

**DRAFT**

**Umowa najmu nr DZM/GU/..../2023**

zawarta w Zakopanem, dnia .....2023r.,  
pomiędzy:

**Polskie Koleje Linowe S.A.** z siedzibą w Zakopanem (34-500) przy ul. Bachledy 7D, 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, BDO 000014525, posiadającą status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, o pokrytym w całości kapitale zakładowym wynoszącym 172.700.000,00 zł reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Daniela Pitrusa**

Członka Zarządu – **Patryka Białokozowicza**

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

....., zamieszkała/łym w (...-....) ....., ul. ...., PESEL ....., prowadząca/cym działalność gospodarczą pod Firmą: ....., z siedzibą pod adresem: ....., w oparciu o wpis do CEIDG, o nr NIP ..... i nr REGON .....,

zwaną dalej „**Najemcą**”

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

**§ 1.**

*[przedmiot umowy]*

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Zakopanem przy dolnej stacji KL-T Gubałówka. Nieruchomość ta ma urzędzoną księgę wieczystą nr NS1Z/00059256/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zakopanem i obejmuje w szczególności obszar oznaczony geodezyjnie jako działka ewidencyjna nr 104/5 obręb 4.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania grunt o powierzchni 9,6 metrów kwadratowych wraz z urządzeniem do prowadzenia handlu w postaci kiosku handlowego oznaczonego literą „N”, znajdujące się na nieruchomości, o której mowa w ust. 1, na terenie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr 104/5 obręb 4, (dalej „**Przedmiot najmu**”) a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz określony w § 5.
3. Strony ustalają, iż 6,5 metra kwadratowego wynajmowanej powierzchni wykorzystywane będzie pod kiosk handlowy oraz 3,1 metra kwadratowego wynajmowanej powierzchni przeznaczona będzie na ekspozycję wyrobów.

4. Plan wskazujący położenie Przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej 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 (kiosku handlowego), 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 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 ustaniu, wypowiedzeniu 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, nie więcej jednak niż 10.000,00 zł.
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]*

1. Wynajmujący ma prawo do dokonywania inspekcji Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący nie dysponuje zapasowym kluczem do kiosku handlowego.
3. W przypadku zagrożenia bezpieczeństwa Przedmiotu najmu lub nieruchomości, o której mowa w § 1 a także w przypadku zaistnienia ryzyka poniesienia szkody przez strony umowy lub osoby trzecie, Wynajmujący ma prawo wstępu do Przedmiotu najmu, w tym samodzielnego otwarcia drzwi wejściowych do stoiska handlowego oraz prawo podjęcia czynności niezbędnych do zapobieżenia powstałemu zagrożeniu lub grożącej szkodzi.

## § 4.

### *[prawa i obowiązki Najemcy]*

1. Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności nie może podnajmować, poddzierżawiać 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. 5, 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.
6. Najemcę obowiązuje bezwzględny zakaz oferowania, wprowadzania do obrotu, importu lub eksportu lub składowania w celu oferowania lub wprowadzania do obrotu, opakowań, etykiet, metek, zabezpieczeń, elementów lub urządzeń służących weryfikacji autentyczności lub wszelkich innych środków, na których znak towarowy jest umieszczony w sytuacji, gdy istnieje ryzyko że opakowania, etykiety, metki, zabezpieczenia, elementy lub urządzenia służące weryfikacji autentyczności lub wszelkie inne środki, na których umieszczony jest znak towarowy, mogłyby być używane w odniesieniu do towarów, a takie użycie stanowiłoby naruszenie prawa ochronnego na znak towarowy, w szczególności o którym to naruszeniu mowa w art. 296 ust. 2 i 2<sup>1</sup> ustawy – Prawo własności przemysłowej.

7. Najemca – na zasadzie ryzyka - zobowiązany jest do pokrycia wszelkich szkód, które wyrządzi Wynajmującemu w związku z naruszeniem zakazu o którym mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu.
8. Najemca zobowiązuje się, że w momencie wystąpienia z roszczeniami w stosunku do Wynajmującego przez osoby trzecie z tytułu naruszenia przez Najemcę zakazu o którym mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, wstąpi do sprawy w miejsce Wynajmującego lub przystąpi do sprawy po stronie Wynajmującego jako interwenient uboczny. Najemca zwróci Wynajmującemu na jego pierwsze żądanie, wszelkie wydatki jakie Wynajmujący poniósł w związku z powyższymi roszczeniami, w tym w szczególności koszty doradztwa prawnego, koszty postępowania sądowego, koszty zastępstwa procesowego oraz zasądzonych lub ustalonych w drodze ugody odszkodowań.

## § 5.

### *[czynsz najmu i inne rozliczenia]*

1. Z tytułu najmu Przedmiotu najmu Najemca będzie uiszczal 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 **25,00** zł netto (słownie złotych: dwadzieścia pięć złotych 00/100).
3. Niezależnie od czynszu najmu, o którym mowa w ustępie 2. Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego comiesięcznej opłaty:
  - **za zużytą energię elektryczną**, której wysokość ustalona 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 początek najmu Przedmiotu najmu lub koniec tego najmu nie pokrywa się z pełnym miesiącem kalendarzowym, czynsz za dany miesiąc kalendarzowy ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu. Opłata o której mowa w ust. 3 ustalana będzie za okres obowiązywania umowy w danym miesiącu kalendarzowym.
8. 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 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.

9. Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległego czynszu najmu bądź szkód w Przedmiocie najmu lub nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1.
10. Wysokość kaucji strony ustalają na kwotę **...,... zł** (słownie złotych: ...../100) i będzie ona płatna przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w ust. 4 **w terminie do .....2023r.** pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez 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 wypowiedzenia niniejszej umowy.
12. Kaucja podlega zwrotowi na rzecz Najemcy, w terminie 14 dni od dnia opróżnienia przez Najemcę Przedmiotu najmu, po potrąceniu z niej ewentualnych należności Wynajmującego.

#### **§ 6.**

*[obowiązanie umowy]*

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony od dnia .....**2023 r.** do dnia **30.09.2024 r.**
2. 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.
3. Z zastrzeżeniem ust. 2 Wynajmujący może wypowiedzieć umowę za tygodniowym 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.

#### **§ 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**

Klauzula informacyjna  
umowa cywilno-prawna

Stosownie do treści art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Radu (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) – dalej RODO informuję, że:

1. Administratorem danych osobowych są Polskie Koleje Linowe S. A.
2. Siedziba administratora znajduje się w Zakopanem (34-500) przy ul. Bachledy 7d.
3. W sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych mogą się Państwo kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych w następujący sposób:
  - emailowo: [iodo@pkl.pl](mailto:iodo@pkl.pl),
  - pisemnie na adres siedziby.
4. Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy, podejmowania działań zmierzających do jej zawarcia oraz w celu wykonywania obowiązków administratora wynikających z przepisów obowiązującego prawa
5. W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania umowy dane osobowe mogą zostać udostępnione::
  - a. podmiotom działającym na zlecenie administratora w zakresie obsługi technicznej, księgowej i prawnej, w tym dostawcom usług i rozwiązań IT oraz podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa ,
  - b. partnerom należącym do Grupy Kapitałowej PKL S.A.
  - c. podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów obowiązującego prawa.
6. Podanie danych osobowych, określonych przepisami prawa jest obowiązkowe i stanowi warunek zawarcia umowy.
7. Podstawą przetwarzania jest art. 6 ust. 1 pkt b (przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą lub podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy oraz art. 6 ust. 1 pkt c (przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze)
8. Osobie, której dane są przetwarzane przysługuje prawo:
  - 1) dostępu do treści swoich danych osobowych, żądania ich sprostowania lub usunięcia, na zasadach określonych w art. 15-17 RODO,
  - 2) ograniczenia przetwarzania, w przypadkach określonych w art. 18 RODO,
  - 3) przenoszenia danych, na zasadach określonych w art. 20 RODO,
  - 4) wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9. Podane dane osobowe będą przetwarzane przez okres nie dłuższy niż jest to niezbędne do realizacji celów, dla których są przetwarzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Podane dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu systemowi podejmowania decyzji i profilowaniu.

