

zawarta w Szczyrku w dniu2019r. pomiędzy :

Centralny Ośrodek Sportu - Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Szczyrku, ul. Plażowa 8, 43-370 Szczyrk NIP 701-027-39-50, Regon 142733356-00050;

reprezentowanym przez:

.....-

zwany dalej: Wynajmującym

a

.....

numery NIP:....., REGON:

Którą reprezentuje:

.....-

zwany dalej Najemcą

o treści następującej:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej na Jaworzynie, stacji pośredniej Kolei Linowej Skrzyczne. Powyższa nieruchomość zabudowana jest budynkiem, w skład którego wchodzi m.in. sala konsumpcyjna (jadalnia) spełniająca również rolę poczekalni dla klientów Wynajmującego, kuchnię/zaplecze kuchenne, toalety, hol wejściowy oraz taras i miejsce pod grilla.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do korzystania Najemcy przedmiot najmu stanowiący część budynku opisanego w § 1 umowy, o powierzchni całkowitej 248,66 m² obejmujący: jadalnię o pow. 121,6m², kuchnię/zaplecze o pow. 52,25m², toaletę (wc) o pow. 21,84m², hol wejściowy o pow. 24,96m², taras zewnętrzny o pow. 24m², miejsce pod grill o pow. 4m² wraz z wyposażeniem. Stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie w chwili przekazania go Najemcy określa protokół zdawczo – odbiorczy. Ewentualna zmiana powierzchni przedmiotu najmu, wynikająca z nowych pomiarów skutkuje zmianą czynszu i opłat za przedmiot najmu począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano pomiarów.
2. Wynajmowany przedmiot najmu przeznaczony jest na prowadzenie działalności gastronomicznej, który spełnia rolę poczekalni dla klientów Wynajmującego. Najemca ma obowiązek prowadzić działalność w przedmiocie najmu co najmniej w godzinach pracy Kolei Linowej w czasie jej eksploatacji. Najemca zobowiązany jest również udostępniać nieodpłatnie pomieszczenia toalet przez cały okres trwania Umowy (w godzinach pracy Kolei Linowej i w czasie jej eksploatacji) i prowadzić działalność w przedmiocie najmu w taki sposób, aby toalety były otwarte i ogólnodostępne nawet w czasie, gdy Najemca nie będzie świadczył w lokalu swoich usług (zamknięcie restauracji). W okresie przeglądów technicznych urządzeń wyciągowych Najemca może wstrzymać działalność gastronomiczną. Za czas wstrzymania działalności, wysokość czynszu będzie obniżona proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu nie większej niż czas trwania przeglądu.
3. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych uwag i zastrzeżeń.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu miesięcznego czynszu w kwocie zł brutto (uwzględniającej stawkę podatku od towaru i usług VAT) (słownie:.....). W przypadku najmu obejmującego niepełny miesiąc kalendarzowy miesięczna kwota czynszu ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do faktycznej ilości dni najmu w danym miesiącu.
2. Należności, o których mowa powyżej, będą płatne z góry przelewem na konto Wynajmującego wskazane na wystawionej fakturze w terminie do 14 dni. Zapłata czynszu nastąpi na konto wskazane na fakturze. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. W ramach czynszu, Najemcy przysługuje prawo bezpłatnego dowozu kolejną linową na Jaworzynę pracowników obsługujących przedmiot najmu oraz towarów. Usługi te Wynajmujący będzie świadczył w czasie normalnej eksploatacji kolei linowej.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za zużytą energię elektryczną wg wskazań licznika dla tego licznika w terminie 14 dni na podstawie stosownych faktur wystawionych przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do wywożenia we własnym zakresie i na własny koszt nieczystości stałych powstałych przy prowadzonej działalności.
6. Umieszczenie reklamy lub tablicy informacyjnej (szyldu) na przedmiocie najmu (w tym elewacji budynku, murach, drzwiach wejściowych do budynku, wnękach okiennych, drzwiowych itp., dachu, kominach) a także na gruncie wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 2 umowy.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu na inne cele wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca może podnająć przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej lub go użyczyć tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
4. Wszelkie adaptacje budowlane lub przebudowa pomieszczeń wymaga każdorazowo pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym i jego akceptacji.
4. Najemca jest obowiązany do dbania o estetykę przedmiotów najmu oraz do utrzymania ich w porządku i czystości w należyłym stanie technicznym.
5. Najemca zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących. Najemca zobowiązuje się w terminie do 19.12.2019 roku do odmalowania stanowiących część przedmiotu najmu: jadalni, kuchni/zaplecza, toaletę (wc), holu wejściowego na własny koszt z zastosowaniem materiałów (i według zaproponowanej kolorystyki) po ich uprzednim zaakceptowaniu przez Wynajmującego.
6. Nakłady na dostosowanie przedmiotu najmu do potrzeb Najemcy oraz dostosowanie estetyki wnętrza jak również odmalowanie, o którym mowa w ust.5 obciążają Najemcę.

7. Najemca zobowiązany jest do powstrzymania się od wszelkich działań mogących utrudnić lub uniemożliwić wykonanie niniejszej umowy.
8. Najemca może usunąć i zabrać poczynione w przedmiocie najmu adaptacje i ulepszenia jedynie wówczas, gdy ich usunięcie nie narusza substancji przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem ust. 9 i 10.
9. W trakcie trwania stosunku najmu Wynajmujący zapłaci Najemcy aktualną wartość poczynionych w przedmiocie najmu ulepszeń lub zwróci wartość wykonanych na koszt Najemcy prac remontowych, jedynie gdy przed ich wykonaniem zostało to uzgodnione w formie pisemnej.
10. Po rozwiązaniu stosunku najmu Wynajmujący zapłaci Najemcy aktualną wartość poczynionych w przedmiocie najmu lub jego otoczeniu ulepszeń względnie zwróci wartość wykonanych na koszt Najemcy prac remontowych jedynie wówczas, gdy przed ich wykonaniem zapłata wartości ulepszeń, lub zwrot kosztu remontu zostały uzgodnione przez strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku dokonania ulepszeń bez pisemnej zgody i deklaracji Wynajmującego o zapłacie ich wartości, jak również w przypadku chociażby częściowej partycypacji Wynajmującego w kosztach wykonania remontu lub ulepszenia przedmiocie najmu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości ulepszenia jak również kosztu remontu.

