

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI BIUROWEJ

zawarta w Warszawie w dniu

NR/...../ 2026

pomiędzy:

Wynajmujący: NOWY ŚWIAT 33 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą przy ul. Nowy Świat 33/13, 00-029 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: 0001186187, NIP: 5253056186, REGON: 542353291 reprezentowaną przez: Macieja Kancelarczyka - Prezesa Zarządu,

a

Najemca: z siedzibą przy
NIP:, zwaną w dalszej części umowy "Najemcą", reprezentowaną przez:;

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

§1. Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy najmu jest powierzchnia biurowa w lokalu nr 13, położonym przy Nowym Świecie 33, 00-029 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 NOWY ŚWIAT 33 Sp. z o.o. (dalej: „Regulamin”).

§2. Prawa i Obowiązki

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 listopada 2026 r. (dostępnym na stronie: www.nowyswiat33.pl) 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 jakiekolwiek 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. W przypadku braku takiego pełnomocnictwa, 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 informuje Najemcę o każdej zmianie Regulaminu, przesyłając 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.nowyswiat33.pl) w chwili zaistnienia sporu.
8. Na potrzeby weryfikacji AML Najemca przekazuje Wynajmującemu wymagane dane osób fizycznych reprezentujących Najemcę oraz beneficjentów rzeczywistych. Osoby te składają wymagane Regulaminem oświadczenia, czy są:
 - a) osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne,
 - b) członkiem rodziny takiej osoby,
 - c) osobą znaną jako bliski współpracownik takiej osoby, w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11, 3 i 12 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.
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 czynsz za Pakiet w wysokości zł netto miesięcznie przy rozliczeniu, zgodnie z wariantem wybranym przez Najemcę. Do czynszu dolicza się podatek VAT według obowiązującej stawki. Przy płatności miesięcznej Wynajmujący wystawia fakturę za dany miesiąc z 7-dniowym terminem płatności i wysyła ją pierwszego dnia miesiąca. Przy wyborze płatności z góry za 12 albo 24 miesiące Najemca opłaca cały wybrany okres przed rozpoczęciem jego biegu.
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. Płatności dokonuje się przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze albo aktywnym linkiem płatniczym.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący uprawniony jest do pobrania równowartości należności z kaucji. Najemca zobowiązany jest do zapłaty zaległego czynszu w terminie 30 dni od daty, w której czynsz stał się wymagalny.
5. Jeżeli Najemca nie ureguluje 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 usług dodatkowych zostały zamieszczone w Regulaminie.
7. Najemca zobowiązuje się wpłacić kaucję w wysokości jednomiesięcznej ceny brutto wybranego pakietu i wariantu rozliczenia przed zawarciem Umowy. Po zakończeniu Umowy Wynajmujący rozliczy kaucję z wymagalnymi należnościami wynikającymi z Umowy,

przekazuje Najemcy rozliczenie i zwróci pozostałą kwotę w terminie 14 dni. Szczegółowe zasady dotyczące kaucji określa Regulamin.

8. Jeżeli Najemca przed zawarciem Umowy wskazał Adres jako adres swojej siedziby lub adres do doręczeń, Strony uzgadniają jednorazowe rozliczenie wcześniejszego korzystania z Adresu w kwocie 100 zł netto powiększonej o należny podatek VAT. Najemca akceptuje tę kwotę przez podpisanie Umowy.

§4. Czas Trwania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia
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,
3. Jeżeli Najemca nie ureguluje czynszu w terminie 30 dni od dnia jego wymagalności, Umowa ulega rozwiązaniu z mocy prawa z upływem tego terminu, bez konieczności składania przez Wynajmującego dodatkowego oświadczenia. Wynajmujący może pokryć nieuregulowany czynsz z kaucji. Skorzystanie z kaucji nie zmienia terminu rozwiązania Umowy.
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 dokumentowej 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, do łącznej kwoty 20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych). Zastrzeżenie kary umownej nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych w wyższej wysokości.

§5. Dane Adresowe

1. Wszelką korespondencję związaną z niniejszą Umową Strony będą kierować na następujące dane teleadresowe:
 - a) Wynajmujący: NOWY ŚWIAT 33 Sp. z o.o.
Adres email biuro@nowyswiat33.pl
Telefon: (+48) 737 80 33 33

b) Najemca:

Osoba do kontaktu:

Adres email:

Telefon:

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 Salvatoryjna

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 dokumentowej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem waloryzacji oraz zmiany danych teleadresowych, o której mowa w § 5 ust. 2. Oświadczenia dotyczące zmiany Umowy mogą być składane w wiadomościach e-mail wysyłanych na adresy wskazane w § 5 ust. 1, w sposób umożliwiający ustalenie osoby składającej oświadczenie.
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 2.
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

.....
Najemca (czytelny podpis)