

UMOWA NAJMU NR ADM/PAL/...../2025

zawarta w Zakopanem, dnia r.,

pomiędzy:

Polskie Koleje Linowe S.A. z siedzibą w Zakopanem (34-500) przy ul. Bachledy 7D, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS: 0000429345, NIP: 7361716338, REGON: 122633430, BDO 000014525, posiadającą status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, kapitał zakładowy: 172.700.000,00 zł pokryty w całości, reprezentowaną przez:

Prezesa zarządu –

Członka zarządu –

zwaną dalej „Wynajmującym” lub „PKL”.

a

zwanym w dalszej części umowy „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 Szczawnicy przy dolnej stacji kolei linowej na Palenicę. Nieruchomość ta ma urzędzoną Księgę Wieczystą nr NS1T/00106344/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu i obejmuje w szczególności działkę ewidencyjną nr 1220/47 obręb 1.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem stoisko handlowe oznaczone nr, z których każde posadowione jest na gruncie o powierzchni 6,9 m², składające się z następujących części: stoisko handlowe (część zamknięta w budynku) o pow. 4,5m², część ekspozycyjna bezpośrednio przy stoisku handlowym wewnątrz budynku o pow. 1,40 m², część ekspozycyjna przy stoisku na zewnątrz budynku o pow. 1 m², (dalej określane łącznie jako „Przedmiot najmu”), zlokalizowany na nieruchomości, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w Pawilonie handlowym usytuowanym w rejonie dolnej stacji KL-Palenica w Szczawnicy.
3. Stoisko handlowe nr jest wyposażone w: instalację elektryczną (3 gniazdka jednofazowe, wyłącznik światła, 1 lampa), sprzęt p.poż. (gaśnica proszkowa) każde i są w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. prowadzenia działalności handlowej opisanej w ust. 4 niniejszego paragrafu, co Najemca niniejszym potwierdza.
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 towaru:
5. Najemca nie ma prawa usunięcia urządzenia, o którym mowa w ust. 2 (stoiska handlowego oznaczonego nr) z działki ewidencyjnej wskazanej w ust. 1.
6. Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności nie ma prawa do umieszczania na Przedmiocie najmu (w szczególności na ścianach oraz na drzwiach stoiska handlowego) urządzeń, wieszaków, wkrętów, śrub itp. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia wspomnianego zakazu, Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy oraz obciążenia Najemcy kosztami naprawy powstałych uszkodzeń.

§ 2.

[stan i przeznaczenie przedmiotu umowy]

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu, oraz że jest on przydatny do umówionego użytku opisanego w §1 ust. 5 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. Najemca zobowiązuje się do sprzątnięcia oraz usuwania odpadów i śmieci powstałych w wyniku jego działalności. Obowiązek utrzymania czystości i porządku dotyczy również terenu przyległego w odległości 3 metrów od Przedmiotu najmu.
5. 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.
6. Jeżeli po ustaniu lub rozwiązaniu umowy (w tym w szczególności w wyniku wypowiedzenia) 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 wykonaniu powyższego obowiązku.
7. Zastrzeżenie powyższej kary umownej nie wyklucza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 3.

[prawa Wynajmującego]

1. Wynajmujący ma prawo dokonywania inspekcji Przedmiotu najmu.
2. W przypadku zagrożenia bezpieczeństwa Przedmiotu najmu lub nieruchomości, o której mowa w § 1 niniejszej umowy a także w przypadku 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.
3. Najemca nie przekazuje Wynajmującemu zapasowego klucza do Przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe u Najemcy z przyczyn od Wynajmującego niezależnych np. kradzież lub zniszczenie mienia Najemcy przez osoby trzecie.