§ 5

1. Umowa zawarta jest na czas określony, poczynając od dnia.....2019 roku do dnia 15.04.2020 roku.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zalegania z zapłatą czynszu lub kosztów za jeden miesiąc, notorycznego (tj. co najmniej dwukrotnego) zapłacenia czynszu z opóźnieniem lub w niepełnej wysokości.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych za co najmniej dwa okresy płatności (zapłata czynszu w niepełnej wysokości również stanowi zaległość),
 - b) używania przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem,
 - c) podnajęcia lub użyczenia przedmiotu najmu lub jego części osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) nie utrzymywania w należyłym stanie przedmiotu najmu, nie wykonywania remontów lub dewastowania przedmiotu najmu,
 - e) braku wykonania w terminie odmalowania, o którym mowa w § 4 ust.5,
 - f) umieszczenia reklamy bez zgody Wynajmującego, o której mowa w § 3 ust.6,
 - g) braku prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gastronomicznej przez Najemcę pomimo uprzedniego wezwania do jej wykonania przez Wynajmującego,
 - h) braku uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości w terminie określonym w § 6 ust.2.

§ 6

1. Celem zabezpieczenia świadczeń Wynajmującego wynikających z postanowień niniejszej Umowy oraz roszczeń Wynajmującego o wydanie przedmiotu najmu Najemca wnosi na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy kwotę 20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) tytułem kaucji gwarancyjnej. Kaucja, z zastrzeżeniem ust. 2, nie podlega waloryzacji i zwracana jest w kwocie nominalnej.
2. Wynajmujący może zaspokoić w drodze potrącenia wszelkie swoje roszczenia związane z niniejszą Umową i korzystaniem z przedmiotu najmu z kwoty, o której mowa w ust. 1, bez uprzedniego wzywania Najemcy do zapłaty już wymagalnych świadczeń pieniężnych. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty kaucji do pełnej wysokości w terminie 30 dni od dnia jej pomniejszenia z powodu potrącenia należności Wynajmującego w wyżej opisanych sytuacjach. Kaucja w zakresie, w jakim nie zostanie objęta dokonanymi rozliczeniami, zostanie zwrócona Najemcy w terminie do 30 dni od dnia wydania Wynajmującemu przedmiotu umowy.

§ 7

1. W przypadku rozwiązania Umowy, Najemca zobowiązany jest przekazać przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie technicznym zgodnym z protokołem zdawczo – odbiorczym wymienionym w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy, przy uwzględnieniu normalnego zużycia.
2. Najemca jest zobowiązany poinformować Wynajmującego o każdej zmianie adresu. Pisma wysłane listem poleconym na adres wskazany w niniejszej Umowie uważa się za doręczone, gdyby nie zostały odebrane / podjęte przez drugą stronę.
3. Jeżeli po upływie okresu obowiązywania Umowy najmu Najemca nie przekaze dobrowolnie przedmiotu najmu do dyspozycji Wynajmującego, a Wynajmujący stwierdzi, że przedmiot najmu jest opuszczony Najemca upoważnia Wynajmującego do jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu w posiadanie.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w terminie do siedmiu dni od zakończenia Umowy w stanie opróżnionym z wszelkich rzeczy (Najemcy) i osób. Naruszenie niniejszego postanowienia rodzi odpowiedzialność Najemcy w formie kary umownej w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia Najemcy w wydaniu przedmiotu najmu. Zapis niniejszy dotyczy zarówno nie wydania przedmiotu najmu (w całości lub części) jak również wydania przedmiotu najmu, w którym będą znajdowały się rzeczy stanowiące własność Najemcy. Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
2. W przypadku nie wywiązania się z obowiązku, o którym mowa w ust. 1, strony zgodnie ustalają, że za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu Najemca zobowiązany będzie niezależnie od kary umownej i odszkodowania wskazanych ust.1, płacić Wynajmującemu 1/30 refundowanych wydatków i miesięcznego czynszu obowiązującego przed rozwiązaniem umowy za każdy dzień zajmowania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego.
3. Oprócz zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty za energię elektryczną na zasadach określonych w §3.

§ 9

Najemca przyjmuje na siebie obowiązki z zakresu ochrony przeciwpożarowej zajmowanych pomieszczeń, w zakresie:

- 1) wyposażenia najmowanym pomieszczeń w gaśnice,
- 2) zapewnienia konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
- 3) zapewnienia osobom przebywającym w budynku, obiekcie budowlanym lub na terenie, bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji,
- 4) zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
- 5) ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.

§ 10

Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT nr NIP 701-027-39-50.

Najemca oświadcza, że jest/nie jest płatnikiem podatku VAT nr NIP..... i wyraża zgodę na wystawianie faktury VAT bez jego podpisu.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. Spory wynikłe z niniejszej Umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie prawa polskiego i sądu właściwego dla Wynajmującego.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Ze strony Wynajmującego osobom uprawnioną do kontaktów z Najemcą jest Pan Krzysztof Marek tel. 608-501-651.
4. Ze strony Najemcy osobom uprawnioną do kontaktów z Wynajmującym jest tel...
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY