

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI NA CELE REKLAMOWE

Zawarta dnia2018r. 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 **WYNAJMUJĄCYM** lub **PKS POLONUS w Warszawie S.A.**,

a

zwaną dalej **NAJEMCĄ**,

przy czym **WYNAJMUJĄCY** i **NAJEMCA** działający łącznie będą dalej zwani „**Stronami**” o następującej treści:

§ 1.

1. **WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o łącznej powierzchni 38652 m² 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. Na mocy niniejszej Umowy **WYNAJMUJĄCY** oddaje w najem **NAJEMCY**, a ten do odpłatnego używania przyjmuje elewację budynku biurowego Dworca Autobusowego PKS Warszawa Zachodnia, określoną w załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy („**Przedmiot Najmu**”) z przeznaczeniem pod:
 - a) ekspozycję reklamową na południowej elewacji budynku
 - b) ekspozycję reklamową na zachodniej elewacji budynku
 - c) ekspozycję reklamową na wschodniej elewacji budynku
3. Na najmowanej konstrukcji reklamowej (dalej „konstrukcje”) wraz urządzeniami towarzyszącymi (oświetlenie), o których mowa w ust. 2 lit. a, b i c **NAJEMCA** zawiesi – na własny koszt i ryzyko ekspozycje reklamowe. Dokładną lokalizację konstrukcji szczegółowo przedstawiono w załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 2.

1. **WYNAJMUJĄCY** oddaje do odpłatnego używania **NAJEMCY** powierzchnię, o której mowa w § 1 ust. 2 lit. a, b i c niniejszej Umowy na cele prezentacji reklamowych.
2. Dokonanie odpowiednich zgłoszeń oraz uzyskanie wszelkich wymaganych przepisami zgód, uzgodnień i zezwoleń itp. na wykonanie czynności wskazanych w ust. 1 i w § 1 ust. 2 lit. a, b i c spoczywa na **NAJEMCY**. W razie konieczności **WYNAJMUJĄCY** zobowiązany jest jednak współdziałać z **NAJEMCĄ** w zakresie niezbędnym do uzyskania przez **NAJEMCĘ** wymaganych zgód, uzgodnień, zezwoleń itp., przy czym obowiązek współdziałania ogranicza się jedynie do udzielenia pisemnej zgody na umieszczenie ekspozycji zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy. W przypadku nie uzyskania wyżej wskazanych zgód lub wniesienia odwołań/sprzeciwów przez właściwy organ

administracji publicznej NAJEMCA powiadomi na piśmie WYNAJMUĄCEGO o tym fakcie.

3. W przypadku wydania decyzji administracyjnej nakazującej dokonanie demontażu konstrukcji, WYNAJMUJĄCY będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wszelkie skutki prawne lub finansowe za instalację konstrukcji bez wymaganych zgód lub pozwoleń ponosi NAJEMCA.

§ 3.

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas określony **od dnia 01 kwietnia 2018r. do dnia 31 marca 2018r.** z możliwością przedłużenia na dalsze okresy.
2. W przypadku jakichkolwiek zmian w prawie dysponowania Przedmiotem Najmu, WYNAJMUJĄCY ma obowiązek poinformować o istnieniu niniejszej Umowy nowego uprawnionego właściciela lub administratora i poinformować o powyższej zmianie NAJEMCĘ.
3. WYNAJMUJĄCY może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku nieterminowego regulowania przez NAJEMCĘ należności z tytułów wskazanych w § 5 i § 6 Umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego 7-dniowego terminu do zapłaty.
4. Rozwiązanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym nie zwalnia NAJEMCY z obowiązku zapłaty całego czynszu za miesiąc, w którym nastąpiło rozwiązanie.
5. W przypadku korzystania z Przedmiotu najmu po wygaśnięciu/rozwiązaniu Umowy, NAJEMCA zostanie obciążony proporcjonalnie do dwukrotności miesięcznej kwoty czynszu za każdy dzień korzystania z Przedmiotu najmu.
6. W przypadku, gdy NAJEMCA lub WYNAJMUJĄCY dopuści się naruszenia postanowień niniejszej Umowy, druga strona jest zobowiązana przed rozwiązaniem Umowy ze skutkiem natychmiastowym do: (1) szczególnego pisemnego poinformowania strony dokonującej naruszeń o powstałych naruszeniach; (2) wyznaczenia 14 dniowego terminu na ich usunięcie / zaprzestanie, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 4.

