z dołu, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT w tym zakresie przez Wynajmującego. Wynajmujący będzie wystawiał faktury VAT pierwszego dnia roboczego każdego miesiąca.
  6. Najemca zobowiązuje się przestrzegać terminowości opłacania swoich należności względem Wynajmującego. Wszelkie koszty wynikłe z opóźnienia w płatnościach obciążają Najemcę.

## § 6

1. Strony będą dokonywać rozliczeń należności w następujący sposób:
  - 1) Najemca będzie dokonywał rozliczeń z Wynajmującym:
    - a) na stanowiący własność Wynajmującego rachunek bankowy numer ....., lub
    - b) na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego w fakturze VAT, w ewentualnej nocie księgowej, w rachunku lub w wezwaniu do zapłaty.
  - 2) Wynajmujący będzie dokonywał ewentualnych rozliczeń z Najemcą na stanowiący własność Najemcy rachunek bankowy numer .....
2. Sposób rozliczeń określony w ust. 1 nie wyłącza możliwości dokonywania przez strony rozliczeń na zasadach ogólnych, wynikających z przepisów prawa, w tym dokonywania potrąceń.

## § 7

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony wynoszący 5 lat, począwszy od .... r. Wynajmujący zastrzega przy tym, iż na pisemny wniosek Najemcy przewiduje możliwość przedłużenia tej umowy o kolejne 2 lata przy jednoczesnej podwyżce dotychczasowego czynszu o 20%.
2. Rozwiązania Umowy mogą dokonać:
  - 1) każda ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku wystąpienia istotnej okoliczności, której nie można było przewidzieć w dniu podpisania Umowy,
  - 2) ze skutkiem natychmiastowym – Wynajmujący, w przypadku:
    - a) gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych świadczeń pieniężnych wynikających z Umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
    - b) naruszenia przez Najemcę Umowy, w szczególności naruszenia postanowień określonych w § 4 Umowy,
    - c) w przypadku, o którym mowa w rozdziale IV ust. 4 Szczegółowych Warunków Przetargu tj. w sytuacji, gdy Najemca na Przedmiocie Najmu będzie prowadził działalność konkurencyjną w stosunku do działalności już prowadzonej na dworcu,
    - d) złożenia wniosku o prowadzenie względem Najemcy postępowania w oparciu o przepisy ustawy Prawo upadłościowe lub ustawy Prawo restrukturyzacyjne.
3. Najemca zobowiązany jest opróżnić i wydać Wynajmującemu Przedmiot Najmu do ostatniego dnia obowiązywania Umowy, a w przypadku rozwiązania Umowy w terminie 7 dni od jej rozwiązania.
4. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Wynajmujący może usunąć rzeczy Najemcy i wejść w posiadanie Przedmiotu Najmu samodzielnie. W takim przypadku Wynajmujący nie ponosi względem Najemcy odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w Przedmiocie Najmu (Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za składowanie i możliwą ich utratę).
5. Wynajmujący dodatkowo zaznacza, iż po zakończeniu okresu najmu (również z uwzględnieniem ust. 1, zd 2) zastrzega na swoją rzecz uprawnienie do nabycia wyspy handlowej (za zgodą Najemcy), za kwotę wynikającą z faktury VAT za wykonanie wyspy handlowej, pomniejszoną o aktualnie obowiązujące odpisy amortyzacyjne lub kwotę

uzgodnioną z Najemcą, lecz nie wyższą niż początkowy koszt wykonania wyspy pomniejszony o odpisy amortyzacyjne.

### § 8

1. Najemca zobowiązuje się, że tytułem zabezpieczenia zapłaty należności wynikających z Umowy, w szczególności czynszu najmu, opłat o których mowa w § 5 ust. 4, a także kosztów, o których mowa w § 3 ust. 5 oraz ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie Przedmiotu Najmu, będzie utrzymywał przez cały okres trwania Umowy kaucję gwarancyjną w wysokości 7.000 zł.
2. Kwota kaucji gwarancyjnej lub jej niewykorzystana część podlegać będzie zwrotowi na rzecz Najemcy w terminie 30 dni od daty protokolarnego zwrotu Przedmiotu Najmu przez Najemcę, pod warunkiem wywiązania się przez niego z wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego wynikających z Umowy.

### § 9

Strony zgodnie postanawiają, że listy polecane wysłane na poniższe adresy będą uznawane za doręczone:

- Wynajmujący: .....
- Najemca: .....

### § 10

1. Cesja wierzytelności wynikającej z niniejszej Umowy wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Zmiana Umowy (w tym jej uzupełnienie), a także wszelkie oświadczenia stron prowadzące do tego, że Umowa nie będzie obowiązywać wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie ewentualne spory dotyczące niniejszej Umowy strony poddają sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla miasta Białegostoku.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY :**

**NAJEMCA:**

**MAŁŻONEK NAJEMCY:**

#### Załączniki:

1. rzut parteru Dworca z oznaczonym kolorem czerwonym Przedmiotem Najmu,
2. projekt wyspy handlowej,