

DRAFT

UMOWA NAJMU DZM/GU/.../2024

zawarta w dniu 00.00.2024 r. w Zakopanem
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 – **Łukasza Garlaka**
zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
.....
.....
.....

zwaną dalej „**Najemcą**”
następującej treści:

§ 1.

[przedmiot umowy]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Zakopanem przy górnej stacji KL-T Gubałówka, składającej się w szczególności z gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjne nr 50 obręb 13, objętej księgą wieczystą nr NS1Z/00026705/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zakopanem.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem grunt o powierzchni 25 metrów kwadratowych, znajdujący się na nieruchomości, o której mowa w ust. 1, na terenie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr 50 obręb 13, (dalej „**Przedmiot najmu**”), a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz określony w § 5 niniejszej umowy.

(Plan wskazujący położenie Przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 1 do umowy).
3. Wynajmujący wyraża zgodę na zainstalowanie przez Najemcę na Przedmiocie najmu – kosztem, staraniem i ryzykiem Najemcy food trucka z zastrzeżeniem, że urządzenie to nie będzie na stałe związane z gruntem oraz będzie należycie zakotwiczone do gruntu i zabezpieczone, w szczególności przed wiatrem.
4. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej typu:

.....
.....
.....

§ 2.

[stan i przeznaczenie przedmiotu umowy]

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu najmu i stwierdza, że jest on przydatny do umówionego użytku tj. prowadzenia działalności gastronomicznej (mała gastronomia).
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie pisemnego protokołu.
3. Nakłady związane ze zwykłym używaniem Przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
4. O ile Strony wyraźnie – na piśmie pod rygorem nieważności – nie postanowią inaczej to Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń związanych z nakładami na Przedmiot najmu, w tym roszczeń związanych z jego ewentualną adaptacją (w szczególności, ale nie wyłącznie roszczeń o zwrot kosztów poniesionych z tego tytułu).
5. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym względem stanu w jakim znajdował się on w dniu przekazania. Najemca w szczególności zobowiązany jest do opróżnienia Przedmiotu najmu z jego rzeczy i opuszczenia Przedmiotu najmu. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie pisemnego protokołu.
6. Jeżeli po ustaniu, wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy Najemca – chociażby częściowo - 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 za 90 dni opóźnienia.
7. Zastrzeżenie kary umownej o której mowa w ust. 6 nie wyklucza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie przewyższającym ustaloną karę umowną.

§ 3.

[prawa i obowiązki Wynajmującego]

1. Wynajmujący ma prawo do dokonywania inspekcji Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe u Najemcy z przyczyn od Wynajmującego niezależnych np. kradzież lub zniszczenie mienia Najemcy przez osoby trzecie.
3. W przypadku zagrożenia bezpieczeństwa Przedmiotu najmu, a także w przypadku zaistnienia ryzyka poniesienia szkody przez strony umowy lub osoby trzecie, Wynajmujący ma prawo wstępu bez zgody Najemcy na Przedmiot najmu oraz prawo podjęcia czynności niezbędnych do zapobieżenia powstałemu zagrożeniu lub grożącej szkodzie.
4. Strony zastrzegają, iż przy uwzględnieniu warunków określonych w par. 4 ust. 3 pkt 11 umowy Najemca ma prawo do umieszczania tablic reklamowych na Przedmiocie najmu, bez obowiązku uiszczania z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia czy ponoszenia innych kosztów na rzecz Wynajmującego, pod warunkiem uprzedniego, pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym ich treści, formy oraz miejsca i sposobu umieszczania oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wynikłe z faktu umieszczenia w/w tablic reklamowych.

§ 4.

[prawa i obowiązki Najemcy]

1. Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności nie może podnajmować/poddzierżawiać ani oddawać w bezpłatne

DRAFT

- używanie przedmiotu najmu osobom trzecim.
2. Wszelkiego rodzaju adaptacje, przebudowy, zabudowy lub modernizacje przedmiotu najmu wymagają wcześniejszej pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wynajmującego, co do ich rodzaju i zakresu oraz uzyskania niezbędnych uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami prawa.
 3. 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 czy też zaniechania wykonania innych obowiązków;
 - 2) niezwłocznego powiadomiania 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) przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i uzgodnienia prowadzenia działalności z właściwą stacją SANEPID;
 - 5) uzyskania uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wynajmującego na zmianę zakresu lub formy prowadzonej działalności na Przedmiocie najmu;
 - 6) zapewnienia wystroju miejsc przeznaczonych do obsługi klientów oraz dbania o estetyczny wygląd najbliższego ich otoczenia
 - 7) wykonywania napraw i bieżących remontów Przedmiotu najmu, wynikających z jego normalnej eksploatacji oraz utrzymywania Przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
 - 8) zapewnienia sprawnej obsługi osób korzystających z usług gastronomicznych oraz przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych;
 - 9) utrzymywania w czystości i w należyтым porządku Przedmiotu najmu, w tym do bieżącego sprzątania pozostawionych po konsumentach: kufli, tacek, sztućców, kubków, odpadów itp. Obowiązek ten dotyczy Przedmiotu najmu, jak i jego najbliższego otoczenia. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia na Przedmiocie najmu i terenie bezpośrednio przyległym odpowiedniej ilości pojemników na śmieci i systematycznego ich opróżniania. (Najemca zobowiązany jest do złożenia stosownej deklaracji do Urzędu Gminy w Zakopanem dotyczącej odbioru śmieci powstałych w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą lub zapewnienia odbioru śmieci we własnym zakresie).
 - 10) uzgodnienia z Wynajmującym, w formie pisemnej pod rygorem nieważności treści, miejsc i sposobu umieszczania tablic firmowych, reklamowych i informacyjnych związanych z prowadzoną działalnością (dotyczy to także rozmieszczenia wszelkiego rodzaju plasz reklamowych);
 - 11) Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wszelkich przepisów prawa, podlega kontroli uprawnionych organów i powinien stosować się do uwag pokontrolnych;
 - 12) w przypadku naruszenia przepisów lub nie stosowania się do uwag pokontrolnych Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za powstałe nieprawidłowości;

DRAFT

- 13) oprócz powołanych wyżej organów, do kontroli porządku na Przedmiocie najmu uprawnione będą organy lub osoby powołane przez Wynajmującego, które mogą zwracać uwagę na porządek oraz przebieg współpracy pomiędzy Wynajmującym i Najemcą w zakresie obsługi osób korzystających z usług gastronomicznych. Wnioski i uwagi w/w organów lub osób muszą być również uwzględnione w dalszej działalności Najemcy.
- 14) zawarcia umowy ubezpieczenia swojej odpowiedzialności cywilnej za szkody pozostające w związku z prowadzoną na Przedmiocie najmu działalnością gospodarczą rozszerzonej o klauzulę OC najemcy.
4. Niezależnie od odpowiedzialności wynikającej z niniejszej umowy i przepisów kodeksu cywilnego, za wszelkie szkody powstałe na terenie Przedmiotu najmu, w tym w szczególności za szkody powstałe w wyniku wypadków czy zdarzeń losowych, odpowiada wyłącznie Najemca.
5. W razie wyrządzenia szkód osobom trzecim przez Najemcę, jego pracownika lub osobę działającą na jego zlecenie, prawa jego reprezentującą, Najemca zobowiązany będzie do ich naprawienia. Pokrycie tych szkód przez Wynajmującego upoważniać go będzie do wystąpienia z roszczeniami regresowymi w stosunku do Najemcy.
6. Najemca zobowiązany jest także do:
 - a) niezwłocznego powiadomiania Działu Technicznego Wynajmującego o wszelkich zaistniałych problemach, awariach lub zdarzeniach dotyczących Przedmiotu Najmu, które zostały rozwiązane lub usunięte działaniem własnym Najemcy lub też wymagają wezwania zewnętrznego wykonawcy,
 - b) informowania Wynajmującego o wszelkich elementach Przedmiotu Najmu, których dalsze funkcjonowanie zagraża jego bezpieczeństwu.
7. Wynajmujący nie zapewnia Najemcy miejsc parkingowych.

§ 5.

[czynsz najmu i inne rozliczenia]

1. Z tytułu najmu Przedmiotu najmu Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu czynsz najmu.
2. Czynsz najmu stanowi% przychodu netto, uzyskanego przez Najemcę w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na Przedmiocie najmu, który to przychód określony będzie w comiesięcznym raporcie sprzedaży netto przekazywanym Wynajmującemu do 3-go dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczanym.

Raport comiesięczny będzie przez Najemcę przesyłany Wynajmującemu mailowo na adres: cezary.piszcz@pkl.pl.

W przypadku gdy Najemca nie przekaże PKL we wskazanym terminie raportu sprzedaży, niezależnie od innych postanowień Umowy, Najemca zapłaci tytułem kary umownej kwotę 1.000 zł dziennie oraz odsetki za opóźnienia w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia. W przypadku zaistnienia szkody przewyższającej wartość kary umownej, PKL może dochodzić roszczeń na zasadach ogólnych.

Najemca ma obowiązek segregacji nieczystości stałych (śmieci) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na własny koszt.

DRAFT

3. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ustępie 2 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego comiesięcznej opłaty za:
 - **energię elektryczną**, której wysokość ustalana jest wg, wskazań podlicznika i według obowiązującej Wynajmującego stawki za dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej;
4. Czynsz najmu, o którym mowa w § 5 ust. 2. i opłata o której mowa § 5 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 czynszu najmu o którym mowa w § 5 ust. 2. i opłaty o której mowa w § 5 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 § 5 ust. 2. i opłaty o której mowa w § 5 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: 00/100) i będzie ona płatna przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w ust. 4 niniejszego paragrafu w terminie **do 00.00.2024r.** pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego.
9. 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.
10. W przypadku, gdy początek najmu Przedmiotu najmu lub koniec tego najmu nie pokrywa się z pełnym miesiącem kalendarzowym, kwota za wywóz nieczystości stałych (śmieci), będzie uiszczana przez Najemcę w pełnej miesięcznej wysokości (miesięcznej stawki ryczałtowej), niezależnie od okresu obowiązywania umowy w danym miesiącu.
11. Wynajmujący nie zapewnia odbioru śmieci z prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej.

§ 6.

[obowiązanie umowy]

1. Umowę zawiera się na czas określony **od dnia ...czerwca 2024r. do dnia ...września 2024r.**
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu za 1 miesiąc lub naruszy którekolwiek z postanowień niniejszej umowy.
3. Najemca ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia jeżeli Wynajmujący utrudnia mu prowadzenie działalności gospodarczej, po wcześniejszym wezwaniu

DRAFT

Wynajmującego do naprawienia naruszeń z udzieleniem mu dodatkowego 14 dniowego terminu do zaprzestania uchybień.

§ 9

[postanowienia końcowe]

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają postanowienia Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z realizacją 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

DRAFT

RODO

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

DRAFT

Załącznik nr 1

Lokalizacja przedmiotu najmu