

**UMOWA NAJMU LOKALU WRAZ Z WYPOSAŻENIEM
ORAZ MIEJSCEM PARKINGOWYM**

.../.../.../....

W dniu roku w Warszawie pomiędzy:

1.

zwanym dalej „**Wynajmującym**” lub „**Stroną**”, a łącznie z Najemcą – „**Stronami**”,

a

Spółką pod firmą **IMPERIAL ZAKOPANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Warszawie, adres: al. Jana Pawła II nr 12, 00-124 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000794016, o numerze NIP: 5252795823 i REGON: 383668758, adres e-mail: , reprezentowana przez:

1.

zwana dalej „**Pełnomocnikiem Sprzedającego**”,

a

1.....

zwaną dalej „**Najemcą**” lub „**Stroną**”, a łącznie z Wynajmującym – „**Stronami**”

została zawarta **UMOWA** następującej treści:

PREAMBUŁA

1. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu roku zawarł ze spółką [●] Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr [●] („Spółka”), Przedwstępną Umowę Sprzedaży Lokalu o nr („**Umowa Przedwstępna**”). Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej, Spółka [●] Sp. z o.o. oraz Wynajmujący zobowiązali się m.in. na warunkach określonych w Umowie Przedwstępnej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu oznaczonego jako Apartament numer ____ („Lokal”) usytuowanego w Budynku „**Imperial**” („Budynek”) i sprzedaży na rzecz Wynajmującego tego Lokalu wraz z wyposażeniem ruchomym („Wyposażenie”), z którym związane będzie prawo do udziału w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz części wspólne Budynków oraz ustanowienia prawa do wyłącznego korzystania z przylegającego do Lokalu balkonu/tarasu i z zewnętrznego **miejsca parkingowego o nr** („Umowa Przeniesienia Własności”). Lokal usytuowany ma być w Budynku hotelu

„Imperial” wzniesionym w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego modernizację istniejącego budynku internatu sportowego „Imperial” oraz dobudowanie nowego budynku hotelowego wraz z kompleksową infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, które obejmuje wybudowanie lub/i przygotowanie do sprzedaży m.in. 110 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 2.946,50 m² oraz około 90 miejsc parkingowych usytuowanych na terenie nieruchomości stanowiących:

(i) działkę gruntu o nr ew. 81/2 położonej w Zakopanem, obręb 144 o powierzchni 3756 m², dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr NS1Z/00009756/5;

(ii) działkę gruntu o nr ew. 80/7 położonej w Zakopanem, obręb 144 o powierzchni 867 m², dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr NS1Z/00016163/3;

2. Rzut Lokalu wraz z rzutem kondygnacji, na której usytuowany jest Lokal oraz Plan zagospodarowania terenu, z oznaczonym zewnętrznym miejscem parkingowym, stanowią odpowiednio załącznik nr 2 oraz załącznik nr 3 do Umowy.

§1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Na podstawie UMOWY, Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal wraz z Wyposażeniem oraz przylegającym do Lokalu balkonem oraz zewnętrznym miejscem parkingowym o nr (Przedmiot Najmu) do korzystania i pobierania pożytków w celu prowadzenia w nim działalności związanej z wynajmem lokali, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu, na zasadach określonych w §3 UMOWY. Powyższe zobowiązanie wiąże strony pod warunkiem wybudowania Budynku oraz Lokalu przez Spółkę, uzyskania pozwolenia na użytkowanie, zapłaty całej ceny za Lokal przez Wynajmującego oraz przekazania Przedmiotu Najmu Najemcy. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi protokolarnie przy Odbiorze Lokalu zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej.
3. Zapłata należności z tytułu obowiązków publicznoprawnych, w tym podatku od nieruchomości i kosztów ubezpieczenia Lokalu, wskazanego w §1 ust. 6 UMOWY obciąża Wynajmującego. Od daty przekazania Najemcy Przedmiotu Najmu, do dnia zwrotu Wynajmującemu Przedmiotu Najmu, wszelkie inne nie wymienione w zdaniu poprzednim, koszty lub wydatki związane z Przedmiotem Najmu, w szczególności wszelkie koszty funkcjonowania oraz eksploatacji Przedmiotu Najmu (w tym wszelkie koszty napraw, remontów, konserwacji itp. Przedmiotu Najmu) oraz koszty takie jak zarządzanie częściami wspólnymi i fundusz remontowy na ich rzecz ponosi Najemca na własny koszt i na własne ryzyko.
4. Wynajmujący może upoważnić inną osobę albo Najemcę lub osobę wskazaną przez Najemcę do dokonania Odbioru Ostatecznego Lokalu. Z Odbioru Ostatecznego Lokalu i przekazania Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony Protokół przekazania Przedmiotu Najmu. W przypadku niestawienia się Wynajmującego lub jego przedstawiciela na przekazanie Lokalu, Najemca może dokonać odbioru samodzielnie w obecności jednego świadka.

