

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI BIUROWEJ

Zawarta w (...) w dniu (...), pomiędzy:

1. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ z siedzibą w ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, KRS ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, NIP ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującego”, reprezentowaną przez: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ – osobę uprawnioną do reprezentacji,

a

2. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ z siedzibą w ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, KRS ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, NIP ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ / wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod firmą ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, NIP: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, adres: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”, reprezentowaną przez: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ – osobę uprawnioną do reprezentacji.

Łącznie zwane „Stronami” bądź „Stroną” o następującej treści:

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy najmu jest powierzchnia biurowa w lokalu nr 13, położonym przy *ul. Nowy Świat 33/ ul. Chmielna 2/31* w Warszawie (dalej: „Lokal”), przeznaczona wyłącznie na czas trwania Umowy i wyłącznie do:
 - a) zarejestrowania siedziby firmy Najemcy
 - b) posiadania adresu do korespondencji Najemcy
 - c) korzystania z sali konferencyjnej w Lokalu
2. Najemca będzie wykorzystywał powierzchnię biurową na działalność gospodarczą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zgłoszonym PKD ewentualnie posiadany zezwoleniem/licencją/koncesją i ponosi odpowiedzialność za organizację pracy w pomieszczeniu.
3. Lokal nie może być wynajęty na cele mieszkaniowe.
4. W celu zawarcia Umowy Najmu, Najemca zobowiązany jest spełnić obowiązki wynikające z treści Regulaminu Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej.

§ 2 PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje Regulamin Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej (będącym załącznikiem nr 2 do Umowy oraz dostępny pod adresem: www.nowy-swiat33.pl/regulamin-swadczenia-uslug-najmu-powierzchni-biurowej/) oraz Polityką Prywatności (będącym załącznikiem nr 4 do Umowy).
2. Najemcy w stosunku do Lokalu przysługują tylko uprawnienia wyraźnie określone w Umowie oraz Regulaminie Świadczenia Usług Najmu Powierzchni. Najemca ma prawo odpłatnie skorzystać z dodatkowych usług, wskazanych szczegółowo w Regulaminie.
3. Najemca nie jest uprawniony do rozporządzania prawem do Lokalu, w tym do podnajęcia lub użyczenia Lokalu. Naruszenie zakazu skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem umowy przez Wynajmującego wraz z prawem do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości pięciokrotnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc używania adresu obowiązującego w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy.

4. Najemca nie ma prawa przechowywania, innych niż przychodząca do niego korespondencja, dokumentów (w tym dokumentów księgowych) oraz ruchomości czy też środków finansowych. Najemca oświadcza, że w Lokalu nie znajdują się i nie będą znajdować się jakiegokolwiek jego ruchomości.
5. W celu umożliwienia wykonywania przez Wynajmującego obowiązków, wskazanych w § 1, Najemca udzieli Wynajmującemu pełnomocnictwa do jej przyjmowania (będącym załącznikiem nr 1 do Umowy) i doręczy dokument najpóźniej w dniu zawarcia umowy, przy czym Najemca może być zobowiązany do złożenia Wynajmującemu pełnomocnictwa pocztowego lub/i notarialnego i doręczenia go w celu wykonania umowy, wówczas usła rozpoczyna się od dnia następnego.
6. Najemca wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy przez Wynajmującego na inny podmiot. Przeniesienie praw i obowiązków następuje poprzez oświadczenie złożone w formie elektronicznej wysłane na adres e-mail Najemcy określony w Umowie bądź używany w korespondencji między Stronami.
7. Wynajmujący oświadcza, że ma pełne prawo do rozporządzania Lokalem.
8. Wynajmujący może udostępnić powierzchnię biurową w Lokalu także innym osobom niż Najemca, na co Najemca wyraża zgodę.
9. Wynajmujący świadczy usługi objęte niniejszą umową na warunkach określonych w Regulaminie Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej.
10. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany postanowień Regulaminu Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej. Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Najemcę o zmianie postanowień Regulaminu Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej Najemca przesyłając dokument za pośrednictwem wiadomości elektronicznej, na adres wskazany w Umowie. W przypadku gdy Najemca w terminie 14 dni nie zakwestionuje Regulaminu Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej, uznaje się za przyjęcie nowego Regulaminu. Najemca w/w terminie może złożyć wypowiedzenie ze skutkiem na koniec miesiąca.
11. W razie wątpliwości co do wersji Regulaminu obowiązującego strony – właściwym jest ten umieszczony na stronie: www.nowywiad33.pl/regulamin-swiadczenia-uslug-najmu-powierzchni-biurowej/ w chwili zaistnienia sporu.
12. W związku z obowiązkiem wynikającym z art. 1 ust. 1 pkt 16 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 971 z późn. zm., dalej: Ustawa), Najemca oświadcza, że nie jest:
 - a) osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11) Ustawy
 - b) osobą znaną jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 12) Ustawy,
 - c) członkiem rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 3) UstawyNajemca jest świadomy, iż podanie nieprawdy dotyczącej w/w oświadczenia złożone jest pod rygorem odpowiedzialności karnej, tak jak za złożenie fałszywego oświadczenia.
13. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność wyłącznie za zawinione działanie lub zaniechania własne do wysokości trzykrotności czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu przed zaistnieniem szkody.

