

## 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: 40.106.720,- zł, opłacony w całości, reprezentowaną przez

a

.....,

zwaną/-ym dalej „Najemcą”, reprezentowaną/-ym przez .....,

Stosownie do dokonanego przez Wynajmującego wyboru oferty Najemcy w pisemnym przetargu nieograniczonym, znak: PKS NOVA – DA/01/2023/1, ogłoszenie z dnia 17 stycznia 2023 r., zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy znajdujący się na parterze budynku Dworca Podlaskiej Komunikacji Samochodowej Nova Spółka Akcyjna przy ul. Bohaterów Monte Cassino w Białymstoku (dalej: „Dworzec”) o łącznej powierzchni 19,12 m<sup>2</sup> (dalej: „Przedmiot Najmu”).
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 w formie saloniku prasowego.
4. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie niezbędne zezwolenia do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 3.
5. Jakakolwiek zmiana działalności określonej w ust. 3, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
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 oraz nieprzewidzianych potrzeb Wynajmującego.

7. Integralne części składowe niniejszej Umowy stanowią:

- a) Oferta Najemcy,
- b) Szczegółowe Warunki Przetargu wraz z załącznikami.

## § 2

1. W ramach prowadzonej przez Najemcę działalności, o której mowa w § 1 ust. 3, bezwzględnie zakazuje się sprzedaży napojów alkoholowych oraz prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia.
2. Wynajmujący ma prawo pisemnego zgłaszania obiektywnych zastrzeżeń dotyczących oferty asortymentów proponowanych klientom oraz materiałów reklamowo-promocyjnych umieszczanych w obrębie Przedmiotu Najmu. Najemca będzie zobowiązany do uwzględnienia przedstawionych zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty ich otrzymania.

## § 3

1. W Przedmiocie Najmu prowadzona jest obecnie działalność gospodarza – salonik prasowy. Najemca jest zobowiązany do przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich prac wykończeniowych i adaptacyjnych w Przedmiocie Najmu oraz związanych z wyposażeniem Przedmiotu Najmu, w celu przystosowania go do prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 3, jeśli uzna, że istnieje taka potrzeba. Prace, o których mowa w zdaniu drugim, odbędą się na podstawie i zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego projektem aranżacji, zawierającym również podlegającą akceptacji Wynajmującego górną granicę wartości czynionych nakładów, który stanowi załącznik do niniejszej Umowy.
2. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia prac określonych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności prawa budowlanego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, a także zgodnie z zasadami wiedzy techniczno-budowlanej, jak

również przez osoby uprawnione. Najemca ponosi przed Wynajmującym pełną odpowiedzialność za prowadzone w Przedmiocie Najmu prace, w tym ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania podmiotu trzeciego, któremu powierzył ich wykonanie.

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. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.
5. Strony zgodnie postanawiają, że wartość poniesionych przez Najemcę nakładów, o których mowa w ust. 1, zostanie zamortyzowana przez okres 5 lat od zawarcia niniejszej Umowy, w związku z czym po zakończeniu tego okresu o ile Umowa nie zostanie przedłużona, Wynajmujący zatrzyma te nakłady, a Najemca zobowiązany będzie nie dochodzić względem Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń z tym związanych.
6. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem okresu wskazanego w ust. 5 Najemcy będzie przysługiwało prawo do zwrotu wartości poniesionych przez niego nakładów, o których mowa w ust. 1, zmniejszonej proporcjonalnie do upływu okresu wskazanego w ust. 5 (przy czym początkowa wartość tych nakładów, która będzie zmniejszona proporcjonalnie do upływu okresu wskazanego w ust. 5, nie może przewyższać zaakceptowanej przez Wynajmującego zgodnie z ust. 1 górnej granicy wartości czynionych nakładów). Wynajmujący nie będzie jednak zobowiązany do zwrotu nakładów ani ich wartości (będzie uprawniony do ich zatrzymania), a Najemca zobowiązany będzie nie dochodzić względem Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń z tym związanych, w przypadku, gdy rozwiązanie Umowy nastąpi z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności na podstawie § 7 ust. 2 lit. b lub w przypadku rozwiązania Umowy przez Najemcę na podstawie § 7 ust. 2 lit. a.