NAJEMCA nie ma prawa do podnajmowania ani oddawania do używania Przedmiotu Umowy podmiotom trzecim, innym niż klienci NAJEMCY na jakiegokolwiek innej podstawie, bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

§ 5.

1. Miesięczny czynsz najmu powierzchni wskazanych w § 1 ust. 2 lit. a, b i c do niniejszej Umowy:
 - a) (słownie:) netto miesięcznie za każdy miesiąc ekspozycji reklam klientów NAJEMCY na trzech stronach elewacji budynku: ***zachodnia – południowa – wschodnia,***
 - b) (słownie:) netto miesięcznie za każdy miesiąc ekspozycji reklam klientów NAJEMCY na dwóch stronach elewacji budynku: ***zachodnia – południowa lub wschodnia – południowa,***
 - c) (słownie:) netto miesięcznie za każdy miesiąc ekspozycji reklam klientów NAJEMCY na ***południowej, zachodniej lub wschodniej*** stronie elewacji budynku,
 - d) (słownie:) netto miesięcznie za każdy miesiąc w przypadku braku ekspozycji reklam klientów NAJEMCY.
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:

3. **WYNAJMUJĄCY** wystawi każdorazowo **NAJEMCY** fakturę VAT w terminie do 10-go każdego miesiąca obejmującą czynsz za miesiąc bieżący. W razie opóźnienia lub zwłoki w doręczeniu faktury, powstałej z winy **WYNAJMUJĄCEGO** lub z tzw. przyczyn niezależnych od stron umowy, termin do zapłaty ulega odpowiedniemu przedłużeniu.
4. **WYNAJMUJĄCY** dolicza do czynszu podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej wysokości.

§ 6.

1. W związku z wynajęciem powierzchni wskazanej w § 1 ust. 2 lit. a, b i c Umowy **WYNAJMUJĄCY** wyraża zgodę na zasilanie konstrukcji reklamowej prądem, pobieranym ze źródła **WYNAJMUJĄCEGO**. W takim przypadku **NAJEMCA** zobowiązuje się zwracać **WYNAJMUJĄCEMU** koszty zużytej energii elektrycznej do oświetlenia elewacji według wskazań podlicznika przy zastosowaniu stawki określonej w załączniku Nr 2 do Umowy.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 są płatne miesięcznie z dołu do 20-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, na podstawie wskazań podlicznika oraz faktury wystawionej przez **WYNAJMUJĄCEGO** i doręczonej **NAJEMCY**, w terminie do 10-go każdego miesiąca obejmującą koszty z ust. 1 za miesiąc poprzedni.
3. Do kwot kosztów ustalonych w oparciu o ust. 1 **WYNAJMUJĄCY** dolicza podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej wysokości.
4. **NAJEMCA** ponosi pełną, niczym nieograniczoną odpowiedzialność na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa, za wszelkie szkody na rzeczach i osobach, roszczenia i kary, które wynikną z zainstalowania konstrukcji reklam. W związku z przyjętą odpowiedzialnością **NAJEMCA** posiada polisę odpowiedzialności cywilnej, której kopia jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej Umowy. **NAJEMCA** obowiązany jest przedstawić **WYNAJMUJĄCEMU** każdorazowo aktualną polisę odpowiedzialności cywilnej.
5. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie do **WYNAJMUJĄCEGO** z jakimikolwiek roszczeniami związanymi z funkcjonowaniem przedmiotu najmu, **WYNAJMUJĄCY** poinformuje o nich **NAJEMCĘ**, który będzie miała obowiązek: (1) przystąpić do sporu (pozasądowego lub sądowego) w trybie natychmiastowym i podjąć niezbędne działania zmierzające do obrony interesów **WYNAJMUJĄCEGO**: w przypadku braku podjęcia w/w działań **NAJEMCA** będzie związany skutkami wszelkich czynności procesowych i pozaprosesowych **WYNAJMUJĄCEGO** dokonanych w toku rozwiązywania sporu: (2) w wypadku uzyskania przez osobę trzecią prawomocnego przeczenia zasądzającego od **WYNAJMUJĄCEGO** odszkodowanie za szkodę, o której mowa poniżej, **NAJEMCA**, nie później niż w terminie 7 dni licząc od uprawomocnienia się tego orzeczenia zwróci **WYNAJMUJĄCEMU** zasądzoną od niego kwotę wraz z ewentualnymi odsetkami oraz poniesie przez niego koszty postępowania sądowego.
6. **WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie zniszczenia lub uszkodzenia Przedmiotu najmu ani zawieszonych na nim ekspozycji, dokonane przez osoby trzecie.
7. **NAJEMCA** zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia ewentualnych szkód powstałych na nieruchomości budynkowej lub gruntowej **WYNAJMUJĄCEGO** w wyniku zamontowania, plakatowania lub usunięcia reklam.
8. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy **NAJEMCA** zobowiązany jest niezwłocznie (nie później niż w terminie 14 dni) uregulować wszystkie zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy, a po ich uregulowaniu, przywrócić stan poprzedni i przekazać przedmiot Umowy **WYNAJMUJĄCEMU** w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające ze zwykłego z niego korzystania. W przypadku braku usunięcia w zakreślonym terminie przez **NAJEMCĘ** urządzeń towarzyszących, o których mowa

powyżej, **WYNAJMUJĄCY** przejmie je na własność z prawem czerpania pożytków i wszelkich korzyści lub usunie je na koszt **NAJEMCY**.

§ 7.

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się:
 - 1) Używać Przedmiot najmu zgodnie z postanowieniami Umowy, obowiązującymi przepisami, z jego przeznaczeniem oraz z uwzględnieniem parametrów jego 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,
2. **NAJEMCA** zobowiązuje się do utrzymania konstrukcji reklamowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o których mowa w § 1 ust. 2 oraz ekspozycji, o których mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w należyтым stanie technicznym i estetycznym w czasie trwania Umowy.
3. **NAJEMCA** ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść reklam, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach i umowach z reklamodawcami.
4. Treść reklam i sposób ich umieszczenia nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa oraz dobrych obyczajów, ani nie może w żadnym stopniu dotyczyć działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności **WYNAJMUJĄCEGO** lub działalności **CENTRUM PODRÓŻY AURA Sp. z o.o. w WARSZAWIE**, wpisanej na dzień zawarcia niniejszej umowy w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000113344, a w szczególności następującej działalności:
 - 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) Świadczenia usług przewozu drogowego osób w ruchu krajowym i międzynarodowym;
 - e) Świadczenia usług hotelarskich w Polsce;
 - f) Świadczenia usług międzynarodowych przekazów pieniężnych bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**

§ 8.

WYNAJMUJĄCY nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez **NAJEMCĘ** w związku z korzystaniem przez **NAJEMCĘ** z przedmiotu Umowy.

§ 9.

1. **WYNAJMUJĄCY**, w przypadku uzyskania wiadomości o uszkodzeniu Przedmiotu najmu, konstrukcji reklamowej lub jej jakiegokolwiek urządzenia towarzyszącego oraz ekspozycji reklamowej, zobowiązuje się do niezwłocznego, pisemnego poinformowania o tym fakcie **NAJEMCY**.
2. W sytuacji przewidzianej w § 6 ust. 1, **WYNAJMUJĄCY** zobowiązuje się udostępnić **NAJEMCY** swobodny dostęp do podlicznika oraz pisemnie informować **NAJEMCĘ** o każdorazowym, przewidywanym braku dopływu prądu.
3. **WYNAJMUJĄCY** zobowiązuje się zapewnić **NAJEMCY** oraz osobom przez niego upoważnionym stały swobodny dostęp do Przedmiotu najmu w celu prowadzenia czynności kontrolnych, naprawczych, konserwacyjnych lub wymiany ekspozycji itp., przy czym **NAJEMCA** obowiązany jest powiadomić **WYNAJMUJĄCEGO**, z co najmniej 24 godzinnym wyprzedzeniem o terminie i zakresie podejmowanych działań. W razie wystąpienia niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia lub mienia jakichkolwiek osób oraz

