

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, 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. **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 WA1M/00154751/7 i księgę wieczystą nr WA1M/00529706/7.
2. **WYNAJMUJĄCY** wynajmuje **NAJEMCY,** a **NAJEMCA** do odpłatnego używania przyjmuje:
Pomieszczenie oznaczone nr o powierzchni m² znajdujące się w Dworca Autobusowego **PKS POLONUS w Warszawie Warszawa S.A. 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 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.

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 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 - według wskazań podlicznika/ryczałt;
 - b) centralne ogrzewaniem² xzł
 - c) zimna woda/ścieki - według wskazań podlicznika/ryczałt;
 - d) wywóz nieczystości stałych -zł 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 i wydaniem kluczy do Przedmiotu najmu jest obowiązany uiszczyć na rachunek **WYNAJMUJĄCEGO** bankowy wskazany w § 2 ust. 2 Umowy kwotę.....zł (słownie:.....złotych) 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 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 należyтым 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 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**2021r.**
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 Wynajmującego (także jako "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 Najemcy i jego pracowników: imię, nazwisko, numer telefonu, adres mailowy.
Dane podane przez Najemcę 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.

3. Podstawą przetwarzania danych osobowych Najemcy oraz jego celem jest wykonanie niniejszej umowy.
 4. Dane osobowe Najemcy i/lub jego pracowników 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.
 5. Podmiotom danych osobowych przysługują następujące prawa:
 - dostępu do treści swoich danych osobowych, w tym do uzyskania kopii danych osobowych,
 - prawo do sprostowania danych, które są nieprawidłowe,
 - 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,
 - 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 żąda 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,
 - prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
 - prawo cofnięcia udzielonej zgody na przetwarzanie danych osobowych, z zastrzeżeniem, że nie wpływa to na ważność czynności przetwarzania dokonanych przed wycofaniem zgody,
 - prawo do przeniesienia danych (eksport do pliku),
 - 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).
- 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.
6. 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. ,

§ 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

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

§ 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 ogrzewaniem ² xzł
5.	Wywóz nieczystościzł/miesięcznie

WYNAJMUJĄCY**NAJEMCA**

