

**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: ... 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/11/2021/1, ogłoszenie z dnia ..... 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 obok budynku dworca przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8 w Białymstoku (dalej: „Dworzec”) o łącznej powierzchni 36,17 m<sup>2</sup> (dalej: „Przedmiot Najmu”). Przedmiot Najmu oznaczony jest kolorem czerwonym na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

2. Dostępność w okolicy Przedmiotu Najmu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, elektromagnetycznej ilustruje Załącznik nr 2 do Umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do Przedmiotu Najmu.
4. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze do używania w najem Przedmiot Najmu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej z zakresu gastronomii przy użyciu przenośnego pawilonu handlowego (dalej jako: Pawilon), według zaakceptowanego przez Wynajmującego projektu tego Pawilonu.
5. Wynajmujący zastrzega, iż jakakolwiek zmiana działalności określonej w ust. 4, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Zaakceptowany przez Wynajmującego projekt Pawilonu stanowi załącznik nr 3 do Umowy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów oraz awarie, a także szkody z tym związane.
8. 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 zapewnić sobie Pawilon do prowadzenia działalności handlowej.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania Przedmiotu Najmu, a także Pawilonu w należyтым 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 oświadcza, iż na własny koszt i własnym staraniem zapewni sobie dostęp do energii elektrycznej. Wynajmujący oświadcza, że istnieje możliwość wykonania przyłącza elektrycznego i doprowadzenia go do Przedmiotu Najmu za pośrednictwem instalacji elektrycznej należącej do Wynajmującego. Wynajmujący niniejszym zastrzega sobie

możliwość wykupu wykonanego przez Najemcę przyłącza po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy za kwotę, którą uiścił Najemca celem zapewnienia sobie przyłącza.

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 oraz Pawilonu:
  - 1) używać go:
    - a) zgodnie z przeznaczeniem wyłącznie w celu określonym w §1 ust. 3 oraz zgodnie z §2,
    - 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 naruszałyby 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 w Pawilonie i jego otoczeniu – 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. 5 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 6 lat, począwszy od .... r. Wynajmujący zastrzega przy tym, iż na pisemny wniosek Najemcy przewiduje możliwość przedłużenia tej umowy o kolejne 4 lata przy jednoczesnej podwyżce dotychczasowego czynszu netto o 15%.
2. Rozwiązania Umowy mogą dokonać:
  - 1) każda ze Stron z zachowaniem 12-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,
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).

## **§ 9**

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. 4 oraz ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie Przedmiotu Najmu, będzie utrzymywał przez cały okres trwania Umowy kaucję gwarancyjną w wysokości 3.500 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.

## **§ 10**

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

- Wynajmujący: .....

- Najemca: .....

## **§ 11**

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. rzut sieci ilustrującej dostępność mediów,
3. projekt Pawilonu.