

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI BIUROWEJ NR

...../...../.....

zawarta w Warszawie w dniu DD.MM.RRRR

pomiędzy:

Wynajmujący: CREATE COMPANY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą przy Al. Jerozolimskie 109/70, 02-011 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001070389, NIP: 5252983878, REGON: 527027956 reprezentowaną przez: **Macieja Kancelarczyka** - Prezesa Zarządu;

a

Najemca: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX z siedzibą przy XXXXXXXXXXXXX, NIP: XXXXXXXXXXX, zwaną w dalszej części umowy "Najemcą", reprezentowaną przez: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Łącznie zwane "Stronami" bądź "Stroną" o następującej treści:

§1. Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy najmu jest powierzchnia biurowa położona przy Al. Jerozolimskie 109/70, 02-011 Warszawa (dalej: „Lokal”), przeznaczona wyłącznie do:
 - a. zarejestrowania siedziby firmy Najemcy,
 - b. posiadania adresu do korespondencji,
 - c. korzystania z sali konferencyjnej w Lokalu zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie.
2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania Lokalu wyłącznie na działalność gospodarczą, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgłoszonym PKD, przy czym Lokal nie może być wykorzystywany na cele mieszkaniowe.
3. Zawarcie i utrzymanie niniejszej Umowy Najmu jest uzależnione od spełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z Regulaminu Świadczenia Usług dla Klientów CREATE COMPANY Sp. z o.o. (dalej: „Regulamin”).

§2. Prawa i Obowiązki

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem (dostępnym na stronie: www.alejehierozolimskie109.pl/regulamin) i zobowiązuje się do jego przestrzegania. Akceptacja Regulaminu jest warunkiem koniecznym do zawarcia i utrzymania niniejszej Umowy w mocy.
2. Najemca ma prawo korzystać z Lokalu wyłącznie w zakresie wyraźnie określonym w niniejszej Umowie oraz Regulaminie. Naruszenie zakazu rozporządzania prawem do Lokalu, w tym podnajęcia lub użyczenia Lokalu, skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem Umowy przez Wynajmującego oraz obowiązkiem zapłaty kary umownej przez Najemcę w wysokości pięciokrotnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc nieuprawnionego używania Lokalu lub adresu po wygaśnięciu Umowy.
3. Najemca oświadcza, że w Lokalu nie znajdują się i nie będą przechowywane jakiegokolwiek jego ruchomości, z wyjątkiem korespondencji przychodzącej. Wszelkie inne przedmioty pozostawione w Lokalu zostaną uznane za porzucone i mogą zostać usunięte na koszt Najemcy.
4. Najemca zobowiązuje się udzielić Wynajmującemu pełnomocnictwa do przyjmowania korespondencji (załącznik nr 1 do umowy) oraz doręczyć stosowne dokumenty najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Świadczenie usług przez Wynajmującego rozpocznie się dopiero po jego dostarczeniu.
5. Najemca wyraża zgodę na przeniesienie przez Wynajmującego praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na inny podmiot, przy czym Wynajmujący zobowiązuje się do poinformowania Najemcy o takim przeniesieniu w formie elektronicznej na adres e-mail Najemcy określony w Umowie lub używany w korespondencji między Stronami.
6. Wynajmujący oświadcza, że ma pełne prawo do rozporządzania Lokalem.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany postanowień Regulaminu. Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Najemcę o każdej zmianie Regulaminu, przysyłając nową wersję dokumentu na adres e-mail wskazany w Umowie. Jeżeli

Najemca nie zgłosi zastrzeżeń w terminie 14 dni od daty otrzymania zmienionego Regulaminu, uznaje się, że akceptuje nowe warunki. W razie wątpliwości co do wersji Regulaminu obowiązującego Strony - właściwym jest ten umieszczony na stronie: www.alejejerolimskie109.pl/regulamin w chwili zaistnienia sporu.

