

PROJEKT

UMOWA

NAJMU NR DKR/PAL/.../2018

zawarta w Zakopanem, dnia12.2018r.,

pomiędzy:

Polskie Koleje Linowe S.A. z siedzibą w Zakopanem (34-500) przy ul. Krupówki 48, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000429345, o nr NIP 7361716338 i nr REGON 122633430, oraz o pokrytym w całości kapitale zakładowym wynoszącym 172.700.000,00 zł reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Janusza Rysia**

Członka Zarządu ds. Finansowych – **Daniela Pitrusa**

zwaną w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a

....., PESEL, zamieszkała/ym w

(.....) przy ul., prowadząca/cym działalność gospodarczą pod firmą:, w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej CEDIG, o nr NIP oraz nr REGON, zwaną/ym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

(wypis z ewidencji CEIDG stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy)

następującej treści:

§ 1.

[przedmiot umowy]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Szczawnicy przy stacji dolnej kolei linowej na Palenicę. Nieruchomość ta ma urzędową księgę wieczystą nr NS1T/106344/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu i obejmuje w szczególności działkę ewidencyjną nr 1220/47 obręb 1.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem grunt o powierzchni 6,9 m² składający się z następujących części: stoisko handlowe (część zamknięta w budynku) o pow. 4,5m², część ekspozycyjna bezpośrednio przy stoisku handlowym wewnątrz budynku o pow. 1,40 m², część ekspozycyjna przy stoisku na zewnątrz budynku o pow. 1 m². (dalej określane łącznie jako „**Przedmiot najmu**”), zlokalizowany na nieruchomości, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w

zespołe pawilonów handlowych usytuowanych obok dolnej stacji KL-Palenica w Szczawnicy.

3. Stoisko handlowe jest wyposażone w: instalację elektryczną (3 gniazdka jednofazowe, wyłącznik światła, 1 lampa), sprzęt p.poż. (gaśnica proszkowa kg) i jest w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. prowadzenia działalności handlowej, co Najemca niniejszym potwierdza.
4. Plan wskazujący położenie Przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 2 do umowy.
5. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na
6. Najemca nie ma prawa usunięcia urządzenia, o którym mowa w ust. 2 (stoiska handlowego nr), z działki ewidencyjnej wskazanej w ust. 1.
7. Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności nie ma prawa do umieszczania na Przedmiocie najmu (w szczególności na ścianach oraz na drzwiach stoiska handlowego) wieszaków, wkretów, śrub itp. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia wspomnianego zakazu, Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy oraz obciążenia Najemcy kosztami naprawy powstałych uszkodzeń.

§ 2.

[stan i przeznaczenie przedmiotu umowy]

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu, oraz że jest on przydatny do umówionego użytku opisanego w §1 ust. 5 i nie posiada żadnych wad.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu zawarcia niniejszej umowy. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie pisemnego protokołu.
3. Wynajmujący zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu, jednak drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
4. Najemca zobowiązuje się do sprzątnięcia oraz usuwania odpadów i śmieci powstałych w wyniku jego działalności. Obowiązek utrzymania czystości i porządku dotyczy również terenu przyległego w odległości 3 m od wynajmowanego stoiska.
5. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym względem stanu w jakim znajdował

się on w chwili wydania go Najemcy. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie pisemnego protokołu.

6. Jeżeli po ustaniu lub rozwiązaniu umowy (w tym w szczególności w wyniku wypowiedzenia) Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrotu Przedmiotu najmu, naprawienie szkody Wynajmującego nastąpi poprzez zapłatę przez Najemcę na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 500,00 zł za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu obowiązku zwrotu.
7. Zastrzeżenie powyższej kary umownej nie wyklucza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 3.

[prawa Wynajmującego]

Wynajmujący ma prawo dokonywania inspekcji Przedmiotu najmu, z tym zastrzeżeniem, że o inspekcji uprzedzi on Najemcę co najmniej z jednodniowym wyprzedzeniem.

§ 4.

[prawa i obowiązki Najemcy]

1. Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności nie może podnajmować ani oddawać w bezpłatne używanie Przedmiotu najmu osobom trzecim.
2. Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności nie może dokonywać w Przedmiocie najmu zmian, w szczególności takich jak adaptacje, przebudowy, zabudowy lub modernizacje. Uzyskanie ewentualnych zgód bądź zezwoleń wymaganych przepisami prawa obciąża Najemcę.
3. Najemcę obowiązuje bezwzględny zakaz handlu oraz eksponowania towaru poza Przedmiotem najmu.
4. Najemca ma prawo dostępu do Przedmiotu najmu i jego używania przez całą dobę we wszystkie dni tygodnia.
5. Najemca ma prawo do umieszczenia na Przedmiocie najmu swoich tablic firmowych, reklamowych i informacyjnych jedynie pod warunkiem uprzedniego, pisemnego – pod rygorem nieważności - uzgodnienia z Wynajmującym ich treści, formy oraz miejsca i sposobu umieszczenia.
6. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa decyzji, pozwoleń i zgód oraz dokonania niezbędnych zgłoszeń a także wykonania innych obowiązków koniecznych dla legalnego

prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 5, na Przedmiocie najmu; Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualny brak możliwości prowadzenia działalności przez Najemcę na Przedmiocie najmu z powodu nie uzyskania ww. decyzji, pozwoleń i zgód, lub nie wykonania innych obowiązków;

- 2) niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o awariach lub uszkodzeniach Przedmiotu najmu;
- 3) ścisłego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz zapoznania się z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego znajdującą się w biurze Wynajmującego.
- 4) bieżącego dbania o czystość i porządek na Przedmiocie najmu i w jego najbliższym otoczeniu w tym złożenia stosownej deklaracji do Urzędu Gminy w Szczawnicy dotyczącej odbioru śmieci powstałych w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą;
- 5) zawarcia umowy ubezpieczenia swojej odpowiedzialności cywilnej za szkody pozostające w związku z prowadzoną na Przedmiocie najmu działalnością gospodarczą rozszerzonej o klauzulę OC najemcy.
- 6) przedstawienia Wynajmującemu dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia wskazanej w pkt 5 w terminie 7 dni od zawarcia tejże umowy.

§ 5.

[czynsz najmu i inne rozliczenia]

1. Z tytułu najmu Przedmiotu najmu Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu czynsz najmu.
2. Czynsz najmu wynosi miesięcznie:
- kwotę,zł netto (słownie złotych: /100.
3. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania comiesięcznej opłaty za:
- **energię elektryczną**, której wysokość ustalana jest wg wskazań podlicznika i według obowiązujących Wynajmującego stawek za dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej.
4. Czynsz najmu i opłata, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu będą płatne przez Najemcę w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **Bank PEKAO S.A.: 06 1240 2294 1111 0010 5280 9238**.
5. Do czynszu najmu i opłaty, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę VAT na kwotę czynszu najmu i opłaty, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. W przypadku, gdy ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za dany rok kalendarzowy wskazuje wzrost cen w stosunku do roku poprzedniego (stwierdza inflację), czynsz najmu może ulec zmianie (zostać podwyższony) o wielkość powyższego wskaźnika, przy czym waloryzacja będzie mogła mieć miejsce najwcześniej w miesiącu następującym po miesiącu w którym wskaźnik został opublikowany. O zwaloryzowanej wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę.
8. Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległego czynszu najmu, należnych kar umownych bądź szkód w Przedmiocie najmu lub nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1.
9. Wysokość kaucji strony ustalają na kwotę,... **zł** (słownie złotych:/100). Kaucja zostanie wpłacona przez Najemcę na konto Wynajmującego określone w ust. 4 niniejszego paragrafu **w terminie do12.2018r.** pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.
10. W przypadku zmiany wysokości czynszu kwota kaucji ulega automatycznie proporcjonalnej zmianie. Brakująca część kwoty kaucji zostanie wpłacona bez wezwania na konto Wynajmującego przez Najemcę w terminie 14 dni od zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu. Niedokonanie powyższego obowiązku daje Wynajmującemu prawo do natychmiastowego wypowiedzenia niniejszej umowy.
11. Kaucja podlega zwrotowi na rzecz Najemcy, w terminie 14 dni od dnia opróżnienia i zwrotu przez Najemcę Przedmiotu najmu na podstawie pisemnego protokołu, po potrąceniu z niej ewentualnych należności Wynajmującego.

§ 6.

[obowiązanie umowy]

1. Umowę zawiera się na czas określony **od dnia 01.02.2019r. do dnia 31.01.2020r.**
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy za miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień niniejszej umowy.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu za 1 miesiąc lub opóźni się z wpłatą kaucji lub jej części.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca naruszy swoje zobowiązania określone w § 1 ust. 5, 6, 7, § 4 ust. 1, 2, 3, § 4 ust. 5 pkt 1 - 5 niniejszej umowy.
5. Każda ze Stron ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zmiany własnej strategii marketingowej lub zmiany warunków handlowych, przy czym Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy za powyższym okresem wypowiedzenia także w przypadku uznania, iż Przedmiot najmu jest mu konieczny do realizacji innych celów niż wynikające z niniejszej umowy.

§ 7.

[postanowienia końcowe]

1. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych w umowie zastosowanie znajdują przepisy K.C.
3. Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy według siedziby Wynajmującego sąd powszechny.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA