

## UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu ..... 2019r. w Warszawie

Z oferentem wybranym w trybie konkursu „Na najem 3 miejsc postojowych, przeznaczonych dla pojazdów TAXI obsługujących ruch pasażerski Dworca Autobusowego PKS POLONUS w Warszawie S.A, zlokalizowanych po wschodniej stronie budynku Dworca Autobusowego PKS POLONUS w Warszawie S.A położonego przy Al. Jerozolimskich 144”,

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:

.....  
.....

a

.....  
.....

Zwaną w treści umowy **Najemcą**, przy czym Wynajmujący i Najemca działający wspólnie będą dalej łącznie zwani „**Stronami**”  
o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania:  
**3 miejsca postojowe TAXI o wymiarach 6m x 2,80 m, o łącznej powierzchni 50,40m<sup>2</sup>.**  
W/w miejsca postojowe wchodzi w skład nieruchomości o łącznej powierzchni 38652 m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 144 oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 39/1 oraz 39/2 w obrębie nr 2-02-03, oraz właścicielem usytuowanych na niej budynków, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00154751/7 i nr WA1M/00529706/7.
2. Dokładny opis przedmiotu najmu, stan techniczny, zostaną opisane w protokole odbioru, sporządzonym w dniu przekazania przedmiotu najmu Najemcy.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym przedmiotu najmu, w związku, z czym jest uprawniony do wynajmowania przedmiotu najmu w sposób określony umową.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy.
5. Odbiór przedmiotu najmu zostanie potwierdzony podpisanym przez Strony protokołem odbioru stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie będzie występował w tym zakresie z żadnymi roszczeniami.

## § 2

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Najemcy przedmiot najmu do używania pod warunkiem, że przedmiot będzie spełniał wyłącznie funkcję miejsc postojowych dla samochodów TAXI obsługujących ruch pasażerski Dworca PKS Warszawa Zachodnia i będzie użytkowany wyłącznie przez pojazdy należące do Korporacji Najemcy.
2. Najemca nie będzie wykorzystywał przedmiotu najmu na cele działalności konkurencyjnej dla Spółki w Warszawie w zakresie masowych odpraw pasażerów, z użyciem autobusów i pojazdów w rodzaju „bus”, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy i naliczenia kar umownych zgodnie z § 7 umowy.
3. Najemca ma obowiązek zapewnić wyłączność korzystania przez własną Korporację z usług taksówkarskich na Dworcu Autobusowym w zakresie określonym niniejszą umową, wobec czego Wynajmujący upoważnia Najemcę do usuwania z terenu Dworca innych samochodów TAXI stojących na terenie objętym umową po wysadzeniu pasażera i przeciwdziałaniu zabieraniu przez nich pasażerów.
4. Najemca nie może przenieść w jakikolwiek sposób całości lub części swych praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego. Pisemna zgoda Wynajmującego wymagana jest także w razie podnajmu przedmiotu umowy.
5. Najemca ma obowiązek utrzymywać przedmiot najmu w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niego. W związku, z czym, Najemca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Należy przez to rozumieć nie tylko bieżące konserwacje, ale i remonty obiektu z częstotliwością, która mieści się w granicach dobrego gospodarowania.
6. Za remont uznaje się wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na przywróceniu wartości użytkowej, utraconej lub zmniejszonej na skutek jego użytkowania, nawet, gdy użyto materiałów innych niż te, które użyto w stanie pierwotnym, tj. w momencie wybudowania obiektu, np. wymiana nawierzchni miejsc postojowych. Koszty związane z remontem ponosi Najemca i nie podlegają one rozliczeniu po zakończeniu najmu. Na wykonanie tych prac wymagana jest zgoda Wynajmującego.
7. Planowane przez Najemcę inwestycje określone w ust. 6 wymagają każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego po przedstawieniu projektu zamierzeń przez Najemcę.
8. Wszelkie naprawy (bieżące konserwacje, remonty) oraz inwestycje Najemca zobowiązuje się wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń.

## § 3

Najemca zobowiązuje się, ponad powyższe do:

1. Używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie się do reguł prawidłowej gospodarki,
2. Regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, w terminach w niej wskazanych,
3. Zabezpieczenia przedmiotu najmu zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Inspekcji Ochrony Środowiska etc. oraz wykonywania zaleceń tych organów na własny koszt,
4. Usunięcia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie najmu w czasie jej trwania lub pokrycia kosztów z tym związanych,
5. Udostępniania przedmiotu najmu Wynajmującemu lub osobie przez niego upoważnionej w celu przeprowadzenia kontroli stanu i sposobu jego wykorzystywania w zakresie przestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy. W razie naruszenia jej postanowień Wynajmujący przedstawi swoje uwagi na piśmie, w terminie 14 dni a Najemca złoży w odpowiedzi na nie, wyjaśnienia na piśmie, w terminie 14 dni,

6. Udostępniania przedmiotu najmu podmiotom wykonującym zadania wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
7. Zawiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej oraz osoby uprawnionej do reprezentacji Najemcy.
8. Udzielania 10 procentowych zniżek osobom korzystającym z usług przewozowych PKS POLONUS po okazaniu biletu na przejazd wykonywany przez PKS POLONUS, ważnego w dniu przejazdu.

