

# 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 użytkownikiem wieczystym nieruchomości o łącznej powierzchni 38652 m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy ul. Al. Jerozolimskie 144 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:  
Powierzchnię..... m<sup>2</sup> znajdującą się w hali głównej Dworca Autobusowego PKS POLONUS w Warszawie S.A. Warszawa Zachodnia, Al. Jerozolimskie 144 określoną w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, przekazaną **NAJEMCY** 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.
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. 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.

## § 4.

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.
2. Z kaucji zabezpieczającej **WYNAJMUJĄCY** może potrącać nieuiszczone w terminie przez **NAJEMCĘ** należności określone w § 2 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 ciążących 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.

## § 5.

### 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,
  - 4) Kompleksowego ubezpieczenia wszystkich rzeczy na swój koszt,
  - 5) Do utrzymania Przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i estetycznym
  - 6) 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 3 do niniejszej Umowy.
3. WYNAJMUJĄCY będzie mógł bez uprzedniego uzgodnienia z NAJEMCĄ, jeżeli zwłoka mogłaby spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia, zmienić lokalizację Przedmiotu najmu celem usunięcia tego niebezpieczeństwa.
4. WYNAJMUJĄCY będzie miał prawo do dokonywania inspekcji Przedmiotu najmu z udziałem pracowników NAJEMCY w celu ustalenia czy WYNAJMUJĄCY prowadzi akcję promocyjno-sprzedażową zgodnie z § 1 ust. 3.

## § 6.

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

## § 7.

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

## § 8.

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.

## § 9.

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony, począwszy .....
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 za 2 pełne okresy płatności. Rozwiązanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym nie zwalnia NAJEMCY z obowiązku zapłaty Wynajmującemu całego zaległego czynszu.

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.

#### § 10.

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.

#### § 11.

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 Umowy bez swego podpisu.

#### § 12.

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

#### § 13.

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.

#### § 14.

1. W sprawach związanych z niniejszą Umową Strony będą kontaktować się ze sobą na niżej podane adresy:
  - Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej POLONUS w Warszawie S.A., Al. Jerozolimskie 144, 02-305 Warszawa
  - .....
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.

**§ 15.**

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

*Załączniki do Umowy Najmu:*

- 1. Rzut wynajmowanej powierzchni w hali głównej..*
- 2. Protokół zdawczo-odbiorczy.*
- 3. Oświadczenie „Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego”*

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY PRZEDMIOTU NAJMU**

Z dnia .....

Przekazania powierzchni ..... m<sup>2</sup> znajdującego się hali głównej Dworca Autobusowego PKS POLONUS Warszawa Zachodnia Al. Jerozolimskie 144 w Warszawie,

Do Umowy Najmu zawartej w dniu .....

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 przedmiotowej powierzchni w stanie – jak w opisie:

**I. Stan w dniu rozpoczęcia najmu:**

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

**II. Stan w dniu zakończenia najmu**

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

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 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