

DRAFT

Umowa najmu nr DKR/GP/..../2019

zawarta w Zakopanem, dnia2019r.,

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 736-17-16-338 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

....., zamieszkałym w (....-.....),
ul., PESEL, prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej CEIDG, o nr NIP i nr REGON z siedzibą: (....-....), ul.,

zwanym dalej „**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 obrębie górnej stacji KL-T Góra Parkowa w Krynicy-Zdroju (adres: ul. Nowotarskiego 1). Nieruchomość ta składa się z działki ewid. nr 2276/3 i objęta jest księgą wieczystą nr NS1M/18085/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Muszynie.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania grunt wraz z posadowionymi na nim urządzeniami do prowadzenia handlu w postaci otwartych stoisk handlowych posadowionych na gruncie o pow. ok.3m2 każde oznaczonych Nr znajdujący się na nieruchomości, o której mowa w ust. 1 (dalej „**Przedmiot najmu**”), a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz określony w § 5.
3. Plan wskazujący położenie Przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży:
5. Najemca nie ma prawa usunięcia urządzeń, o których mowa w ust. 2 (stoisk handlowych), z nieruchomości wskazanej w ust. 1.

§ 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, opisanego w § 1 ust. 4 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. 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.
5. Jeżeli po wygaśnięciu 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 Wynajmującego]

Wynajmujący ma prawo do dokonywania inspekcji 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 przez całą dobę we wszystkie dni tygodnia.
4. 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.

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 legalnego prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 4, 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) 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 i stosowania się do zaleceń w niej zawartych;
- 4) zawarcia umowy ubezpieczenia swojej odpowiedzialności cywilnej za szkody pozostające w związku z prowadzona na Przedmiocie najmu działalnością gospodarczą rozszerzonej o klauzulę OC najemcy;
- 5) przedstawienia Wynajmującemu umowy ubezpieczenia wskazanej w pkt 4 w terminie 7 dni od zawarcia tejże umowy;
- 6) bieżącego dbania o czystość i porządek na Przedmiocie najmu i w jego najbliższym otoczeniu.

§ 5.

[czynsz najmu i inne rozliczenia]

1. Z tytułu najmu Przedmiotu najmu Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu czynsz najmu.
 - 1) Czynsz najmu wynosi miesięcznie **kwotę** **zł netto** (słownie złotych: 00/100) i składa się z sumy następujących kwot:
 - kwoty zł netto (słownie złotych:/100) za najem terenu ze stoiskiem nr,
 - kwoty zł netto (słownie złotych:/100) za najem terenu ze stoiskiem nr,
 - kwoty zł netto (słownie złotych:/100) za wywóz nieczystości stałych (śmieci) w ryczałtowej miesięcznej wysokości.
2. Czynsz najmu będzie płatny 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.**
3. Do czynsz najmu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę VAT na kwotę czynszu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległego czynszu najmu, kar umownych bądź szkód w Przedmiocie najmu lub nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1.
6. Wysokość kaucji strony ustalają na kwotę **zł** (słownie złotych: /100) i będzie ona płaćna przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w ust. 2 w terminie **do2019r.** pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.
7. Kaucja podlega zwrotowi na rzecz Najemcy, w terminie 14 dni od dnia opróżnienia przez Najemcę Przedmiotu najmu, po potrąceniu z niej ewentualnych należności Wynajmującego.
8. Z zastrzeżeniem o którym mowa w ostatnim zdaniu niniejszego ustępu oraz 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.

[obowiązanie umowy]

1. Umowę zawiera się na czas **oznaczony** z mocą obowiązującą **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 1 miesiąc.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca naruszy swoje zobowiązania określone w § 1 ust. 4 i 5, § 4 ust. 1 i 2, § 4 ust. 5 pkt 1-6 niniejszej umowy.
4. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, Wynajmujący może rozwiązać umowę za miesięcznym wypowiedzeniem, 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.
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 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