

## UMOWA NAJMU

zawarta ..... r. (dalej również: „Umowa”) pomiędzy:

spółką **PODLASKA KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA 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:

**Andrzeja Mioduszewskiego** – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....

zwaną dalej „**Najemcą**”,

o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem najmu (dalej również: „**Przedmiot Najmu**”) jest powierzchnia gruntu – 2 m<sup>2</sup>, znajdująca się w budynku dworca autobusowego przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8 w Białymstoku (dalej: „**Dworzec**”), na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka o numerze geodezyjnym 2223/1 w Białymstoku (identyfikator działki: 206101\_1.0011.2223/1), oznaczona na mapce stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy kolorem czerwonym.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do Przedmiotu Najmu.
3. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze do używania w najem Przedmiot Najmu z przeznaczeniem na posadowienie na nim automatu vendingowego (dalej: Automat).
4. Najemca oświadcza, że nie istnieją żadne okoliczności uniemożliwiające lub ograniczające Najemcę w zawarciu i wykonywaniu Umowy.
5. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie niezbędne zezwolenia, dokonał wszelkich potrzebnych zgłoszeń i dopełnił innych formalności, tak aby prowadzenie przez niego działalności na Przedmiocie Najmu było zgodne z przepisami prawa i nie naruszało żadnych praw osób trzecich. Jeśli w związku z naruszeniem powyższych zapewnień przez Najemcę bądź w innym zakresie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Wynajmujący poniesie szkodę, Najemca ponosi za to odpowiedzialność wobec Wynajmującego. W przypadku, gdy okaże się potrzebne uzyskanie dodatkowych zezwoleń, zgłoszeń lub dopełnienie innych formalności w związku z realizacją Umowy, Najemca zobowiązany będzie je niezwłocznie uzyskać (dopełnić) – Najemca przyjmuje za to odpowiedzialność wobec Wynajmującego.

6. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących jego statusu, danych, uprawnień i obowiązków w zakresie, który może mieć wpływ na obowiązywanie i wykonywanie Umowy, a także o zmianach formy prawnej prowadzonej działalności, wszczęciu postępowania układowego lub upadłościowego oraz o zmianie adresu w okresie obowiązywania Umowy W przypadku nieprzekazania informacji o zmianie adresu przez Najemcę uznaje się za doręczoną korespondencji wysłaną na ostatni adres wskazany przez Najemcę.
7. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu, w tym instalacji działających na Dworcu, a także jest zapoznany z warunkami technicznymi, na jakich możliwe jest bezpieczne ustawienie Automatu na Przedmiocie Najmu, jego podłączenie i wykorzystywanie.
8. Najemca przyjmuje odpowiedzialność za realizację obciążających go obowiązków wynikających z zawarcia Umowy.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody Wynajmującego i innych podmiotów związane z prowadzoną przez niego na Przedmiocie Najmu działalnością, w tym w szczególności na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Najemcę.
10. Jakakolwiek zmiana na Przedmiocie Najmu działalności określonej w § 1 ust. 3 wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
11. Najemca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że poza godzinami pracy budynku Dworca budynek ten jest zamknięty. Godziny pracy budynku Dworca nie będą krótsze niż 17 godzin w ciągu doby, z zastrzeżeniem sytuacji szczególnych, w szczególności świąt, dni wolnych, awarii oraz nieprzewidzianych potrzeb Wynajmującego.
12. Wynajmujący oświadcza, że jest aktualnie podłączony do dostaw energii elektrycznej, a Najemca, uwzględniając § 1 ust. 7 Umowy, po uzyskaniu przez niego stosownych zgód i dokonaniu stosownych zgłoszeń – o ile będą konieczne, będzie mógł własnym staraniem, na własny koszt i ryzyko podłączyć do nich Automat, po uprzednim zainstalowaniu na własny koszt podlicznika.
13. Podlicznik, o którym mowa w ustępie powyższym, pozostaje własnością Najemcy, który po zakończeniu umowy najmu uprawniony jest do wymontowania i zabrania podlicznika.

## § 2

1. Najemca zobowiązuje się – co do Przedmiotu Najmu:
  - a) używać go:
    - 1) wyłącznie na cele określone w § 1 ust. 3 i zgodnie § 2 Umowy,
    - 2) z dbałością o jego stan techniczny, w sposób gwarantujący nieprzekroczenie normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej, zgodnej z Umową eksploatacji,
    - 3) przestrzegać zakazów wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa
    - 4) z uwzględnieniem przepisów § 1 dokonywać bieżących napraw, remontów i konserwacji Automatu oraz utrzymywać czystość i porządek powierzchni Przedmiotu Najmu, w tym Automatu – własnym staraniem i na własny koszt i ryzyko,
    - 5) nadzorować Automat wraz z oprzyrządowaniem, w tym zapewniając odpowiednie zabezpieczenie ich przed czynnikami zewnętrznymi oraz przed działaniem innych osób i podmiotów – własnym staraniem i na własny koszt i ryzyko,

- 6) przestrzegać przepisów prawa związanych z używaniem Przedmiotu Najmu i Automatu, w tym przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych, przepisów porządkowych, jak również wewnętrznych zarządzeń Wynajmującego,
  - 7) oddać Wynajmującemu Przedmiot Najmu po zakończeniu Umowy w stanie nie pogorszonego ponad normalne zużycie, wynikające z bieżącej, zgodnej z Umową eksploatacji.
2. 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.
  3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy związane z prowadzeniem przez niego działalności oraz za inne mienie znajdujące się na Przedmiocie Najmu, jak również za skutki braku realizacji przez Najemcę obowiązków określonych w niniejszym paragrafie.

### § 3

1. Najemca zobowiązany będzie płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny (wynagrodzenie) w wysokości ...,- zł (słownie: .....) netto, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2. Wynagrodzenie powiększone będzie o podatek VAT według stawki właściwej dla okresu, za który czynsz jest naliczany.
2. 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 na tej zasadzie nie stanowi zmiany Umowy, jednak wymaga powiadomienia o waloryzacji Najemcy.
3. Poza czynszem Najemca ponosi każdomiesięcznie następujące koszty:
  - 1) koszty energii elektrycznej – każdomiesięcznie w następujący sposób: ilość zużytej energii elektrycznej (wg wskazań podlicznika) pomnożona przez stawkę cen, jaką stosuje dostawca energii elektrycznej Wynajmującego,
  - 2) koszty wywozu odpadów – każdomiesięcznie w następujący sposób: 1m<sup>3</sup> odpadów pomnożone przez stawkę cen, jaką stosuje przedsiębiorstwo wywozu odpadów względem Wynajmującego.
4. Czynsz będzie naliczany począwszy od posadowienia Automatu na Przedmiocie Najmu. Strony zobowiązują się w dniu posadowienia Automatu potwierdzić to podpisaniem przez nie protokołu. Od powyższego dnia należne będą również koszty naliczane zgodnie z § 4 ust. 3 powyżej, przy czym w przypadku wcześniejszego zużycia (przed terminem posadowienia Automatu) przez Najemcę energii elektrycznej, będą go obciążać również koszty jej zużycia.
5. Czynsz płatny jest z dołu na koniec miesiąca kalendarzowego, za który zostaje naliczony, na podstawie faktury VAT, w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia przez Wynajmującego. Wynajmujący będzie wystawiał faktury VAT pierwszego dnia roboczego każdego miesiąca. Faktura będzie obejmowała również koszty, o których mowa w § 4 ust. 3.

6. Najemca zobowiązuje się przestrzegać terminowości opłacania swoich należności względem Wynajmującego.

#### § 4

1. Strony będą dokonywać rozliczeń należności zgodnie z niniejszym paragrafem.
2. Najemca będzie dokonywał rozliczeń z Wynajmującym na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego w fakturze VAT, w ewentualnej nocie księgowej, w rachunku lub w wezwaniu do zapłaty, a Wynajmujący będzie dokonywał ewentualnych rozliczeń z Najemcą na stanowiący własność Najemcy rachunek bankowy numer ....., o ile będzie to rachunek bankowy prawidłowo ujęty w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy o podatku od towarów i usług.
3. Sposób rozliczeń określony w ust. 2 nie wyłącza możliwości dokonywania przez strony rozliczeń na zasadach ogólnych, wynikających z przepisów prawa, w tym dokonywania potrąceń.

#### § 5

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Rozwiązania Umowy mogą dokonać:
  - a) każda ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego
  - b) ze skutkiem natychmiastowym Wynajmujący, w przypadku:
    - gdy Najemca dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności, uprzedzeniu Najemcy na piśmie (udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu),
    - naruszenia przez Najemcę Umowy, w szczególności naruszenia postanowień określonych w § 1-2 i § 6 Umowy,
    - 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. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego Najemca zobowiązany jest opróżnić i wydać Wynajmującemu Przedmiot Najmu w terminie 2 dni od rozwiązania Umowy.
4. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w § 5 ust. 3, Wynajmujący może żądać zapłaty przez Najemcę kary umownej w wysokości dwukrotności dziennej stawki czynszu najmu za każdy dzień opóźnienia. Niezależnie od zastrzeżonych kar umownych Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości pełnej szkody (zgodnie z art. 484 § 1 Kodeksu cywilnego).

## § 6

1. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia i zachowania w tajemnicy danych osobowych, do których mają dostęp w związku z wykonywaniem Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się w sytuacji, gdy będzie to wynikać z przepisów prawa, realizować obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1). Obowiązek ten ma zastosowanie także w przypadku zmiany przepisów prawa w trakcie obowiązywania Umowy.

## § 7

1. Cesja wierzytelności wynikającej z 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 (tj. oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy) wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie ewentualne spory dotyczące Umowy strony poddają sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla miasta Białegostoku.
4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego i inne obowiązujące przepisy prawa.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**