5. Lokal będzie wyposażony w standardzie umożliwiającym wykorzystanie go jako apartament do wynajmu.
6. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) Regulowania wszystkich zobowiązań wynikających z UMOWY w terminach w niej wskazanych,
 - b) używania Przedmiotu Najmu i części wspólnych nieruchomości z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w UMOWIE i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki,
 - c) zabezpieczenia Przedmiotu Najmu zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej,
 - d) ubezpieczenia w imieniu wspólnoty mieszkaniowej części wspólnych Budynków od wszelkiego ryzyka, w tym ubezpieczenia Budynków od ognia i innych zdarzeń losowych. Koszt tego ubezpieczenia ponosi Najemca,
 - e) dokonania na własny koszt, wszelkich remontów i robót adaptacyjnych Przedmiotu Najmu mających na celu używanie Przedmiotu Najmu do określonej w UMOWIE działalności,
 - f) udostępnienia Lokalu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli jego stanu technicznego po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczenia terminu nie krótszego jednak niż 14 (czternaście) dni, nie częściej jednak niż raz w roku.
 - g) dokonywania przeglądów technicznych Budynku w zakresie i okresach, zgodnie z obowiązującym prawem,
 - h) wykonywania prac związanych ze zwykłym bieżącym używaniem Lokalu i nieruchomości wspólnej w zakresie objętym przepisami Kodeksu Cywilnego, pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem Lokalu, ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ponoszenia kosztów korzystania z mediów w Lokalu i dla nieruchomości wspólnej, kosztów ubezpieczenia nieruchomości wspólnej, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenia z tytułu zarządzania.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) terminowego regulowania wszelkich należności z tytułu opłat publicznoprawnych związanych z Przedmiotem Najmu w tym szczególności podatku od nieruchomości. Wynajmujący przedłoży Najemcy dokument, z którego wynikać będzie wymiar podatku od nieruchomości ustalony dla Lokalu w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania decyzji o wymiarze tego podatku. Wynajmujący zobowiązuje się do przedstawienia w terminie do 30 (trzydziestu) dni od terminu zapłaty poszczególnych rat podatku od nieruchomości wynikających z decyzji o wymiarze tego podatku, potwierdzenia zapłaty tego podatku za cały rok lub raty tego podatku. W przypadku opóźnienia przez Wynajmującego z zapłatą należności wskazanych w zdaniu poprzednim, Najemca wyśle Wynajmującemu wezwanie do uregulowania powyższych zaległości w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania wezwania.
 - b) nieprzerwanego posiadania przez cały okres obowiązywania UMOWY ważnego ubezpieczenia Lokalu w szczególności od ognia i innych zdarzeń losowych, ryzyka zalania i powodzi, eksplozji, kradzieży, aktów wandalizmu na kwotę nie niższą niż wartość odtworzeniowa Lokalu. Wynajmujący udziela Najemcy pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu ubezpieczenia opisanego powyżej. Oryginał polisy będzie

znajdował się w posiadaniu Najemcy, natomiast kopia tej polisy zostanie przekazana Wynajmującemu. Roczna składka z tytułu tego ubezpieczenia będzie potrącana Wynajmującemu każdego roku z części Czynszu Najmu należnego za miesiąc styczeń, a w pierwszym roku okresu Najmu z drugiej należnej Wynajmującemu części Czynszu Najmu. Najemca zobowiązuje się wynegocjować z firmą ubezpieczeniową jak najkorzystniejsze warunki co do wysokości składki ubezpieczenia Lokalu w ramach zbiorczego ubezpieczenia lokali w Budynkach.

