

DRAFT

Umowa Najmu DKR/PAL/...../2019

zawarta w Zakopanem, dnia04.2019r.,

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
(.....-.....) przy ul., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, w oparciu o wpis do CEDIG, o nr NIP i nr REGON,

zwanym dalej „**Najemcą**”

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

następującej treści:

§ 1.

[przedmiot umowy]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej pod adresem 34-460 Szczawnica, ul. Główna 7, składającej się z w szczególności z działek o nr ewid. 1220/33, 1220/34, 1220/35 zabudowanej między innymi budynkiem z pokojami gościnnymi i restauracją. Nieruchomość ta ma urzędzoną księgę wieczystą nr NS1T/40982/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem:
 - a) lokal użytkowy składający się z dwóch pomieszczeń o powierzchni odpowiednio - 37 metrów kwadratowych i 20 metrów kwadratowych o pow. łącznej 57m², znajdujący się na poziomie piwnic w budynku z pokojami gościnnymi przy stacji dolnej KL - Palenica w Szczawnicy,
 - b) teren o powierzchni ok. 25 metrów kwadratowych usytuowany na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka ew. nr 1220/33 o której mowa w ust. 1.,

(dalej łącznie „**Przedmiot najmu**”), a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz określony w § 5.

3. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu, wypożyczalni i serwisu rowerów.
4. W okresie trwania niniejszej umowy na terenie o którym mowa w ustępie 2 pkt b) niniejszego paragrafu, Wynajmujący wyraża zgodę na zainstalowanie przez Najemcę na własny koszt we wskazanym przez przedstawiciela Wynajmującego miejscu składanego namiotu który otoczony będzie składanym ogrodzeniem, nie związanym na stałe z podłożem i przeznaczonego pod działalność związaną z wypożyczalnią rowerów.
5. Plan wskazujący położenie Przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 2.

[stan i przeznaczenie przedmiotu umowy]

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu opisanym w § 1, oraz że jest on przydatny do umówionego użytku opisanego w paragrafie 1 ust. 3 niniejszej umowy i nie posiada żadnych wad.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy pisemnym protokołem.
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. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę, należą w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
4. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym względem stanu w jakim znajdował się on w chwili wydania go Najemcy. W szczególności Najemca jest zobowiązany do opróżnienia Przedmiotu najmu z rzeczy Najemcy, opuszczenia Przedmiotu najmu i wydania kluczy. 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 prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przekraczającego ustaloną karę umowną.

§ 3.

[prawa Wynajmującego]

1. Wynajmujący ma prawo do dokonywania inspekcji Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący ma prawo wstępu do Przedmiotu najmu w celu dokonania przeglądów okresowych oraz niezbędnych napraw.
3. W przypadku zagrożenia bezpieczeństwa Przedmiotu najmu lub nieruchomości, o której mowa w § 1, a także zaistnienia ryzyka poniesienia poważnej szkody przez strony umowy lub osoby trzecie, Wynajmujący ma prawo wstępu do Przedmiotu najmu, w tym samodzielnego otwarcia drzwi wejściowych, oraz prawo podjęcia czynności niezbędnych do zapobieżenia powstałemu zagrożeniu lub grożącej szkodzi.
4. Najemca nie przekazuje Wynajmującemu zapasowych kluczy do Przedmiotu najmu.

§ 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. Najemca ma prawo dostępu do Przedmiotu najmu i jego używania w ramach niniejszej umowy przez całą dobę we wszystkie dni tygodnia.
4. Najemca ma prawo do umieszczenia na zewnątrz Przedmiotu 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 umieszczania.
5. 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 możliwości legalnego prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 3, w Przedmiocie najmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualny brak możliwości prowadzenia działalności przez Najemcę w Przedmiocie najmu z powodu nieuzyskania ww. decyzji, pozwoleń lub zgód, czy też nie wykonania innych obowiązków;
 - 2) bieżącego dbania o czystość i porządek w 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;

- 3) niezwłocznego powiadomiania Wynajmującego o awariach lub uszkodzeniach Przedmiotu najmu, w tym jego wyposażenia i instalacji;
 - 4) ścisłego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz zapoznania się z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego znajdującą się w biurze Wynajmującego i stosowania się do zaleceń w niej zawartych; zawarcia umowy ubezpieczenia swojej odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną na Przedmiocie najmu działalnością gospodarczą rozszerzonej o klauzulę OC najemcy;
 - 5) zawarcia we własnym zakresie i na własny koszt umowy ubezpieczenia mienia pozostającego na Przedmiocie najmu od kradzieży z włamaniem oraz pożaru.
 - 6) przedstawienia Wynajmującemu dowodu zawarcia umów ubezpieczenia wskazanych w pkt 5 i 6 w terminie 7 dni od zawarcia tychże umów;
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe u Najemcy z przyczyn od Wynajmującego niezależnych np. kradzież lub zniszczenie mienia Najemcy przez osoby trzecie;

§ 5.

[czynsz najmu i inne rozliczenia]

1. Z tytułu najmu Przedmiotu najmu Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu czynsz najmu.
2. Czynsz najmu wynosi miesięcznie**zł netto** (słownie złotych: 00/100),
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.
 - **za zużycie wody**, ustalonej wg wskazań licznika i zgodnie z obowiązującą stawką Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szczawnicy;
 - **za odprowadzenie ścieków**, ustalonej wg wskazań licznika i zgodnie z obowiązującą stawką Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szczawnicy. Strony przyjmują, że ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości pobranej wody;
4. W przypadku, gdy początek najmu Przedmiotu najmu lub koniec tego najmu nie pokrywa się z pełnym miesiącem kalendarzowym, czynsz za dany miesiąc kalendarzowy ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu.

5. Czynsz najmu i opłaty, o których 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**.
6. Do czynsz najmu i opłat, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę VAT na kwotę czynszu najmu i opłat, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
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.
9. Wysokość kaucji strony ustalają na kwotę **10 000,00 zł** (słownie złotych: dziesięć tysięcy złotych 00/100), wpłacone przez Najemcę wadium w kwocie 10 000,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy złotych 00/100) zostaje zaliczone na poczet należnej kaucji do niniejszej umowy.
10. Kaucja podlega zwrotowi na rzecz Najemcy, w terminie 14 dni od dnia zwrotu opróżnionego przez Najemcę Przedmiotu najmu, po potrąceniu z niej ewentualnych należności Wynajmującego.
11. 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.
12. W przypadku, gdy początek najmu Przedmiotu najmu lub koniec tego najmu nie pokrywa się z pełnym miesiącem kalendarzowym, czynsz za dany miesiąc kalendarzowy ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu.

§ 6.

[obowiązki umowy]

1. Umowę zawiera się na czas określony **od dnia 15.04.2019r. do dnia 31.10.2019r.**
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu za 1 miesiąc.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca naruszy postanowienia niniejszej umowy.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca używa Przedmiotu najmu w sposób

sprzeczny z niniejszą umową lub z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy Przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie.

5. Każda ze Stron ma prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zmiany własnej strategii marketingowej lub zmiany warunków handlowych, przy czym Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy za powyższym terminem 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