8. W związku z obowiązkiem wynikającym z art. 2 ust. 1 pkt 16 c) ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. 2022 poz. 593 z późn. zm.), Najemca oświadcza, że nie jest:
 - a. osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11) ww. ustawy,
 - b. osobą znaną jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 12) tej ustawy,
 - c. członkiem rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 3) tej ustawy.
9. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność wyłącznie za zawinione działanie lub zaniechanie własne, a jego odpowiedzialność jest ograniczona do trzykrotności czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu przed zaistnieniem szkody. Wynajmujący nie odpowiada za szkody pośrednie, utracone korzyści ani inne szkody wynikające z działań niezależnych od jego winy.
10. Najemca jest świadomy, iż podanie nieprawdziwych informacji dotyczących w/w oświadczenia złożone jest pod rygorem odpowiedzialności karnej, tak jak za złożenie fałszywego oświadczenia.

§3. Czynsz Najmu

1. Strony ustalają miesięczny czynsz wg pakietu XXXXXXXXX z płatnością XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, powiększony o obowiązujący podatek VAT, dodatkowo, przy zawarciu umowy pobierana jest jednorazowa kaucja zwrotna w wysokości równoważności jednego miesiąca czynszu brutto. Czynsz płatny będzie z góry na podstawie wystawionej faktury z 7-dniowym terminem płatności, wysyłanej co miesiąc/rok w zależności od wybranego pakietu, w dniu odpowiadającym dacie zawarcia umowy.
2. Czynsz obejmuje opłatę za pakiet oraz, w przypadku skorzystania z usług dodatkowych, naliczone zostaną odpowiednie opłaty dodatkowe, w tym koszty windykacyjne, zgodnie z Regulaminem.
3. Płatność czynszu dokonywana będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego na podstawie faktury lub automatycznie poprzez subskrypcję, z wykorzystaniem karty płatniczej przypisanej do konta Najemcy.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący uprawniony jest do pobrania równoważności należności z kaucji. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji oraz zapłaty zaległego czynszu w terminie 30 dni od daty, w której czynsz stał się wymagalny.
5. Jeżeli Najemca nie uzupełni kaucji i nie ureguje zaległości w terminie określonym w ust. 4, Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu z mocy prawa w dniu upływu tego terminu. Najemca posiada jednak prawo do przywrócenia Umowy na warunkach określonych w Regulaminie.
6. Ceny usług podstawowych (pakietów) i dodatkowych zostały zamieszczone w Regulaminie.
7. Najemca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, o ile nie będą przysługiwały Wynajmującemu roszczenia przeciwko Najemcy wynikające z umowy. Szczegółowe zasady dotyczące kaucji zostały określone w Regulaminie.

§4. Czas Trwania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia DD.MM.RRRR
2. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia jednej z poniższych okoliczności:
 - a. Wykorzystywania Lokalu lub Sali konferencyjnej w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem,
 - b. Podnajmu lub użyczenia Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego,
 - c. Wystąpienia uzasadnionych wątpliwości co do możliwości wykonania Umowy przez Najemcę (np. w związku z postawieniem Najemcy w stan likwidacji, upadłości, lub dokonaniem zmian w organie zarządzającym, które

- uniemożliwiają kontakt z Najemcą),
- d. Naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy, które mimo wezwania przez Wynajmującego i wyznaczenia odpowiedniego terminu na zaprzestanie naruszeń, nie zostaną zaprzestane,
 - e. Ogłoszenia likwidacji Najemcy,
 - f. Niepoinformowania przez Najemcę o toczących się wobec niego postępowaniach sądowych, administracyjnych, karnych, karnoskarbowych lub egzekucyjnych,
 - g. Opóźnienia w zapłacie czynszu zgodnie z §3 ust. 5.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu za jeden okres płatności, Wynajmujący uprawniony jest do pobrania równowartości należności z kaucji. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji oraz zapłaty zaległego czynszu w terminie 30 dni od daty wymagalności czynszu. Jeżeli Najemca nie uzupełni kaucji i nie ureguluje zaległości w tym terminie, Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu z mocy prawa w dniu upływu tego terminu, bez konieczności składania przez Wynajmującego dodatkowego oświadczenia woli.
4. Każda ze Stron ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy winno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i doręczone drugiej Stronie na adres korespondencyjny lub przesłane w formie elektronicznej, poprzez wysłanie skanu oświadczenia na adres e-mail.
5. Po upływie okresu wypowiedzenia Najemca zobowiązany jest do zmiany adresu siedziby w terminie 14 dni. W przypadku dalszego korzystania z Lokalu lub posługiwania się jego adresem po wygaśnięciu Umowy, Wynajmujący naliczy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia w wysokości pięciokrotnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc używania adresu po wygaśnięciu Umowy. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do obciążenia Najemcy kosztami obsługi prawnej oraz kosztami związanymi z wykreśleniem adresu z odpowiednich rejestrów lub poinformowaniem właściwych jednostek o utracie prawa do korzystania z zarejestrowanego adresu.

