

zawarta w Szczyrku w dniu2021r. pomiędzy :

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

reprezentowany 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.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do korzystania Najemcy przedmiot najmu stanowiący część budynku opisanego w § 1 umowy, o powierzchni całkowitej 220,65 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. Wydanie i zdanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.
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. Przystój lub postój kolejki (wyciągu narciarskiego) ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne nie wpływa i nie zmniejsza wysokości miesięcznego czynszu.
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 od dnia wystawienia faktury. 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 pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie adaptacje budowlane lub przebudowa pomieszczeń wymaga każdorazowo pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym i jego akceptacji.
4. Najemca jest obowiązany do dbania o estetykę przedmiotu 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.
6. Nakłady na dostosowanie przedmiotu najmu do potrzeb Najemcy oraz dostosowanie estetyki wnętrza 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.
9. W trakcie trwania stosunku najmu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości ulepszenia jak również kosztu remontu.

§ 5

1. Umowa zawarta jest na czas określony, od dnia zawarcia umowy do dnia 31.03.2022 roku.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy za 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zalegania z zapłatą czynszu lub kosztów za jeden (choćby niepełny) 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 pełne dwa okresy płatności,
 - 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 lub dewastowania przedmiotu najmu,
- e) umieszczenia reklamy bez zgody Wynajmującego, o której mowa w § 3 ust.6,
- f) braku prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gastronomicznej przez Najemcę pomimo uprzedniego wezwania do jej wykonania przez Wynajmującego,
- g) 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 5 000,00 zł (słownie: pięć 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 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 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 umowie uważa się za skutecznie doręczone.
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 Najemcą 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 wskazanego 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 sądu właściwego dla Wynajmującego.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego w szczególności 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