§ 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. Najemcę obowiązuje bezwzględny zakaz handlu oraz eksponowania towaru poza Przedmiotem najmu.
4. Najemca ma prawo dostępu do Przedmiotu najmu i jego używania przez całą dobę we wszystkie dni tygodnia.
5. Najemca ma prawo do umieszczenia na Przedmiocie 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 umieszczenia.
6. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) 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 nie uzyskania ww. decyzji, pozwoleń i zgód, lub nie wykonania innych obowiązków;
 - b) niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o awariach lub uszkodzeniach Przedmiotu najmu;
 - c) ścisłego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz zapoznania się z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego znajdującą się w biurze Wynajmującego.
 - d) bieżącego dbania o czystość i porządek na Przedmiocie najmu i w jego najbliższym otoczeniu.

- e) zawarcia umowy ubezpieczenia swojej odpowiedzialności cywilnej za szkody pozostające w związku z prowadzoną na Przedmiocie najmu działalnością gospodarczą rozszerzonej o klauzulę OC najemcy.
 - f) przedstawienia Wynajmującemu dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia wskazanej w pkt 5 w terminie 7 dni od zawarcia tejże umowy.
7. 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 2¹ ustawy – Prawo własności przemysłowej.
 8. W przypadku naruszenia przez Najemcę zakazu o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 100 000,00 zł.
 9. Zastrzeżenie powyższej kary umownej nie wyklucza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość zastrzeżonej kary umownej.
 10. 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. 7 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 uiszczał Wynajmującemu czynsz najmu.
2. Czynsz najmu wynosi miesięcznie: kwotę: zł netto (słownie..... złotych 00/100) za najem stoiska nr
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.
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 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 (zostać podwyższony) o wielkość powyższego wskaźnika, przy czym waloryzacja będzie mogła mieć miejsce najwcześniej w miesiącu następującym po miesiącu w którym wskaźnik został opublikowany, nie wcześniej niż w styczniu 2027 roku. O zwaloryzowanej wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę.
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 ust. 1.
9. Wysokość kaucji strony ustalają na kwotę zł (słownie złotych: złotych 00/100) i będzie ona płatna przez Najemcę w terminie 07 dni od daty zawarcia niniejszej umowy najmu, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **Bank PEKAO S.A.: 06 1240 2294 1111 0010 5280 9238**.
10. 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.

11. 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.

§ 6.

[obowiązki umowy]

1. Umowę zawiera się na czas określony **od dnia 01.12.2025 r. do dnia 30.11.2027 r.**
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy za miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień niniejszej umowy.
3. 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.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca naruszy swoje zobowiązania określone w § 1 ust. 4, 5, 6 § 4 ust. 1, 2, 3, 7, § 4 ust. 6 pkt 1 - 5 niniejszej umowy.
5. Każda ze Stron ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zmiany własnej strategii marketingowej lub zmiany warunków handlowych, przy czym Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy za powyższym okresem 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

„KLAUZULA INFORMACYJNA POLSKIE KOLEJE LINOWE S.A.”

1. Informujemy, że administratorem danych osobowych naszych partnerów biznesowych (kontrahentów, podwykonawców), ich pracowników / współpracowników oraz innych osób – przekazanych nam w ramach współpracy / realizacji umów, a także innych osób nawiązujących kontakt z nami za pośrednictwem telefonu lub poczty elektronicznej (dalej: „Dane”) jest spółka Polskie Koleje Linowe S.A. z siedzibą w Zakopanem (34-500) przy ul. Bachledy 7D (dalej: „Administrator”).
2. W sprawach związanych z przetwarzaniem Danych możesz kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych mailowo na adres: iodo@pkl.pl lub pisemnie na adres siedziby Administratora.
3. Administrator w związku z relacjami biznesowymi i kontaktem może przetwarzać następujące Dane:
 - a) dane identyfikacyjne,
 - b) dane teled adresowe,
 - c) dane dotyczące stanowiska służbowego i uprawnień zawodowych,
 - d) inne dane przekazane Administratorowi w związku ze współpracą,
 - e) wyłącznie w przypadku osób realizujących współpracę i czynności wymagające kontaktu z małoletnimi – w zakresie wymaganym przepisami prawa – dodatkowo dane identyfikacyjne oraz dane dotyczące wyroków skazujących, czynów zabronionych lub powiązanych środków bezpieczeństwa (o których mowa w art. 10 RODO).
4. Twoje Dane zostały pozyskane bezpośrednio od Ciebie, od ich administratora (np. podmiotu, którego jesteś przedstawicielem) lub pochodzą ze źródeł publicznie dostępnych (np. rejestry publiczne – w przypadku osób realizujących czynności wymagające kontaktu z małoletnimi).
5. Dane będą przetwarzane w celu:
 - a) nawiązania współpracy,
 - b) zawarcia i wykonania umowy,
 - c) rozliczenia umowy,
 - d) udzielania odpowiedzi na wszelkie skierowane zapytania lub wnioski oraz prowadzenie dalszej korespondencji / kontaktu w tym zakresie,
 - e) marketingu i kontaktu w sprawie innych informacji i usług Administratora,
 - f) wypełnienia wewnętrznych celów administracyjnych Administratora,
 - g) wypełnienia obowiązków ciążących na Administratorze na podstawie przepisów prawa,
 - h) obrony przed potencjalnymi roszczeniami, a także w celu ew. kierowania roszczeń.
6. Podstawą prawną przetwarzania Danych jest:
 - a) niezbędność do wykonania umowy lub podjęcia działań przed jej zawarciem na żądanie osoby, której Dane dotyczą lub
 - b) wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze lub
 - c) prawnie uzasadniony interes realizowany przez Administratora w postaci marketingu produktów i usług Administratora lub strony trzeciej, kontaktu (w tym prowadzenia korespondencji) oraz obrony lub dochodzenia potencjalnych roszczeń.
7. Odbiorcami Danych mogą być nasi partnerzy biznesowi (w tym inne spółki z Grupy PKL) i inne podmioty wspierające nas w organizacji pracy, marketingu, obsłudze korespondencji, świadczące usługi doradcze/prawne i zapewniające wsparcie oraz działanie narzędzi i systemów informatycznych – w zakresie niezbędnym do realizacji współpracy i usprawnienia procesów wewnętrznych w strukturze Administratora.
8. Podanie Danych jest dobrowolne, jednak niezbędne do realizacji współpracy / kontaktu oraz obowiązków prawnych nałożonych Administratora w związku ze współpracą. Niepodanie niektórych danych może uniemożliwić rozpoczęcie lub realizację współpracy.
9. Przysługuje Ci prawo dostępu do Twoich Danych, w tym prawo do uzyskania kopii tych Danych, żądania ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, przenoszenia ich do innego administratora, jak również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych – na zasadach wynikających z przepisów prawa.
10. Dane przechowywane są przez Administratora w celach określonych powyżej przez okres trwania relacji biznesowych, a następnie do chwili upływu okresu przedawnienia ewentualnych roszczeń lub przez okres wynikający z przepisów prawa, w zależności od tego, który z tych okresów upływa później.
11. Co do zasady Twoje Dane nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (EOG). Administrator może wyjątkowo przekazywać Dane partnerom przetwarzającym je poza obszarem Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG), ale tylko w niezbędnym zakresie, związanym ze świadczeniem przez tych partnerów na rzecz Administratora usług. W takich przypadkach, Administrator zapewnia ochronę Danych w szczególności poprzez stosowanie standardowych klauzul ochrony danych przyjętych na mocy decyzji Komisji Europejskiej lub transfer do krajów, co do których Komisja Europejska wydała decyzję stwierdzającą odpowiedni stopień ochrony. W takich przypadkach, przysługuje Ci prawo uzyskania kopii stosowanych zabezpieczeń.
12. Dane nie podlegają procesom zautomatyzowanego podejmowania decyzji i profilowaniu.