

# UMOWA NAJMU

AA – 23/...../2018

Zawarta dnia..... 2018r. w Warszawie pomiędzy:

**Przedsiębiorstwem Komunikacji Samochodowej „POLONUS” w Warszawie Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 144, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000376721, NIP: 525-000-01-27, REGON: 000617166, kapitał zakładowy: 9.000.000,00 zł wpłacony, reprezentowaną przez:

zwaną dalej **PKS POLONUS w Warszawie S.A. lub WYNAJMUJĄCY,**

a

.....  
.....  
.....

zwaną dalej **NAJEMCĄ,** przy czym Wynajmujący i Najemca działający wspólnie będą dalej łącznie zwani „**Stronami**”  
o następującej treści:

## § 1.

1. **WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że jest właścicielem budynków położonych w Warszawie przy ul. Al. Jerozolimskie 144 na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 39/1 oraz 39/2 w obrębie nr 2-02-03, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA 1M/00154751/7 i nr WA 1M/00529706/7.
2. **WYNAJMUJĄCY** wynajmuje **NAJEMCY,** a **NAJEMCA** do odpłatnego używania przyjmuje:  
Pomieszczenie biurowe Nr ..... o powierzchni ..... znajdujące się na II piętrze budynku biurowego Dworca Autobusowego **PKS POLONUS w Warszawie S.A.** Warszawa Zachodnia, Al. Jerozolimskie 144 określone w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, przekazane na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Przedmiot najmu wskazany w ust. 2 wykorzystany będzie na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez **NAJEMCĘ** w zakresie ..... z wyłączeniem działalności konkurencyjnej w stosunku do **WYNAJMUJĄCEGO.**
4. **NAJEMCA** nie kwestionuje stanu technicznego Przedmiotu najmu i stwierdza, że nadaje się on do umówionego używania. Wszelkie adaptacje Przedmiotu najmu **NAJEMCA** ponosi na własny koszt i ryzyko.
5. Wykorzystanie Przedmiotu najmu w innym celu niż określony w ust. 3 niniejszego paragrafu wymaga uprzedniej pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO.**

## § 2.

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz najmu na kwotę ..... zł (słownie:..... złotych) netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, tj. łącznie na kwotę..... zł (słownie:.....złotych) netto.
2. Czynsz określony w ust.1 niniejszego paragrafu jest płatny miesięcznie z góry do dnia 20-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący na poniżej wskazany rachunek bankowy **WYNAJMUJĄCEGO** prowadzony przez:

**BGŻ BNP PARIBAS S.A.**  
**05 1600 1068 0003 0102 0490 6001**

3. **WYNAJMUJĄCY** wystawi każdorazowo **NAJEMCY** fakturę VAT w terminie do 10-go każdego miesiąca obejmującą czynsz za miesiąc bieżący.
4. **WYNAJMUJĄCY** dolicza do wskazanego netto czynszu podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej wysokości.
5. Poza przypadkami wskazanymi w § 5 czynsz określony w ust. 1 niniejszego paragrafu może być podwyższony jednostronnie przez **WYNAJMUJĄCEGO** nie częściej, niż co 6 miesięcy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, bez konieczności zmiany postanowień niniejszej Umowy.

## § 3.

1. **NAJEMCA** obowiązany jest do ponoszenia i terminowego uiszczania kosztów eksploatacji, tj.:
  - a) energii elektrycznej – ryczałtem 250 kWh w odniesieniu do pomieszczenia biurowego wymienionego w § 1 ust. 2
  - b) zimnej wody – ryczałtem od każdej z zatrudnionych osób – ryczałt wynosi 1m<sup>3</sup> na osobę;
  - c) ciepłej wody - ryczałtem od każdej z zatrudnionych osób – ryczałt wynosi 1m<sup>3</sup> na osobę
  - d) wywozu nieczystości – w kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych) netto; przy zastosowaniu stawek określonych w załączniku nr 2 do Umowy.
2. Koszty, określone w ust. 1 niniejszego paragrafu są płatne miesięcznie z dołu do dnia 20 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. **WYNAJMUJĄCY** wystawi **NAJEMCY** fakturę w terminie do 10 każdego miesiąca obejmującą koszty z ust. 1 za miesiąc poprzedni.
3. Do kwot kosztów ustalonych w oparciu o ust. 1 niniejszego paragrafu **WYNAJMUJĄCY** dolicza podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej wysokości.

## § 4.

**WYNAJMUJĄCY** zastrzega sobie prawo zmiany podstawy naliczenia kosztów określonych § 3 ust. 1 Umowy bez konieczności zmiany niniejszej Umowy w przypadku podwyższenia stawek przez dostawców mediów i usług. W powyższym przypadku **WYNAJMUJĄCY** powiadomi **NAJEMCĘ** o tej zmianie na piśmie doręczonym osobiście lub wysłanym pocztą listem poleconym, co najmniej na 2 tygodnie przed terminem wystawienia faktury, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy.

## § 5.

1. Czynsz określony w § 2 ust. 1 Umowy może ulec zmianie w drodze pisemnego wypowiedzenia przez **WYNAJMUJĄCEGO** dotychczasowej jego wysokości i wskazania nowej. Termin wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc.
2. W terminie 14 dni kalendarzowych od otrzymania wypowiedzenia, o którym mowa z ust. 1 niniejszego paragrafu **NAJEMCA** może odmówić przyjęcia czynszu w nowej wysokości.

3. W razie nie złożenia przez **NAJEMCĘ** w terminie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu oświadczenia, czynsz w nowej wysokości obowiązuje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął termin wypowiedzenia.
4. Złożenie oświadczenia o odmowie przyjęcia czynszu w nowej wysokości, o którym mowa w ust. 2 powyżej, jest równoznaczne z przyjęciem wypowiedzenia Umowy przez **NAJEMCĘ** i rozwiązaniem jej z końcem terminu wypowiedzenia wysokości czynszu.

#### **§ 6.**

1. **NAJEMCA** w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy wpłaci gotówką w kasie **WYNAJMUJĄCEGO** lub na jego rachunek bankowy wskazany w § 2 ust. 2 Umowy kwotę..... zł (słownie:..... złotych) tytułem kaucji zabezpieczającej, stanowiącej odpowiednik dwumiesięcznego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.
2. Z kaucji zabezpieczającej **WYNAJMUJĄCY** może potrącać nieuiszczone w terminie przez **NAJEMCĘ** należności określone w § 2 i 3 Umowy. **NAJEMCA** jest obowiązany każdorazowo, nie później niż w terminie 7 dni od pisemnego poinformowania, uzupełnić kwotę kaucji do brakującej wysokości. Odnośnie sposobu płatności uzupełnienia kaucji ust. 1 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
3. Kaucja zabezpieczająca zostanie **NAJEMCY** zwrócona, po dokonaniu ewentualnych potrąceń na podstawie ust. 2 niniejszego paragrafu w terminie 1 miesiąca od rozwiązania Umowy, pod warunkiem uregulowania wszystkich należności ciężących na nim z tytułu zawarcia Umowy.
4. W przypadku nie uiszczenia kaucji lub nie uzupełnienia kwoty kaucji, o której mowa w § 6 ust. 1 umowy, zgodnie z § 6 ust. 2 Umowy, umowa wygasa z upływem terminu wymaganego do jej uiszczenia.

#### **§ 7.**

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się:
  - 1) Używać Przedmiot najmu zgodnie z postanowieniami Umowy, jego przeznaczeniem obowiązującymi przepisami oraz z uwzględnieniem parametrów technicznych, a także zasadami prawidłowej gospodarki,
  - 2) Do przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz wymogów sanitarno-epidemiologicznych, regulaminów i instrukcji obowiązujących na terenie PKS POLONUS w Warszawie S.A., podanych w sposób zwyczajowo przyjęty,
  - 3) Niedokonywania bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** zmian naruszających przeznaczenie, funkcjonalność lub konstrukcję lokalu,
  - 4) Ubezpieczenia wszystkich rzeczy znajdujących się w lokalu od zalania wodą i innych zdarzeń losowych na swój koszt,
  - 5) Udostępnienia **WYNAJMUJĄCEMU** lub upoważnionym przez niego podmiotom trzecim Przedmiotu najmu w przypadku awarii hydraulicznych, elektrycznych lub innych,
  - 6) Do utrzymania Przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i estetycznym
  - 7) Nie prowadzić działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności **WYNAJMUJĄCEGO** lub działalności **Centrum Podróży AURA Sp. z o.o. w Warszawie**, a w szczególności:
    - a) Sprzedaży biletów w krajowych i międzynarodowych przewozach drogowych osób;
    - b) Wydawania i przekazywania biletów wskazanych pod lit. a osobom, które bilety te nabyły od **NAJEMCY** lub osób trzecich w innym miejscu;
    - c) Prowadzenia rezerwacji biletów, o których mowa pod lit. a i b;
    - d) Prowadzenia działalności informacyjnej, promocyjnej i marketingowej na rzecz komunikacji autobusowej.

2. **NAJEMCA** ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo przeciwpożarowe Przedmiotu najmu i oświadcza, że zapoznał się z postanowieniami obowiązujących na terenie PKS POLONUS w Warszawie S.A. regulaminów i instrukcji, zgodnie z oświadczeniem stanowiącym załącznik Nr 4 do niniejszej Umowy.
3. **WYNAJMUJĄCY** będzie mógł bez uprzedniego uzgodnienia z **NAJEMCĄ**, jeżeli zwłoka mogłaby spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia, wejść do pomieszczenia stanowiącego Przedmiot najmu celem usunięcia tego niebezpieczeństwa.
4. **WYNAJMUJĄCY** będzie miał prawo do dokonywania inspekcji Przedmiotu najmu z udziałem pracowników **NAJEMCY** ze względu na zapewnienie bezawaryjnej eksploatacji lokalu bądź budynku oraz ze względu na przestrzeganie powyższych regulaminów i instrukcji. Inspekcje powinny w możliwie najmniejszym stopniu zakłócać działalność **NAJEMCY**.

#### **§ 8.**

**NAJEMCA** zobowiązuje się nie oddawać bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** Przedmiotu najmu osobom trzecim do używania ani w podnajem.

#### **§ 9.**

**WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w związku z używaniem przez **NAJEMCĘ** Przedmiotu najmu.

#### **§ 10.**

W razie dokonania przez **NAJEMCĘ** ulepszeń w Przedmiocie najmu **WYNAJMUJĄCY** po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy nie jest obowiązany do zwrotu **NAJEMCY** poczynionych na ten cel nakładów.

#### **§ 11.**

1. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, począwszy od dnia..... **2018r.**
2. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym wypowiedzeniem z terminem rozwiązania na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym upłynął termin wypowiedzenia. Wypowiedzenie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.  
**WYNAJMUJĄCY** może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez **NAJEMCĘ** postanowień Umowy, w szczególności, gdy **NAJEMCA** dopuści się zwłoki w płatności czynszu lub kosztów eksploatacji za 2 pełne okresy płatności. Rozwiązanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym nie zwalnia **NAJEMCY** z obowiązku zapłaty Wynajmującemu całego zaległego czynszu oraz kosztów eksploatacji.
3. W przypadku korzystania z Przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, **NAJEMCA** zostanie obciążony za każdy dzień korzystania z Przedmiotu najmu proporcjonalnie do dwukrotności miesięcznej kwoty czynszu określonej w § 2.

#### **§ 12.**

1. W razie rozwiązania Umowy **NAJEMCA**, najpóźniej w dniu jej rozwiązania obowiązany jest usunąć z Przedmiotu najmu należące do niego wszelkie przedmioty i przekazać Przedmiot najmu **WYNAJMUJĄCEMU** w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające ze zwykłego korzystania.
2. **WYNAJMUJĄCY** może zająć znajdujące się w Przedmiocie najmu rzeczy **NAJEMCY** tytułem ustawowego prawa zastawu w przypadku zaległości płatniczych.

**§ 13.**

**NAJEMCA** oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, posiada numer NIP:..... i upoważnia **WYNAJMUJĄCEGO** do wystawiania faktur z tytułów wskazanych w § 2 i 3 Umowy bez swego podpisu.

**§ 14.**

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

**§ 15.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe z Umowy Strony rozstrzygną polubownie. W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu lub nie rozwiązania polubownie sporu, sprawę rozstrzygnie sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę **WYNAJMUJĄCEGO**.

**§ 16.**

1. W sprawach związanych z niniejszą Umową Strony będą kontaktować się ze sobą na niżej podane adresy:

**WYNAJMUJĄCY:**

Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej POLONUS w Warszawie S.A., Al. Jerozolimskie 144, 02-305 Warszawa

**NAJEMCA:**

.....  
.....

2. O każdorazowej zmianie adresu Strony zobowiązują informować się wzajemnie w terminie 14 dni od dokonania zmiany. W przeciwnym razie za skuteczne uznaje się doręczenie korespondencji na ostatnio wskazany adres.
3. Zmiany, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu nie stanowią zmiany niniejszej Umowy.

**§ 17.**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

*Załączniki do Umowy Najmu:*

1. Rzut wynajmowanego pomieszczenia biurowego Nr .....
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Cennik opłat związanych z eksploatacją pomieszczenia biurowego Nr .....
4. Oświadczenie „Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego”

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**Do Umowy Najmu z dnia..... 2018r.**

**Podstawa naliczenia kosztów wskazanych w § 3 Umowy**

<b>L.p.</b>	<b>Rodzaj kosztów</b>	<b>Wartość netto</b>
1.	Energia elektryczna	0,59 zł /1 kWh
2.	Zimna woda	9,12 zł/ 1 m <sup>3</sup>
3.	Ciepła woda	8,91 zł/1 m <sup>3</sup>
4.	Wywóz nieczystości	..... zł/miesięcznie

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY PRZEDMIOTU NAJMU**

Z dnia .....

Przekazania pomieszczenia biurowego Nr ... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> znajdującego się na .....  
piętrze budynku biurowego Dworca Autobusowego PKS POLONUS Warszawa Zachodnia Al.  
Jerozolimskie 144 w Warszawie,

Do Umowy Najmu zawartej w dniu ..... 2018r.

Sporządzony przez przedstawicieli:

**WYNAJMUJĄCEGO:** Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej POLONUS w Warszawie  
S.A., Al. Jerozolimskie 144, 02-305 Warszawa,

**NAJEMCY:** .....

W dniu dzisiejszym tj. .... w obecności reprezentantów Stron:

PKS POLONUS w Warszawie S.A.: .....  
.....:

Dokonano przekazania przedmiotowego pomieszczenia biurowego Nr ..... w stanie – jak w  
opisie:

**I. Stan w dniu rozpoczęcia najmu:**

.....  
.....  
.....

**II. Stan w dniu zakończenia najmu**

.....  
.....  
.....

Wynajmujący PKS POLONUS w Warszawie S.A./Najemca przekazuje komplet kluczy do  
przedmiotowego pomieszczenia biurowego Nr ..... : ..... komplety kluczy.

Protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

.....

**NAJEMCA**

.....

.....  
.....  
.....

## OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że zapoznałem(am) się z postanowieniami zawartymi w „Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego” obiektu Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej „POLONUS” w Warszawie S.A. tj. budynku biurowo-hotelowego, hali Dworca, tunelu podziemnego przy Al. Jerozolimskich 144 w Warszawie, które zobowiązuję się przestrzegać.

Ponadto oświadczam, że zapoznam(łam) z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej zawartymi w „Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego” podległych mi pracowników.

.....  
Podpis

Warszawa, dnia .....

---

Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego dla obiektów  
Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej „POLONUS” w Warszawie S.A.  
tj. budynku biurowo – hotelowego, hali Dworca, tunelu podziemnego przy Al. Jerozolimskich 144