

**U M O W A N A J M U**  
**PN – 23/...../2024**

Zawarta dnia .....**2024 r.** 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** wynajmuje **NAJEMCY**, a **NAJEMCA** do odpłatnego używania przyjmuje:  
Pomieszczenie biurowe nr ..... w **budynku administracyjny** o powierzchni ..... **m<sup>2</sup>** znajdujące się terenie Bazy Piaseczno przy ul. Okulickiego 4 w Piasecznie, wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy („**Przedmiot najmu**”) przekazane na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Przedmiot najmu wskazany w ust. 1 wykorzystany będzie przez **NAJEMCĘ** na prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie .....
3. **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.
4. Wykorzystanie Przedmiotu najmu w innym celu niż określony w ust. 2 niniejszego paragrafu wymaga uprzedniej pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**.

**§ 2.**

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz najmu na kwotę .....**zł** (słownie: ..... 00/100) netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, tj. łącznie na kwotę ..... **zł** (słownie: .....) **netto**.
2. Czynsz określony w ust.1 niniejszego paragrafu jest płatny miesięcznie w terminie 7 dni od otrzymania faktury za miesiąc bieżący na poniżej wskazany rachunek bankowy **WYNAJMUJĄCEGO** prowadzony przez:

**PKO Bank Polski S.A.**  
**PL 94 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 – ryczałt przy zastosowaniu stawek określonych w załączniku nr..... 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** zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy **WYNAJMUJĄCEGO** wskazany w § 2 ust. 3 Umowy kwotę ..... zł (słownie: ..... ) 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 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.
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.
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 .....**2024r.**
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.
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 nie pogorszonego 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 i przesyłania faktur na adres mail: .....

### § 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. Wszelkie zmiany, uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. 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**.
5. 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

Tel.

e-mail.

**NAJEMCA:**

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.

6. Zmiany, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu nie stanowią zmiany niniejszej Umowy.
7. Celem wypełnienia 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.

8. Najemca zobowiązuje się, że wskazany w umowie lub na fakturze rachunek bankowy od dnia zawarcia umowy przez cały okres obowiązywania umowy będzie zamieszczony w wykazie, o którym mowa w art. 96b ust. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 2174 z póź. zm.). Oświadcza również, iż znane mu są zasady rozliczeń i konsekwencji podatkowych związanych z koniecznością dokonywania płatności poprzez rachunek rozliczeniowy wskazany na fakturze. W przypadku dokonania zmian w numerze rachunku bankowego, o którym mowa powyżej, Sprzedawca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Zamawiającego, nie później niż w terminie dwóch dni od daty dokonania zmiany oraz zaktualizowania danych zawartych w wykazie, o którym mowa w art. 96b ust. 3 ustawy o podatku od towarów i usług.
9. Strony wzajemnie zobowiązują się do realizacji obowiązków informacyjnych w myśl art. 13 i/lub 14 RODO wobec osób wskazanych w pkt. 5 oraz komparycji umowy zgodnie z załącznikiem nr 4 do Umowy.
10. 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.
11. Żadna ze Stron nie jest uprawniona do przenoszenia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na podmioty trzecie bez uprzedniej zgody drugiej Strony.

### § 17.

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

*Załączniki do Umowy Najmu:*

1. *Rzut budynku Bazy Piaseczno z zaznaczonym wynajmowanym pomieszczeniem.*
2. *Protokół zdawczo-odbiorczy.*
3. *Cennik opłat*
4. *Klauzula informacyjna dla Najemcy oraz osób uprawnionych do kontaktu po stronie Najemcy w sprawie realizacji umowy najmu.*

---

**WYNAJMUJĄCY**

---

**NAJEMCA**

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**Do Umowy Najmu z dnia ..... 2024r.**

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

| <b>L.p.</b> | <b>Rodzaj kosztów</b> | <b>Wartość netto</b>     |
|-------------|-----------------------|--------------------------|
| 1.          | Energia elektryczna   | 0,97 zł/1 kWh            |
| 2.          | Zimna woda/ścieki     | 12,65 zł/1m <sup>3</sup> |

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

## **Klauzula informacyjna dla Najemcy oraz osób uprawnionych do kontaktu po stronie Najemcy w sprawie realizacji umowy najmu**

Zgodnie z ogólnym rozporządzeniem o ochronie danych osobowych 2016/679 – dalej jako „RODO”, przekazujemy następujące informacje na temat przetwarzania danych osobowych przez PKS POLONUS:

### **Administrator i Inspektor Danych Osobowych**

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej "POLONUS" w Warszawie SA z siedzibą w Warszawie (02-305) przy Alejach Jerozolimskich 144, e-mail: sekretariat@pkspolonus.pl, dalej jako „Administrator” lub „PKS POLONUS”.
2. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych (IOD), z którym można skontaktować się we wszystkich sprawach związanych z przetwarzaniem i ochroną danych osobowych pisząc na adres e-mail: iod@pkspolonus.pl.

### **Cele przetwarzania i podstawy prawne przetwarzania**

3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu:
  - a. zawarcia i realizacji umowy (w przypadku, gdy jest Pani/Pan reprezentantem osoby prawnej Pani/Pana dane będą przetwarzane w oparciu o prawnie uzasadniony interes Administratora na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO w związku z koniecznością weryfikacji Pani/Pana uprawnienia do zawarcia umowy. W przypadku, gdy jest Pani/Pan osobą fizyczną np. prowadzącą działalność gospodarczą dane osobowe będą przetwarzane w celu zawarcia umowy na podstawie art. 6 ust 1 lit. b RODO).
  - b. wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na PKS POLONUS, w tym realizacja celów księgowych i rachunkowych (np. rozliczenie faktur lub rachunków) - podstawą prawną jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO,
  - c. kontaktowania się w sprawie realizacji umowy na podstawie prawnie uzasadnionego interesu (art. 6 ust. 1 lit. f RODO) jakim jest dążenie do usprawnienia komunikacji w celu realizacji umowy.
  - d. ewentualnego ustalenia i dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami co stanowi prawnie uzasadniony interes PKS POLONUS zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO.

### **Odbiorcy danych**

4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być podmioty świadczące dla Administratora usługi informatyczne (serwis oprogramowania, hosting skrzynek mailowych, hosting serwerów), prawne, doradcze, ubezpieczeniowe na podstawie stosownych umów oraz podmioty upoważnione do otrzymania Pani/Pana danych osobowych na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

### **Kategorie danych i źródło danych**

5. W celu realizacji wskazanych powyżej celów przetwarzania Administrator będzie przetwarzał dane osobowe w zakresie: imię, nazwisko, stanowisko, służbowy adres e-mail, służbowy numer telefonu oraz dane zawarte w Pełnomocnictwie (jeżeli dotyczy). W przypadku podpisania umowy podpisem kwalifikowanym przez osoby reprezentujące Najemcę, Administrator będzie również przetwarzał dane zawarte w podpisie, np.: PESEL lub numer dowodu osobistego.
6. Dane osobowe pracowników/współpracowników/ osób wyznaczonych do kontaktów po stronie Najemcy są przekazywane Administratorowi przez Najemcę.

### **Okres przechowywania**

7. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres obowiązywania umowy, a następnie przez okres 10 lat zgodnie z przepisami archiwizacyjnymi.

### **Prawa osób fizycznych**

8. Na zasadach opisanych w RODO przysługuje Pani/Panu prawo do:
- a) dostępu do treści swoich danych oraz żądania ich kopii (art. 15 RODO);
  - b) żądania sprostowania swoich danych osobowych (art. 16 RODO);
  - c) żądania usunięcia danych (art. 17 RODO);
  - d) żądania ograniczenia przetwarzania danych (art. 18 RODO),
  - e) przenoszenia danych osobowych tj. do otrzymania od Administratora danych osobowych, w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego w zakresie, w jakim Pani/Pana dane są przetwarzane w celu zawarcia i wykonywania umowy w sposób zautomatyzowany (art. 20 RODO)
  - f) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych na podstawie prawnie uzasadnionego interesu (art. 21 RODO);
9. W celu realizacji swoich praw prosimy o kontakt z Administratorem lub Inspektorem Ochrony Danych na adresy mailowe wskazane w punkcie 1 i 2 powyżej, lub listownie na adres siedziby Administratora.
10. Każda osoba fizyczna posiada również prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeśli uzna, iż przetwarzanie danych osobowych jej dotyczących narusza przepisy RODO.

### **Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych**

11. Podanie danych osobowych niezbędnych do zawarcia i realizacji umowy jest warunkiem umownym, ich niepodanie skutkuje brakiem możliwości zawarcia i realizacji umowy. Podanie pozostałych danych jest dobrowolne, ale ich brak może utrudnić lub uniemożliwić kontakt oraz realizację umowy.

### **Informacje o braku profilowania i braku przekazania danych poza EOG**

12. Pani/Pana dane osobowe nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu ani nie będą przekazywane poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego.