

## 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: 20 224 000 zł, opłacony w całości, reprezentowaną przez: Zbigniewa Bartłomieja Wojno – Prezesa Zarządu, zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....

- zwaną dalej „**Najemcą**”,

Stosownie do dokonanego przez Wynajmującego wyboru oferty Najemcy w pisemnym przetargu nieograniczonym, znak: PKS NOVA – **PT/2/2025/1** ogłoszenie z dnia 3 lutego 2025 r., zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na toalety publiczne, znajdujący się na parterze budynku Dworca Podlaskiej Komunikacji Samochodowej Nova Spółka Akcyjna przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8 w Białymstoku (dalej również: „Dworzec”) o łącznej powierzchni 33,46 m<sup>2</sup> (dalej również: „Przedmiotowy Lokal”).
2. Przedmiotowy Lokal znajduje się na parterze budynku Dworca, składa się z czterech pomieszczeń o łącznej powierzchni 33,46 m<sup>2</sup>.
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, polegającej na odpłatnym prowadzeniu toalet publicznych.
5. Wynajmujący zastrzega, iż jakakolwiek zmiana działalności określonej w ust. 4, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca będzie mógł świadczyć usługi w ramach prowadzonej przez siebie działalności określonej w ust. 4 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. Przedmiot Najmu jest gotowy do prowadzenia przedmiotowej działalności łącznie z wyposażeniem typu dozowniki, mydelniczki, które jest obecnie eksploatowane przez obecnego Najemcę oraz w Automatyczny System Poboru Opłat.
2. Najemca, w zależności od potrzeb technologicznych, może zabezpieczyć drzwi wejściowe do toalet w celu pobierania opłaty za korzystanie z toalet.
3. Wynajmujący zastrzega, że opłata za korzystanie z toalet nie może być wyższa niż 5 zł. Podwyższenie opłaty za korzystanie z toalet powyżej kwoty 5 zł wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt wstawić do Przedmiotu Najmu niezbędne mu do prowadzenia działalności osprzęty i urządzenia.
5. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiotowy Lokal w stanie, który umożliwia korzystanie z niego, w szczególności do bieżącego utrzymywania czystości w Przedmiotowym Lokalu i powierzchni wokół niego.
6. Najemca zobowiązuje się do utrzymania Przedmiotu Najmu w należyтым stanie technicznym, sanitarnym, zgodnym z przepisami obowiązującymi w przypadku prowadzenia tej działalności, przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ponoszenia odpowiedzialności z tego tytułu.
7. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
8. 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.

## § 3

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:
  - a) używać go:
    - wyłącznie w celu określonym w §1 ust. 4 oraz zgodnie z §2,
    - z dbałością o jego stan techniczny, w sposób gwarantujący nieprzekroczenie normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej, zgodnej z Umową eksploatacji,,
  - b) dokonywać bieżących napraw, remontów i konserwacji oraz utrzymywać czystość i porządek – własnym staraniem i na własny koszt,
  - c) prowadzić działalność w Przedmiotowym Lokalu w sposób nieuciążliwy i nie zakłócający działalności Wynajmującego oraz utrzymywać czystość lokalu i powierzchni wokół niego,
  - d) nie zmieniać jego przeznaczenia ani nie przeprowadzać modyfikacji lub adaptacji, które naruszałby jego substancję,
  - e) nadzorować go – własnym staraniem i na własny koszt,

- f) przestrzegać przepisów prawa związanych z użytkowaniem go, przepisów BHP, sanitarno - higienicznych, przepisów przeciwpożarowych, przepisów porządkowych, jak również wewnętrznych zarządzeń Wynajmującego,
- g) 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 oraz mienie osób trzecich pozostawione w Przedmiotowym Lokalu – odpowiedzialność w tym zakresie ponosi Najemca.
  5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki braku realizacji przez Najemcę obowiązków określonych w niniejszym paragrafie – odpowiedzialność w tym zakresie ponosi Najemca.
  6. Najemca umożliwi nieodpłatny dostęp do Przedmiotowego Lokalu najemcom innych lokali, znajdujących się na Dworcu (poprzez kartę dostępu lub inną ustaloną formę). Wynajmujący wskaże Najemcy liczbę najemców, którym powinien być udostępniony bezpłatny dostęp.
  7. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody Wynajmującego związane z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu Najmu i prowadzeniem przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu.

#### § 4

1. Tytułem wynagrodzenia, Najemca będzie płacił Wynajmującemu, z zastrzeżeniem ust. 3, czynsz miesięczny w wysokości ..... **plus 30% przychodów z toalet**. Pozostałe 70% przychodów Najemcy pozostaje własnością Najemcy. Wynagrodzenie powiększone będzie o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.
2. Przychód Najemcy będzie dokumentowany na podstawie comiesięcznego wydruku z urządzenia rejestrującego sprzedaż, a Najemca będzie przedkładał Organizatorowi przetargu wydruk za każdy miesiąc.
3. Pierwszy czynsz najmu określony w ust. 1 będzie naliczany od dnia .....
4. 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 każdego roku w styczniu. Zmiana wysokości wynagrodzenia w ten sposób nie wymaga zmiany niniejszej Umowy.
5. 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 wody ciepłej i zimnej oraz kanalizacji - każdomiesięcznie w następujący sposób: ilości zużytej wody i odprowadzonych ścieków (wg wskazań podliczników) pomnożone przez obowiązującą stawkę cen, jaką stosuje dostawca tej usługi.

- d) koszty konserwacji sieci wodno – kanalizacyjnej – każdorazowo w kwocie ryczałtowej 200,00 zł netto,
- e) Koszty wywozu odpadów – każdorazowo w kwocie ryczałtowej 50,00 zł netto.

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

- 5. Koszty określone w ust. 4 płatne są w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT w tym zakresie przez Wynajmującego.
- 6. Najemca zobowiązuje się przestrzegać terminowości opłacania swoich należności względem Wynajmującego. Wszelkie koszty wynikłe z opóźnienia w płatnościach obciążają Najemcę.

## § 5

- 1. Strony będą dokonywać rozliczeń należności w następujący sposób:
  - a) 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.
    - 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.

## § 6

- 1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony wynoszący 3 lata, 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 § 3 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).

#### **§ 7**

1. Najemca zobowiązuje się, że tytułem zabezpieczenia zapłaty należności wynikających z Umowy, w szczególności czynszu najmu, opłat o których mowa w § 4 ust. 4, oraz ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie Przedmiotu Najmu, przy zawarciu niniejszej Umowy wpłaci kaucję gwarancyjną w kwocie odpowiadającej dwumiesięcznemu 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.

#### **§ 8**

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:**