#### **§ 4**

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu zgodnie z § 3 ust. 1.
2. Najemca zobowiązuje się – co do Przedmiotu Najmu:
  - a) używać go:

- wyłącznie na cele określone w § 1 ust. 3 i zgodnie § 2 i § 3 Umowy,
- z dbałością o jego stan techniczny, w sposób gwarantujący nieprzekroczenie normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej, zgodnej z Umową eksploatacji,
  - b) przestrzegać zakazów powszechnie obowiązujących, w szczególności zakazu palenia tytoniu oraz sprzedaży i spożywania napojów alkoholowych,
  - c) przystosować go do rozpoczęcia działalności w formie saloniku prasowego zgodnie z § 3,
  - d) z uwzględnieniem przepisów § 3, dokonywać bieżących napraw, remontów i konserwacji oraz utrzymywać czystość i porządek – własnym staraniem i na własny koszt,
  - e) z uwzględnieniem przepisów § 3, nie zmieniać jego przeznaczenia ani nie przeprowadzać modyfikacji lub adaptacji, które naruszałyby jego substancję,
  - f) nadzorować go – własnym staraniem i na własny koszt,
  - g) przestrzegać przepisów prawa związanych z użytkowaniem go, przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych, przepisów porządkowych, jak również wewnętrznych zarządzeń Wynajmującego,
  - h) oddać go Wynajmującemu po zakończeniu Umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, wynikające z bieżącej, zgodnej z Umową eksploatacji.
- 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, jak również za skutki braku realizacji przez Najemcę obowiązków określonych w niniejszym paragrafie – odpowiedzialność w tym zakresie ponosi Najemca.
- 5. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody Wynajmującego związane z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu Najmu i prowadzeniem przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu, w tym również za funkcjonowanie i korzystanie z działających w Przedmiocie Najmu urządzeń, systemów i instalacji.

## § 5

1. Tytułem wynagrodzenia, Najemca będzie płacił Wynajmującemu, z zastrzeżeniem ust. 3, czynsz miesięczny w wysokości ..... 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:
  - a) koszty energii cieplnej - każdomiesięcznie w następujący sposób: proporcjonalnie do najmowanej powierzchni, wg stawki cen, jaką stosuje w danym sezonie grzewczym dostawca energii cieplnej Wynajmującego,
  - b) koszty energii elektrycznej – każdomiesięcznie w następujący sposób: ilość zużytej energii elektrycznej (wg wskazań podlicznika) pomnożona przez stawkę cen, jaką stosuje dostawca energii elektrycznej Wynajmującego,
  - c) koszty wywozu odpadów – każdomiesięcznie w następujący sposób: ..... m<sup>3</sup> odpadów pomnożone przez stawkę cen, jaką stosuje przedsiębiorstwo wywozu odpadów względem Wynajmującego, nie mniej jednak niż ... zł za każdy 1 m<sup>3</sup>,

Wszystkie koszty, o których mowa w ust. 4 zostaną powiększone o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.

5. Czynsz płatny jest do końca miesiąca kalendarzowego, za który zostaje naliczony.
6. Koszty określone w ust. 4 płatne są w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT w tym zakresie przez Wynajmującego.
7. 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:
  - a) Najemca będzie dokonywał rozliczeń z Wynajmującym:
    - na stanowiący własność Wynajmującego rachunek bankowy numer ..., lub
    - na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego w fakturze VAT, w ewentualnej nocie księgowej, w rachunku lub w wezwaniu do zapłaty.

b) 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:**
  - a) 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,
  - b) ze skutkiem natychmiastowym – Wynajmujący, w przypadku:
    - gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
    - naruszenia przez Najemcę Umowy, w szczególności naruszenia postanowień określonych w § 2 - § 4 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.
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).

## § 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, oraz ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie Przedmiotu Najmu, przy zawarciu niniejszej Umowy wpłaci kaucję gwarancyjną w kwocie odpowiadającej 2-miesięcznemu czynszowi najmu brutto.
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

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:**