§5. Dane Adresowe

1. Wszelką korespondencję związaną z niniejszą Umową Strony będą kierować na następujące dane teleadresowe:

Wynajmujący:

CREATE COMPANY Sp. z o.o.

Adres email: biuro@alejejerolimskie109.pl

Telefon: +48 666-90-80-80

Najemca:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Osoba do kontaktu: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Adres email: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Telefon: XXXXXXXXXXXXXXXXX

2. Zmiana danych teleadresowych, w tym nazwy firmy, wymaga pisemnego lub elektronicznego powiadomienia drugiej Strony na adresy wskazane w ust. 1. Zmiana ta nie stanowi modyfikacji niniejszej Umowy i staje się skuteczna z chwilą doręczenia Stronie podpisanego formularza zmiany danych.
3. W przypadku braku powiadomienia o zmianie danych teleadresowych, w tym nazwy firmy, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niedoręczenie lub odmowę przyjęcia korespondencji skierowanej do Najemcy pod nową, niezgłoszoną nazwą lub adresem. Korespondencja wysłana na dotychczasowy adres lub nazwę uznawana będzie za doręczoną prawidłowo i wywołującą skutki prawne.
4. W przypadku zaniechania obowiązku poinformowania o zmianie danych teleadresowych, korespondencja wysłana na dotychczasowy adres uznawana będzie za doręczoną prawidłowo i wywołującą skutki prawne.

§6. Klauzula Salwatoryjna

1. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne na mocy obowiązującego prawa, okoliczność ta nie wpłynie na ważność, skuteczność ani możliwość wyegzekwowania

pozostałych postanowień Umowy, chyba że z okoliczności wynika jednoznacznie, iż bez tych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta.

2. W sytuacji opisanej w ust. 1, Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawarcia aneksu do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze o celach gospodarczych i ekonomicznych równoważnych lub maksymalnie zbliżonych do celów postanowień uznanych za nieważne lub bezskuteczne.
3. Jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowień uznanych za nieważne lub bezskuteczne Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązują się do natychmiastowego przystąpienia do negocjacji w celu zawarcia nowej umowy, której cele gospodarcze i ekonomiczne będą równoważne lub maksymalnie zbliżone do pierwotnych zamierzeń Stron. Do czasu zakończenia negocjacji, Strony zobowiązane są do realizacji postanowień Umowy w zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami słuszności.
4. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia co do treści postanowień zastępczych, zastosowanie znajdą odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§7. Postanowienia Końcowe

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
2. Zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem waloryzacji czynszu oraz §5 ust. 2. Strony uznają wymianę wiadomości e-mail na adresy wskazane w §5 ust. 1 lub na adres e-mail znany Wynajmującemu za równoważne formie pisemnej.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
4. W przypadku sprzeczności pomiędzy postanowieniami niniejszej Umowy a postanowieniami Regulaminu, pierwszeństwo w stosowaniu mają postanowienia Umowy, chyba że są one sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.
5. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Strony oświadczają, że wyrażają zgodę na przetwarzanie danych osobowych osób wymienionych w niniejszej Umowie, zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO). Dowodem tej zgody są oświadczenia załączone do Umowy jako Załącznik nr 3.
7. Integralną część niniejszej Umowy stanowią następujące załączniki:
 - a. Załącznik 1 - Pełnomocnictwo do przyjmowania korespondencji,
 - b. Załącznik 2 - Oświadczenie dotyczące przetwarzania danych osobowych osób wymienionych w Umowie (RODO)

Wynajmujący
czytelny podpis Wynajmującego

Najemca
czytelny podpis Najemcy