konieczności podjęcia natychmiastowego działania celem zapobieżenia ewentualnym szkodom, swobodny dostęp zostanie natychmiast zapewniony.

§ 10.

W razie dokonania przez **NAJEMCĘ** ulepszeń Przedmiotu najmu **WYNAJMUJĄCY** nie jest obowiązany do zwrotu **NAJEMCY** poczynionych na ten cel nakładów. **NAJEMCA** ma prawo zabrać ulepszenia.

§ 11.

1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiadać za niewykonanie warunków niniejszej Umowy w razie zaistnienia przyczyn nieleżących po jej stronie, takich m.in. jak czynniki zewnętrzne o charakterze nadzwyczajnym tj. klęska żywiołowa, katastrofa itp. (siła wyższa).
2. Wskazane w ust. 1 zasady obowiązują w razie zaistnienia okoliczności obiektywnych: zmiany ustawodawstwa, przepisów administracyjnych, przepisów wykonawczych, aktów i decyzji uniemożliwiających wykonanie niniejszej Umowy.

§ 12.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 13.

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy ponosi **NAJEMCA**.

§ 14.

1. Wszelkie oświadczenia związane z niniejszą Umową wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą kierowane na poniżej wskazane adresy:

WYNAJMUJĄCY:

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

NAJEMCA:

.....
.....

2. Strony zobowiązują się niezwłocznie informować na piśmie o każdej zmianie adresu, najpóźniej w terminie 14 dni od daty zmiany. W przeciwnym razie wszelkie oświadczenia złożone na ostatnio podany adres uważa się za skutecznie doręczone.
3. Strony wskazują następujące osoby do kontaktu:

WYNAJMUJĄCY: Łukasz Socha Dyrektor Finansowo-Administracyjny,
tel. 600 403 058, e-mail: l.socha@pkspolonus.pl

NAJEMCA:

4. W przypadku zmiany osoby do kontaktu, Strony niezwłocznie wskazują dane nowej osoby.
5. Zmiany danych, o których mowa w ust. 1 i 3 nie stanowią zmiany niniejszej Umowy.
6. Strony postanawiają, że zawiadomienia, o jakich mowa w § 9 ust. 1 i 3 Umowy dokonywane będą drogą faksową lub mailową na adres osoby wskazanej do kontaktu.

§ 15.

1. W sprawach nie uregulowanych Umową odpowiednie zastosowanie mają właściwe 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.

Strony zobowiązują się (z zastrzeżeniem sytuacji wymaganych prawem) nie ujawniać informacji dotyczących Umowy lub uzyskanych na podstawie Umowy osobom i podmiotom trzecim, z wyłączeniem wiedzy lub informacji wymaganych zgodnie z przepisami o dostępie do informacji publicznej lub też jedynie w stopniu koniecznym dla wykonywania praw i obowiązków przyznanych lub zastrzeżonych w niniejszej Umowie.

§ 17.

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

Załączniki do Umowy Najmu Powierzchni Na Cele Reklamowe:

- 1. Rzut elewacji budynku biurowego.*
- 2. Cennik kosztów za energię elektryczną.*
- 3. Polisa odpowiedzialności cywilnej.*

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZAŁĄCZNIK NR 2
Do Umowy Najmu Powierzchni Na Cele Reklamowe
z dnia 2018r.

Podstawa naliczenia kosztów wskazanych w § 6 ust. 1 Umowy

L.p.	Rodzaj kosztów	Wartość netto
1.	Energia elektryczna	0,59 zł /1 kWh

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA