

UMOWA NAJMU

AA – 23/...../2019

Zawarta dnia 2019r. 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:

Macieja Acedańskiego - Prezesa Zarządu
Marcina Świerżewskiego – Członka Zarządu

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:
Pawilon handlowy oznaczony **nr 32** o powierzchni **35,00 m²** znajdujący się w poczekalni Dworca Autobusowego **PKS POLONUS** w Warszawie Warszawa Zachodnia, Al. Jerozolimskie 144, określony w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, przekazany 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 prowadzenia działalności usługowej tj. punkt fryzjersko kosmetyczny 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 (słownie: złotych 00/100) netto za 1 m² powierzchni, tj. łącznie na kwotę (słownie:złotych 00/100) 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:

PKO Bank Polski S.A.
PL94 1020 1042 0000 8902 0402 1234

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 – według wskazań podlicznika;
 - b) zimnej wody – według wskazań podlicznika;
 - c) wywozu nieczystości – w kwocie zł (słownie: złotych) netto; przy zastosowaniu stawek określonych w załączniku nr 3 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** przed podpisaniem Umowy jest obowiązany uiścić w kasie **WYNAJMUJĄCEGO** lub na jego rachunek bankowy wskazany w § 2 ust. 2 Umowy kwotę (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 ciążyących na nim z tytułu zawarcia Umowy.
4. W przypadku 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. **WYNAJMUJĄCY** nie odpowiada za sprzęt, wyposażenie i urządzenia **NAJEMCY** znajdujące się w wynajmowanym lokalu.
 - 5) Udostępnienia **WYNAJMUJĄCEMU** lub upoważnionym przez niego podmiotom trzecim Przedmiotu najmu w przypadku awarii hydraulicznych, elektrycznych lub innych.
 - 6) Do utrzymania Przedmiotu najmu w należytych 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 użytkowaniem 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
2019r.
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 poczekalni z zaznaczonym wynajmowanym pawilonem Nr 32.*
2. *Protokół zdawczo-odbiorczy.*
3. *Cennik opłat związanych z eksploatacją pawilonu Nr 32.*
4. *Oświadczenie „Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego”*

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZAŁĄCZNIK NR 3
Do Umowy Najmu z dnia 2019r.

Podstawa naliczenia kosztów wskazanych w § 3 Umowy

L.p.	Rodzaj kosztów	Wartość netto
1.	Energia elektryczna	0,59 zł /1 kWh
2.	Zimna woda	9,12 zł/ 1 m ³
3.	Wywóz nieczystości zł/miesięcznie

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA