

U M O W A N A J M U
AA - 23/...../2021

Zawarta dnia 2021r. 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 w całości, reprezentowaną przez:

Jacka Zawadzkiego – Prezesa Zarządu
Małgorzatę Ostrowską - Prokurenta

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. **WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że jest właścicielem budynków położonych w Warszawie przy 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 WA1M/00154751/7 i księgę wieczystą nr WA1M/00529706/7.
2. **WYNAJMUJĄCY** wynajmuje **NAJEMCY,** a **NAJEMCA** do odpłatnego używania przyjmuje:
Pomieszczenie oznaczone nro powierzchni m² znajdujące się na Dworca Autobusowego Warszawa Zachodnia PKS POLONUS w Warszawie S.A. 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 zakresiez 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 00/100) netto za 1 m² powierzchni, tj. łącznie na kwotę zł (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.

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 dwa razy w roku 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) energia elektryczna - ,
 - b) centralne ogrzewanie
 - c) zimna woda -
 - d) ciepła woda -
 - e) wywóz nieczystości stałych – ;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 i wydaniem kluczy do Przedmiotu najmu jest obowiązany uiszczyć na rachunek **WYNAJMUJĄCEGO** bankowy wskazany w § 2 ust. 2 Umowy kwotę zł (słownie: złotych 00/100) tytułem kaucji zabezpieczającej, stanowiącej odpowiednik dwumiesięcznego czynszu najmu **brutto**.
2. Z kaucji zabezpieczającej **WYNAJMUJĄCY** może potrącać nieuiszczone w terminie przez **NAJEMCĘ** należności określone w § 2 i 3 Umowy. **NAJEMCA** jest obowiązany

- każdorzazowo, nie później niż w terminie 7 dni od pisemnego poinformowania, uzupełnić kwotę kaucji do brakującej wysokości. Odnosnie 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 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 należytym 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.

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się nie oddawać bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** Przedmiotu najmu osobom trzecim do używania ani w podnajem.
2. **NAJEMCA** nie może przenosić swoich obowiązków wynikających z umowy w całości ani w części na osobę trzecią bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**.

§ 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
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.
3. **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.
4. 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 nie pogorszonym 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.

1. Dane osobowe gromadzone przez PKS POLONUS, jako administratora danych, w związku ze współpracą w ramach Umowy są przetwarzane zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - „RODO”). PKS POLONUS wyznaczył Inspektora Ochrony Danych. Kontakt z nim jest możliwy w formie elektronicznej, na adres e-mail: iod@pkspolonus.pl.
2. PKS POLONUS przetwarza następujące kategorie danych osobowych kontrahenta i jego pracowników: imię, nazwisko, numer telefonu, adres mailowy, _____.
3. Dane podane przez kontrahenta mogą być aktualizowane lub uzupełniane w każdym momencie trwania współpracy, a także po jej ustaniu. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, z tym zastrzeżeniem, że ich niepodanie może wiązać się z utratą

możliwości współpracy z PKS POLONUS. Kontrahent zobowiązuje się do poinformowania pracowników zaangażowanych we współpracę z PKS POLONUS o sposobie przetwarzania ich danych osobowych oraz o przysługujących im prawach, opisanych w niniejszym paragrafie.

4. Podstawą przetwarzania danych osobowych jest:
5. wykonanie umowy lub do podjęcia działań na żądanie Kontrahenta przed zawarciem umowy – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO,
6. wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na PKS POLONUS – podstawą prawną przetwarzania jest art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
7. prawnie uzasadniony interes realizowany przez administratora obejmujący zapewnienie identyfikacji Kontrahenta i osób go reprezentujących oraz dochodzenie ewentualnych roszczeń lub obrony przed roszczeniami związanymi z zawartą umową – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) RODO.
8. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez cały okres współpracy z PKS POLONUS, a także po ustaniu współpracy przez okres wymagany przepisami prawa, w szczególności przepisami podatkowymi oraz przepisami kodeksu cywilnego – art. 117-125 KC.
9. Podmiotom danych osobowych przysługują następujące prawa:
10. dostępu do treści swoich danych osobowych, w tym do uzyskania kopii danych osobowych,
11. prawo do sprostowania danych, które są nieprawidłowe,
12. prawo żądania usunięcia danych („prawo do bycia zapomnianym”), w przypadku gdy:
(i) dane osobowe nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub w których były przetwarzane; (ii) wycofał określoną zgodę, w zakresie w jakim dane osobowe były przetwarzane w oparciu o jego zgodę; (iii) wniósł sprzeciw wobec wykorzystywania jego danych w celach marketingowych; (iv) dane osobowe są przetwarzane niezgodnie z prawem; (v) dane osobowe muszą zostać usunięte w celu wywiązania się z obowiązku prawnego przewidzianego w prawie Unii lub prawie Państwa członkowskiego, któremu PKS POLONUS podlega; (vi) dane osobowe zostały zebrane w związku z oferowaniem usług społeczeństwa informacyjnego,
13. prawo do żądania ograniczenia przetwarzania, w przypadku, gdy: (i) kwestionuje prawidłowość swoich danych osobowych – wówczas PKS POLONUS ogranicza ich wykorzystanie na czas potrzebny do sprawdzenia prawidłowości danych, nie dłużej jednak niż na 7 dni; (ii) przetwarzanie danych jest niezgodne z prawem, a zamiast usunięcia danych użytkownik zażąda ograniczenia ich wykorzystania; (iii) dane osobowe przestały być niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub wykorzystywane ale są one potrzebne użytkownikowi w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń; (iv) wniósł sprzeciw wobec wykorzystania jego danych – wówczas ograniczenie następuje na czas potrzebny do rozważenia, czy – ze względu na szczególną sytuację – ochrona interesów, praw i wolności użytkownika przeważa nad interesami, które realizuje administrator, przetwarzając dane osobowe użytkownika,
14. prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
15. prawo cofnięcia udzielonej zgody na przetwarzanie danych osobowych, z zastrzeżeniem, że nie wpływa to na ważność czynności przetwarzania dokonanych przed wycofaniem zgody,
16. prawo do przeniesienia danych (eksport do pliku),

17. prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego na działanie lub zaniechanie administratora, tj. do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (adres: ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).
18. W celu wykonania swoich praw należy kierować żądanie pod adres email: iod@pkspolonus.pl. lub pocztą lub osobiście na adres siedziby PKS POLONUS: Aleje Jerozolimskie 144, 02-305 Warszawa.
19. Dane osobowe mogą być przekazywane przez PKS POLONUS do przetwarzania podwykonawcom oraz partnerom handlowym, czyli podmiotom z których usług korzysta PKS POLONUS przy przetwarzaniu danych osobowych, w szczególności firmom kurierskim, prawniczym, ochroniarskim, informatycznym, a także podmiotom świadczącym usługi hostingowe, płatnicze, księgowo, doradcze i archiwizacyjne.
20. Ponadto, dane mogą być przekazywane organom państwowym i administracji publicznej, które są uprawnione do ich pozyskania na podstawie przepisów prawa. Dane osobowe nie są poddawane profilowaniu ani zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

§ 14

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.

§ 15.

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

§ 16.

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**.

§ 17.

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

E-mail najemcy@pkspolonus.pl

Tel. 728 472 196

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.
4. Celem wypełnienie obowiązku wynikającego z przepisu art. 4c Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia zatorów płatniczych **WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że na dzień złożenia niniejszego oświadczenia spółka posiada status Dużego Przedsiębiorcy.
5. W przypadku gdyby jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostało uznane za nieważne lub niewykonalne, Umowa, wraz z całością pozostałych postanowień, pozostanie w pełni obowiązująca. W takim wypadku, Strony zobowiązują się do zastąpienia nieważnych postanowień umowy nowymi postanowieniami zbliżonymi celem do postanowień uznanych za nieważne lub niewykonalne.

§18.

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

Załączniki do Umowy Najmu:

1. Rzut z zaznaczonym wynajmowanym pomieszczeniem.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Cennik opłat związanych z eksploatacją pomieszczenia.
4. Oświadczenie „Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego”

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZAŁĄCZNIK NR 3
Do Umowy Najmu z dnia..... 2021.

Podstawa naliczenia kosztów wskazanych w § 3 Umowy

L.p.	Rodzaj kosztów	Wartość netto
1.	Energia elektryczna	0,40 zł/1 kWh
2.	Zimna woda	9,12 zł/ 1 m ³
3.	Ciepła woda	8,91 zł /1 m ³
4.	centralne ogrzewanie m ² x 9,50 zł
5.	Wywóz nieczystości zł/miesięcznie

Najemca oświadcza, że w pomieszczeniach będących przedmiotem umowy zatrudnia... osób.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA