

DRAFT

UMOWA NAJMU NR **DKR/GU/.../2019**

zawarta w Zakopanem, dnia 2019 r.,

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 dalej „**Wynajmującym**”

a

....., PESEL, zamieszkałym w (.....-.....), ul., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą w oparciu o wpis do ewidencji CEIDG o nr NIP i nr REGON z siedzibą w Zakopanem (.....-.....), ul.

zwanym dalej „**Najemcą**”

(wydruk z ewidencji CEDIG stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy)

następującej treści:

§ 1.

[przedmiot umowy]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Zakopanem przy dolnej stacji KL-T Gubałówka, składającej się w szczególności z działki ewidencyjnej nr 104/3, obręb 4 objętej księgą wieczystą nr NS1Z/31218/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zakopanem.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem grunt o powierzchni ok. 1100 metrów kwadratowych znajdujący się na nieruchomości, o której mowa w ust. 1, na działce ewidencyjnej nr 104/3, obręb 4 (dalej „**Przedmiot najmu**”).
(Plan wskazujący położenie Przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 2 do umowy).
3. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia następującej działalności gospodarczej: *Letni park zbaw dla dzieci*, która to działalność prowadzona będzie wyłącznie w obrębie oznakowanego przez Wynajmującego terenu na Przedmiocie najmu zgodnie z załącznikiem Nr 2.

4. Specyfikacja urządzeń, które zostaną umieszczone przez Najemcę na Przedmiocie najmu w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, stanowi załącznik nr 3 do umowy.

§ 2.

[stan i przeznaczenie przedmiotu umowy]

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu a także z planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym obszaru obejmującego Przedmiot najmu, i oświadcza, że jest on przydatny do umówionego użytku i nie posiada żadnych wad.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy 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. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, w tym usunąć zainstalowane na przedmiocie najmu urządzenia do prowadzenia działalności gospodarczej. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie pisemnego protokołu.
5. Jeżeli po ustaniu lub rozwiązaniu umowy 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 obowiązku zwrotu.
6. Zastrzeżenie powyższej kary umownej nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie przekraczającym wysokość ustalonej kary umownej.

§ 3.

[prawa i obowiązki Najemcy]

1. Z zastrzeżeniem zdania drugiego Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności nie może podnajmować ani oddawać w bezpłatne używanie Przedmiotu najmu osobom trzecim. Najemca jest uprawniony do odpłatnego udostępniania osobom trzecim możliwości korzystania z parku zabaw (w drodze zakupu biletu).
2. Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności nie może na Przedmiocie najmu podejmować żadnych działań we współpracy lub w porozumieniu z osobami trzecimi. Zastrzeżenie, o którym mowa w poprzednim zdaniu, dotyczy w szczególności organizacji imprez, eventów, akcji promocyjnych oraz innych wydarzeń.
3. W przypadku naruszenia postanowienia par. 3 ust. 1 lub par. 3 ust. 2 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5 000,00

zł za każdy przypadek naruszenia któregokolwiek z tych postanowień. Zastrzeżenie powyższej kary umownej nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie przekraczającym wysokość ustalonej kary umownej.

4. Najemcę obowiązuje bezwzględny zakaz emitowania muzyki z Przedmiotu najmu.
5. W przypadku naruszenia postanowienia § 3 ust. 4 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 600,00 zł za każdy dzień w którym dokonano naruszenia tego zakazu. Zastrzeżenie powyższej kary umownej nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie przekraczającym wysokość ustalonej kary umownej.
6. Najemca ma prawo dostępu do Przedmiotu najmu i jego używania przez całą dobę we wszystkie dni tygodnia w zakresie działalności opisanej w par. 1 ust. 3. Przy realizacji przedmiotowego uprawnienia Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad współżycia społecznego.
7. Najemca ma prawo do umieszczenia na Przedmiocie najmu swoich tablic firmowych, reklamowych i informacyjnych jedynie pod warunkiem uprzedniego, pisemnego - pod warunkiem nieważności -uzgodnienia z Wynajmującym ich treści, formy oraz miejsca i sposobu umieszczenia.
8. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa decyzji, pozwoleń i zgód oraz dokonania niezbędnych zgłoszeń a także wykonania innych obowiązków (w tym koniecznych odbiorów technicznych urządzeń) koniecznych dla legalnego prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 3, na Przedmiocie najmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualny brak możliwości prowadzenia działalności przez Najemcę na Przedmiocie najmu z powodu nieuzyskania ww. decyzji, pozwoleń i zgód lub nie wykonania innych obowiązków;
 - 2) ścisłego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz zapoznania się z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego znajdującą się w biurze Wynajmującego i stosowania się do zaleceń w niej zawartych;
 - 3) bieżącego dbania o czystość i porządek na Przedmiocie najmu i w jego najbliższym otoczeniu;
 - 4) zawarcia umowy ubezpieczenia swojej odpowiedzialności cywilnej za szkody pozostające w związku z prowadzoną na Przedmiocie najmu działalnością gospodarczą rozszerzonej o klauzulę OC najemcy.
 - 5) przedstawienia Wynajmującemu dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia wskazanej w pkt 4 w terminie 7 dni od zawarcia tejże umowy.

- 6) zatrudnienia do obsługi urządzeń znajdujących się na Przedmiocie najmu, pracowników posiadających odpowiednie przeszkolenie i kwalifikacje.
- 7) wyposażenia zimowego parku rozrywki w urządzenia w dobrym stanie technicznym, w pełni sprawne, spełniające wszelkie normy wymagane w tym zakresie przepisami prawa.
- 8) zapewnienia należytego stanu wypożyczanego sprzętu sportowego (stan dobry i bardzo dobry).

§ 4.

[czynsz najmu i inne rozliczenia]

1. Z tytułu najmu Przedmiotu najmu Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu czynsz najmu.
2. Czynsz najmu wynosi miesięcznie sumę kwoty **zł netto** (słownie złotych:/100) i opłaty za wywóz nieczystości stałych (śmieci) w ryczałtowej miesięcznej wysokości 40,00 zł (słownie złotych: czterdzieści złotych 00/100);
3. Niezależnie od czynszu o którym mowa w niniejszym paragrafie, ustęp 2, Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego następującej comiesięcznej opłaty:
 - **za zużycie energii elektrycznej**, której wysokość ustalana jest wg wskazań podlicznika i według obowiązujących Wynajmującego stawek za dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej;
4. Czynsz najmu o którym mowa w § 4 ust. 2. i opłata o której mowa § 4 ust. 3. niniejszej umowy, 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 czynsz najmu o którym mowa w § 4 ust. 2. i opłaty o której mowa § 4 ust. 3. niniejszej umowy zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę VAT na kwotę czynszu najmu o którym mowa w § 4 ust. 2. i opłaty o której mowa § 4 ust. 3. zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. 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.
8. Wysokość kaucji strony ustalają na kwotę **zł** (słownie złotych:/100) i będzie ona płatna przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w ust. 3. Wpłacone przez Najemcę wadium w kwocie 4 000,00 zł (słownie złotych: cztery tysiące złotych 00/100) zostaje zaliczone na poczet należnej kaucji, pozostała kwota: zł (słownie złotych: złotych/100)

zostanie wpłacona przez Najemcę w terminie **do 07.05.2019r.** pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.

9. 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 rozwiązania niniejszej umowy.
10. 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.

§ 5.

[obowiązki umowy]

1. Umowę zawiera się na czas określony **od dnia 01.05.2019r. do dnia 30.09.2019r.**
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu za jeden miesiąc.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca naruszy którekolwiek z postanowień niniejszej umowy, w szczególności, gdy Przedmiot najmu zostanie zaniedbany do tego stopnia, że zostanie on narażony na utratę lub uszkodzenie.

§ 6.

[postanowienia końcowe]

1. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego.
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