§ 3 CZYNSZ NAJMU

1. Strony ustalają miesięczny czynsz na kwotę ... zł netto, wg pakietu..... powiększoną o należny w dniu powstania uprawnienia do obciążenia opłatą podatek VAT.
2. Czynsz płatny będzie z góry do dnia 10 dnia każdego miesiąca.
3. Miesięczna czynsz zawiera: czynsz wg pakietu oraz w przypadku skorzystania z usług dodatkowych – należności dodatkowe, koszty związane z prowadzeniem działań windykacyjnych etc.
4. Płatność będzie dokonywana przelewem na wskazany rachunek bankowy Wynajmującego.

5. W przypadku opóźnienia płatności lub innych świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej umowy, Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych, bez konieczności wcześniejszego powiadomienia.
6. Strony ustalają, że, począwszy od dnia 01 stycznia 2023, nie częściej niż 2 (razy) w roku kalendarzowym, ze skutkiem na 1 luty oraz 1 sierpień, wysokość czynszu najmu ulegać będzie automatycznej indeksacji (waloryzacji) o całoroczny wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu opisana w niniejszym punkcie nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy, nie jest też rozumiana jako zmiana umowy. Dla ważności dokonanej waloryzacji wymagane jest doręczenie Najemcy pisma z nową wysokością czynszu, jak również podania informacji o zastosowanym wskaźniku indeksacji i jego wysokości.
7. Ceny usług podstawowych (pakietów) i dodatkowych wraz z zakresem świadczonych usług zostały zamieszczone w Regulaminie Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej.
8. Brak terminowych płatności należności w okresie 2 miesiące, o której mowa w ust. 1 stanowi powód rozwiązania niniejszej umowy z winy Najemcy, ze skutkiem natychmiastowym bez prawa domagania się ze strony Najemcy wyrównania szkody, jaką z tego tytułu może ponieść Najemca.
9. Najemca ponosi koszty związane z prowadzeniem działań windykacyjnych, szczegółowo wymienionych w Regulaminie Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej.

§ 4 CZAS TRWANIA UMOWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas *nieokreślony* począwszy od dnia zawarcia umowy.
 2. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy najmu w trybie natychmiastowym bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku zaistnienia co najmniej jednej z niżej wymienionych okoliczności:
 - a) Używania Lokalu bądź Sali konferencyjnej niezgodnie z przeznaczeniem;
 - b) Zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
 - c) Podnajęcia Przedmiotu Umowy lub użyczenia go;
 - d) Powzięcia wątpliwości co do możliwości wykonania Umowy przez Najemcę (m.in.: informacji o możliwości postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości, zmian w organie zarządzającym uniemożliwiających kontakt z Najemcą)
 - e) Jeżeli Najemca istotnie narusza postanowienia niniejszej Umowy Najmu i pomimo dodatkowego wezwania ze strony Wynajmującego i wyznaczenia odpowiedniego terminu na zaprzestanie naruszeń, nie zaprzestaje naruszania postanowień niniejszej Umowy Najmu
 - f) Jeżeli Najemca zmienił przeznaczenie Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego.
 - g) Ogłoszenia likwidacji Najemcy.
 - h) Niepoinformowania o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, w szczególności postępowaniach karnych i karnoskarbowych oraz egzekucyjnych;
 - i) Innych okoliczności wskazanych w Regulaminie;
3. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzieć umowę z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy powinno być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności i złożone przesłane bądź na adres korespondencyjny Strony lub w formie elektronicznej poprzez wysłanie skanu oświadczenia na adres e-mail.
4. Po upływie okresu wypowiedzenia, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, tj. nie później niż w terminie 28 (dwadzieścia osiem) dni zmienić adres siedziby Najemcy.
5. W przypadku korzystania przez Najemcę z powierzchni biurowej po wygaśnięciu niniejszej umowy lub/i posługiwania się adresem Lokalu bez podstawy prawnej po upływie terminu wskazanego w pkt 4, naliczone zostanie dla Wynajmującego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia w wysokości pięciokrotnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc używania adresu obowiązującego w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy. Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia-

nia ponad karę umową Najemcę kosztami obsługi prawnej oraz kosztami wykreślenia lub/i poinformowania odpowiedniej jednostki o utracie prawa do zarejestrowanego adresu Najemcy.

§ 5 DANE ADRESOWE

1. Wszelką korespondencję Strony będą kierować na następujące dane teleadresowe
 - a) Wynajmujący:
KD CAPITAL PARTNERS SP ZOO
Adres email.....xxxxxx.....
Telefonxxxxxx.....
 - b) Najemca:
Osoba do kontaktu.....xxxxxx.....
Adres email.....xxxxxx.....
Telefonxxxxxx.....
2. Zmiana danych teleadresowych wymaga poinformowania drugiej Strony na piśmie lub drogą elektroniczną na adresy wskazane w ust. 1 i nie stanowi zmiany Umowy.
3. W razie zaniechania obowiązku poinformowania o zmianie adresu, korespondencję wysłaną na adres dotychczasowy uznaje się za doręczoną prawidłowo.

§ 6 KLAUZULA SALWATORYJNA

1. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność, skuteczność lub możliwość wyegzekwowania pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1, Strony zobowiązują się zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
3. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązują się niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.
4. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia co do treści postanowień zastępczych zastosowanie będą miały przepisy kodeksu cywilnego.

§ 7 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Spory mogące wynikać ze stosunku objętego umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla Wynajmującego.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, poza okolicznością waloryzacji czynszu oraz § 5 ust. 1. Przy czym strony za formę pisemną dopuszczają wymianę wiadomości e-mail, na wskazane w § 5 ust. 1 adresy bądź adres znany Wynajmującemu.

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne odpowiednie ustawy.
4. W przypadku sprzeczności pomiędzy postanowieniami Umowy i Regulaminu, pierwszeństwo w stosowaniu będą miały postanowienia umowy
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
6. Strony uzgodniły, że zgadzają się na przetwarzanie danych osobowych osób wymienionych w umowie, czego dowodem będą ich oświadczenia (Załącznik nr 3) zgodnie z art. 13 Rozporządzenia 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 (RODO).
7. Integralną częścią niniejszej umowy są niżej wskazane załączniki, tj.:

Załącznik A – wydruk KRS/CEIDG Najemcy z dnia zawarcia umowy

Załącznik 1 – Pełnomocnictwa do przyjmowania korespondencji

Załącznik 2 - Regulamin Świadczenia Usług Najmu Powierzchni Biurowej

Załącznik 3 - oświadczenie dotyczące przetwarzania danych osobowych osób wymienionych w umowie (RODO)

Załącznik 4 - Polityka prywatności