#### § 4

1. Strony zawierają niniejszą umowę najmu na okres najmu **tj. od dnia 01 czerwca 2019r. do dnia 31 maja 2020r.**
2. Wypowiedzenie umowy może nastąpić w przypadku naruszenia przepisów prawa i postanowień niniejszej umowy, przez jedną ze stron, z zastrzeżeniem ust. 3. oraz w przypadku realizacji przebudowy lub budowy nowego obiektu dworca lub zmiany sposobu użytkowania terenu, w związku, z czym Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli zaistnieje jedna z niżej wymienionych okoliczności:
  - Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
  - Najemca zalega z zapłatą raty czynszu przez okres dłuższy niż 30 dni,
  - Najemca nie wykonał choćby jednego z obowiązków określonych w § 3 lub § 4 umowy,
  - Najemca narusza choćby jedno z postanowień § 2 niniejszej umowy.
4. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z umowy spowodowane siłą wyższą. Za przypadki siły wyższej uważa się wszelkie nieznane stronom w chwili zawierania umowy zdarzenia zaistniałe niezależnie od woli stron i na których zaistnienie strony nie miały żadnego wpływu jak np. wojna, atak terrorystyczny, pożar, powódź, epidemie, strajki, zarządzenia władz itp. Strona powołująca się na siłę wyższą powinna zawiadomić drugą stronę na piśmie w terminie 7 dni od zaistnienia zdarzenia stanowiącego przypadek siły wyższej pod rygorem utraty prawa na powoływanie się na siłę wyższą.
5. Opóźnienie lub wadliwe wykonanie całości lub części umowy z powodu siły wyższej nie stanowi dla Strony dotkniętej siłą wyższą naruszenia postanowień umowy.
6. Poczynione przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie, nakłady na ulepszenie przedmiotu najmu powodujące wzrost jego wartości obciążają Najemcę i nie podlegają zwrotowi.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się opłacać Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... **zł netto** ( *słownie:* .....), powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT 23% tj. ....**zł** ( *słownie:*, ..... ) czyli ..... **zł brutto** ( *słownie:* .....).
2. Wpłaty czynszu będą dokonywane przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego:

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

będą płatne z góry do 20 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

3. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują – datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek należności Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe począwszy od dnia następującego po ostatnim dniu terminu płatności należności.
5. Począwszy od dnia 01 stycznia 2019 roku, stawka czynszu najmu ulega corocznie podwyższeniu w stosunku do stawki obowiązującej w poprzednim roku, w stopniu odpowiadającym średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku ubiegłego, opublikowanemu przez GUS.

## § 6

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu przedmiot Najmu wraz z całym jego wyposażeniem w stanie wynikającym z prawidłowej gospodarki, w ciągu 3 dni od zakończenia obowiązywania umowy, w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przy udziale Wynajmującego. Brak przekazania przedmiotu najmu w określony wyżej sposób i w ustalonym terminie daje Wynajmującemu prawo do odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnej stawki czynszowej obowiązującej w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy.

## § 7

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - Za zerwanie umowy z winy Najemcy – w wysokości 2 % czynszu za niewykorzystany okres najmu (wraz z podatkiem VAT),
  - Za naruszenie zakazu, o którym mowa w § 2 ust. 2 w wysokości 20% czynszu obowiązującego w danym miesiącu za każde naruszenie.
2. Jeżeli wartość wyrządzonej szkody przekracza wartość naliczonych kar umownych Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

## § 8

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wynajmującego, chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub zmiany te są korzystne dla Najemcy.
2. Wszelki zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku unieważnienia lub uchylecia poszczególnych zapisów niniejszej umowy pozostałe postanowienia pozostają w mocy.
3. Strony poddają pod rozstrzygnięcie wszelkie spory wynikłe w związku z niniejszą umową sądowi właściwemu miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy (listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru).
5. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**PROTOKÓŁ ODBIORU/PRZEKAZANIA POWIERZCHNI TERENU**

Z dnia .....

Dokonano odbioru/przekazania\* 3 stanowisk postojowych przeznaczonych dla pojazdów TAXI obsługujących ruch pasażerski Dworca Autobusowego PKS POLONUS w Warszawie S.A. zlokalizowanych po wschodniej stronie budynku Dworca Autobusowego PKS POLONUS w Warszawie S.A. położonego przy Al. Jerozolimskich 144, zgodnie z § 6 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 ..... w obecności reprezentantów Stron:

*PKS POLONUS w Warszawie S.A.:* .....

a .....:

Dokonano odbioru/przekazania\* terenu oznaczonego, jako 3 stanowiska postojowe o łącznej powierzchni 50,40 m<sup>2</sup> przeznaczonego dla pojazdów TAXI, zgodnie Umową Najmu zawartą w dniu .....

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....

.....

*\*niepotrzebne skreślić*