8. Wynajmujący wyraża zgodę na oddawanie przez Najemcę Przedmiotu Najmu lub jego części do używania lub podnajmowania innym osobom lub podmiotom, według uznania Najemcy.
9. Z uwagi na wynikające z uzgodnień poczynionych przez Strony, przeznaczenie Lokalu jako apartamentu do wynajmu oraz wymóg zachowania ujednoliconego standardu lokali znajdujących się w Budynku, Wynajmujący zobowiązuje się nie ingerować w estetykę urządzenia, wygląd i wyposażenie Lokalu w okresie obowiązywania UMOWY. W razie dokonania jakichkolwiek zmian przez Wynajmującego, Najemca będzie uprawniony do usunięcia tych zmian na koszt Wynajmującego i potrącenia tego kosztu z Czynszu Najmu. Niezależnie od tego, Wynajmujący zostanie obciążony karą umowną w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień trwania naruszenia wskazanych zobowiązań; kara umowna będzie płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania wezwania do zapłaty.
10. Wynajmujący wyraża zgodę, aby zarząd nad Budynkiem i Przedmiotem Najmu sprawowany był przez Najemcę lub podmiot wskazany przez Najemcę.

§2

CZAS TRWANIA UMOWY

1. UMOWA zostaje zawarta na czas oznaczony 20 (dwadzieścia) lat, licząc od dnia przekazania Przedmiotu Najmu Najemcy zgodnie z § 1 ust. 3 UMOWY.
2. Po upływie okresu obowiązywania UMOWY zostanie ona przedłużona na kolejne (.....) lat na tych samych warunkach, o ile żadna ze Stron nie złoży pisemnego oświadczenia wyrażającego brak chęci jej przedłużenia najpóźniej na 3 (trzy) miesiące przed upływem okresu obowiązywania UMOWY.
3. Po upływie okresu obowiązywania UMOWY wskazanego w ustępie 2 powyżej, Strony mogą przedłużyć najem Lokalu na kolejny okres, na mocy odrębnego porozumienia.
4. W przypadku każdorazowego przedłużenia UMOWY, okres kolejnego terminu obowiązywania UMOWY rozpocznie bieg od ostatniego dnia terminu na jaki pierwotnie UMOWA została zawarta.

§3

CZYNSZ NAJMU

1. Strony ustalają, że miesięczny Czyszn Najmu stanowi kwota zł (słownie: złotych) netto + VAT to jest zł (słownie: złote) brutto, co daje kwotę zł (słownie: złotych) netto + VAT, to jest zł (słownie: złotych) brutto za rok kalendarzowy („Czynsz Najmu”).

2. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z uprawnienia do korzystania z lokalu na zasadach określonych w §4, miesięczny Czynsz Najmu będzie stanowił kwota zł (słownie: złotych) netto +VAT to jest :zł (słownie: złotych) brutto, co daje kwotę zł (słownie: złotych złotych) netto + VAT, to jest zł (słownie: złotych) brutto za rok kalendarzowy. Kwota ta jest niezmienna, niezależnie od długości pobytu Wynajmującego.
3. Czynsz Najmu będzie należny Wynajmującemu nie później niż po upływie 61 dni od dnia Odbioru Ostatecznego Lokalu i po podpisaniu Protokołu przekazania Przedmiotu Najmu, przez cały okres obowiązywania UMOWY.
4. Czynsz Najmu płatny będzie Wynajmującemu przez Najemcę co miesiąc do 20 – go (dwudziestego) dnia każdego miesiąca za poprzedni miesiąc kalendarzowy, na podstawie faktury VAT doręczonej Najemcy w wersji papierowej lub elektronicznej na adres email:do 7 mego dnia każdego miesiąca.
5. Kwota Czynszu Najmu będzie corocznie indeksowana z użyciem wskaźnika średniej inflacji podanej przez GUS. Pierwsza indeksacja nastąpi w kwietniu 2022 roku za rok poprzedni.

§4

KORZYSTANIE Z LOKALU PRZEZ WYNAJMUJACEGO (POBYT WŁASCICIELSKI)

1. Z uwagi na charakter i cel UMOWY, Wynajmujący oświadcza, że świadomie i dobrowolnie zrzeka się na okres trwania UMOWY prawa wykonywania uprawnień właścicielskich w stosunku do Przedmiotu Najmu, polegających na jego dzierżawieniu, używaniu, przebudowie, dokonywaniu zmian aranżacji, wyposażenia itp. i oddaje Przedmiot Najmu w wyłączne posiadanie Najemcy na warunkach ustalonych w UMOWIE, z zastrzeżeniem §4 ust. 2.
2. Wynajmujący lub osoby przez niego wskazane (Goście) mają prawo korzystać z Lokalu lub innego lokalu znajdującego się w danym Budynku lub w innym sąsiednim budynku o podobnej powierzchni i standardzie wykończenia przez okres 15 (piętnaście) dni w każdym roku kalendarzowym, od roku otwarcia hotelu z zastrzeżeniem, że w roku otwarcia hotelu okres pobytu właścicielskiego wynosi 7 (siedem) dni.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do powiadomienia Najemcy o wyborze prawa określonego w §4 ust. 2, do dnia 31 października roku poprzedzającego. W roku otwarcia hotelu, Wynajmujący powinien powiadomić Najemcę o wyborze prawa określonego w § 4 ust. 2 w dniu umowy przeniesienia własności.
4. Okres 15 (piętnastu) dni roku kalendarzowym w ramach prawa do korzystania z Lokalu przez Wynajmującego lub jego Gości może być realizowany w długości pobytu nie krótszej niż 5 noclegów.
5. Wynajmujący lub jego Goście mają prawo do korzystania z przedmiotowego Lokalu przez 15 (piętnaście) dni w roku kalendarzowym z wyłączeniem niżej wymienionych okresów i dni:
 - a) od dnia 24 czerwca do dnia 31 sierpnia każdego roku,

- b) od dnia 24 grudnia do dnia 28 lutego każdego roku,
 - c) Święta Wielkanocne (piątek – poniedziałek), Majówka (27 kwietnia - 6 maja), jeden dzień przed Świętem Wszystkich Świętych (1 listopada) i jeden dzień po tym dniu, jeden dzień przed Świętem Niepodległości (11 listopada) i jeden dzień po tym dniu, okres Bożego Ciała (czwartek – niedziela)
6. Wynajmujący lub Goście uprawnieni są do korzystania z Lokalu przez okres 15(piętnastu) dni w roku kalendarzowym zobowiązany jest do:
 - a) zgłoszenia pobytu w lokalu z minimalnie 30 dniowym wyprzedzeniem.
 - b) zarezerwowania pobytu w Obiekcie zgodnie z procedurą rezerwacji obowiązującej u Najemcy.
 - c) zameldowania się w recepcji obiektu zgodnie z obowiązującymi procedurami Najemcy.
 7. Wynajmujący uprawniony jest do odwołania rezerwacji pobytu swojego lub swoich Gości z minimalnie 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem. W razie odwołania rezerwacji w terminie późniejszym lub w razie nieskorzystania z zarezerwowanego pobytu zmniejsza się pula dni o których mowa w §4 ust. 2.
 8. Strony postanawiają, iż jednorazowo z pobytu może korzystać ilość osób odpowiadająca przeznaczeniu określonego lokalu.
 9. Za możliwość korzystania z przedmiotowego Lokalu lub innego lokalu znajdującego się w Budynku lub w innym budynku o podobnej powierzchni i standardzie wykończenia Wynajmujący lub jego Goście – niezależnie od Czynszu Najmu określonego w § 3 ust. 2 UMOWY - po każdorazowym pobycie ponosi koszty administracyjne związane ze sprzątnięciem apartamentu w kwocie 100,00 zł. (słownie: sto złotych 00/100). Kwota ta będzie pobierana od Wynajmującego na miejscu, bezpośrednio po zakończeniu pobytu.
 10. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność w przypadku powstania szkody w Lokalu lub jego Wyposażeniu, bądź zniszczeń oraz zanieczyszczeń w innym lokalu i jego wyposażeniu, w którym Wynajmujący lub jego Goście przebywali, spowodowanej jego działaniem lub jego Gości i ponosi koszty ewentualnych napraw. Wynajmujący odpowiada za siebie i ponosi dodatkowo solidarnie odpowiedzialność za swoich Gości w razie wyrządzenia przez Wynajmującego lub jego Gości szkód, w szczególności zniszczeń lub zanieczyszczeń w częściach wspólnych Budynków i nieruchomości, które służą Najemcy do prowadzenia działalności w ramach inwestycji Imperial.
 11. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonywanie przez Najemcę wymiany/odświeżenia wyposażenia Lokalu oraz umieszczenie w Lokalu dodatkowego wyposażenia zgodnego ze standardami prowadzenia usług przez Najemcę, na koszt Najemcy.

§5

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

1. Wynajmujący zobowiązuje się powierzyć zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. 2020 r., poz. 537 z późn. zm.), która powstanie po wyodrębnieniu Lokalu, Najemcy lub podmiotowi wskazanemu przez Najemcę na czas obowiązywania UMOWY, począwszy od dnia protokolarnego przekazania Lokalu Najemcy. Po upływie wyżej wymienionego okresu powierzenie zarządu uważa się za zawarte na czas nieoznaczony.

2. Wynajmujący udziela Najemcy lub podmiotowi wskazanemu przez Najemcę nieodwołalnego pełnomocnictwa do:
 - a) podejmowania czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną,
 - b) podejmowania wszystkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w szczególności wymienionych w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku,
 - c) reprezentowania Wynajmującego na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej oraz głosowania nad wszelkimi uchwałami wspólnoty mieszkaniowej według uznania pełnomocnika.
3. Wynajmujący nie może rozporządzić w przyszłości swoim prawem skutkującym naruszeniem powyższych postanowień. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić przestrzegania niniejszych zasad przez swoich następców prawnych w okresie trwania Umowy. W przypadku, gdy Wynajmujący powierzy wykonywanie zarządu nad nieruchomością wspólną innej osobie lub podmiotowi lub pomimo udzielonego Najemcy pełnomocnictwa do reprezentowania Wynajmującego na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej oraz głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, odwoła to pełnomocnictwo lub gdy Wynajmujący będzie głosował samodzielnie lub poprzez pełnomocnika w jakichkolwiek sprawach związanych z podejmowaniem uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, zostanie obciążony przez Najemcę, lub podmiot wskazany przez Najemcę, karą umowną w wysokości 1.000,00 zł. (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień naruszenia powyższego obowiązku do czasu umożliwienia Najemcy lub podmiotowi wskazanemu przez Najemcę, podejmowania czynności wymienionych w §5 UMOWY tj. czynności związanych z prowadzeniem zarządu nad nieruchomością wspólną. Dodatkowo w przypadku zaistnienia naruszeń UMOWY przez Wynajmującego określonych w §5 ust. 3, wstrzymane zostanie naliczanie oraz wypłacanie Roczego Czynszu Najmu Wynajmującemu do czasu zaprzestania naruszeń opisanych w §5 ust. 3.
4. W przypadku niewyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej, Najemca sprawował będzie zarząd całą nieruchomością w imieniu Wynajmującego na zasadach ogólnych i w oparciu o analogiczne zasadach jak opisane wyżej. Powyższe (i poniższe) zapisy stosuje się wówczas odpowiednio do praw i obowiązków Stron w zakresie zarządzania nieruchomością.

§6

ROZWIĄZANIE UMOWY BEZ ZACHOWANIA OKRESU WYPOWIEDZENIA

1. Przed upływem okresu, na jaki UMOWA została zawarta, może ona zostać rozwiązana w przypadkach określonych poniżej w UMOWIE.
2. Rozwiązanie UMOWY przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia, może nastąpić, jeżeli Najemca:
 - a) nie przedstawi Wynajmującemu aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co do obowiązku zwrotu przedmiotu Najmu w terminie, zgodnie z §7 ust. 3 UMOWY,
 - b) korzysta z Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w UMOWIE tj. z przeznaczeniem na wynajem,

- c) zmieni przeznaczenie Przedmiotu Najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 - d) zalega z wypłatą należności wynikających z Czynszu Najmu przez okres powyżej 6 (słownie: sześć) miesięcy.
3. Wypowiedzenie UMOWY przez Wynajmującego z powodów określonych w §6 ust. 2 może nastąpić po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do bezzwłocznego usunięcia naruszeń i niezastosowaniu się Najemcy do zawartego w wezwaniu polecenia w ciągu 30 (trzydziestu) dni od jego otrzymania.
 4. Strony mogą odstąpić od UMOWY w przypadku ogłoszenia likwidacji bądź upadłości Najemcy.
 5. Najemca może wypowiedzieć UMOWĘ, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Wynajmującego z jakimikolwiek opłatami publicznoprawnymi ustalonymi dla Lokalu przez okres ponad jednego roku,
 - b) gdy Wynajmujący nie powierzy Najemcy lub podmiotowi wskazanemu przez Najemcę sprawowania zarządu nad nieruchomością wspólną albo pomimo udzielonego Najemcy nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania Wynajmującego na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej oraz głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, odwoła to pełnomocnictwo lub gdy Wynajmujący będzie głosował samodzielnie lub poprzez pełnomocnika w jakichkolwiek sprawach związanych z podejmowaniem uchwał przez wspólnotę mieszkaniową,
 - c) gdy Wynajmujący uniemożliwi lub znacznie utrudni Najemcy wykorzystywanie Przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w UMOWIE;
 6. Wypowiedzenie UMOWY przez Najemcę z powodów określonych w §6 ust. 5, może nastąpić po uprzednim pisemnym wezwaniu Wynajmującego do bezzwłocznego usunięcia naruszeń i niezastosowaniu się Wynajmującego do zawartego w wezwaniu żądania.
 7. Najemca będzie mógł wypowiedzieć niniejszą UMOWĘ ze skutkiem natychmiastowym również w przypadku wystąpienia siły wyższej, której zaistnienie uniemożliwi lub znacznie utrudni Najemcy wykorzystywanie Przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w UMOWIE. Wypowiadając UMOWĘ z powodu siły wyższej Najemca będzie zobowiązany do wskazania okoliczności stanowiących siłę wyższą, na które się powołuje oraz okresu ich wystąpienia.
 8. Oświadczenie o wypowiedzeniu UMOWY powinno mieć dla swej skuteczności formę pisemną i być doręczone drugiej Stronie.

§7

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Wraz z zakończeniem stosunku Najmu Przedmiot Najmu zwrócony będzie Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Nie obejmuje to jednakże normalnego zużycia Lokalu, będącego następstwem prawidłowego korzystania z niego oraz następstwem remontów i modernizacji przeprowadzonych w czasie trwania UMOWY.
2. Strony ustalają następującą procedurę zwrotu Lokalu:
 - a) zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi w terminie, o którym mowa w §7 ust. 3 wskazanym Wynajmującemu przez Najemcę,

- b) z przeprowadzonej procedury zwrotu Przedmiotu Najmu sporządzony zostanie protokół zwrotu Przedmiotu Najmu podpisany przez Wynajmującego oraz Najemcę,
 - a) w razie stwierdzenia przez Wynajmującego i Najemcę wad ponad normalne zużycie Lokalu wynikającego z jego przeznaczenia określonego w UMOWIE, strony ustalą termin ich usunięcia przez Najemcę, nie dłuższy jednak niż 30 (trzydzieści) dni, chyba że z uzasadnionych względów technicznych będzie konieczne wyznaczenie dłuższego terminu. Po upływie tego terminu Wynajmujący wyznaczy Najemcy nowy termin zwrotu Przedmiotu Najmu. W przypadku nieusunięcia przedmiotowych wad w podanym wyżej w niniejszym podpunkcie terminie wyznaczonym Najemcy przez Wynajmującego Najemca będzie zobowiązany do pokrycia szkód, jakie Wynajmujący poniósł w związku z wadami.
 - c) przez dzień zwrotu Lokalu należy rozumieć dzień podpisania przez strony Protokołu Zwrotu Lokalu.
 - d) Najemca zobowiązany jest w szczególności do usunięcia z Lokalu wniesionych tam rzeczy ruchomych, stanowiących jego własność oraz uprzątnięcia Lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wygaśnięcia UMOWY i co do obowiązku wydania Przedmiotu Najmu w podanym wyżej terminie zobowiązuje się i zgadza poddać się egzekucji bezpośrednio z aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu przedmiotowe oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia stwierdzonego protokołem przekazania Przedmiotu Najmu.

§8

PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

1. Zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (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) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE. L. Nr 119, str. 1), dalej RODO, Wynajmujący wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez **IMPERIA ZAKOPANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie**, adres: al. Jana Pawła II nr 12, 00-124 Warszawa, Celem przetwarzania danych jest: prowadzenie czynności w celu zawarcia umowy z osobami których dane dotyczą, wykonywanie umów zawartych z osobami których dane dotyczą, realizowanie obowiązków i uprawnień osób, których dane dotyczą wynikających z zawartych z administratorem umów, realizowanie obowiązków i uprawnień administratora jako pracodawcy lub usługodawcy.
2. Wynajmujący oświadcza, iż został poinformowany, że administratorem jego danych osobowych jest **IMPERIAL ZAKOPANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie**, adres: al. Jana Pawła II nr 12, 00-124 Warszawa,. Z administratorem można skontaktować się pisemnie, kierując korespondencję na adres wskazany ul. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy: Wynajmujący

oświadcza, iż został poinformowany, że podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest:

- a) zgoda na przetwarzanie danych osobowych (art. 6 ust. 1 lit. a RODO),
 - b) przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy (art. 6 ust. 1 lit. b
 - c) RODO).
 - d) przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora lub przez stronę trzecią, w szczególności w celach marketingowych (art. 6 ust. 1 lit. f RODO).
3. Wynajmujący oświadcza, iż został poinformowany, że osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
 4. Wynajmujący oświadcza, iż został poinformowany, że jeżeli dane osobowe są przetwarzane na potrzeby marketingu bezpośredniego, osoba, której dane dotyczą, ma prawo w dowolnym momencie wnieść sprzeciw wobec przetwarzania dotyczących jej danych osobowych na potrzeby takiego marketingu, w tym profilowania, w zakresie, w jakim przetwarzanie jest związane z takim marketingiem bezpośrednim.
 5. Wynajmujący oświadcza, iż został poinformowany, że podanie danych jest dobrowolne, ale jest ono niezbędne w celu wykonania umowy z administratorem, a brak ich podania może powodować niemożliwość wykonania świadczenia przez administratora. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres działalności administratora na rynku i realizowania przez niego celów, do których dane zostały udostępnione. Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w związku z naruszeniem ochrony danych osobowych.
 6. Wynajmujący oświadcza, iż został poinformowany, że w zakresie, w jakim dane osobowe są przetwarzane na podstawie zgody, przysługuje mu prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Oświadczenie o cofnięciu zgody może zostać złożone listem poleconym wysłanym na adres administratora lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy
 7. Wynajmujący oświadcza, iż został poinformowany, że dane osobowe mogą zostać przekazane przez administratora podmiotom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przedsiębiorcom stale współpracującym z administratorem na podstawie zawartych umów, w szczególności podmiotom świadczącym usługi IT, księgowo-kadrowe, prawnicze, ubezpieczeniowe, leasingowe, podmiotom powiązanim kapitałowo z administratorem i instytucjom zajmującym się windykacją i obrotem wierzytelnościami, w tym biurami informacji gospodarczej i instytucjom utworzonym na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.
 8. Wynajmujący oświadcza, iż został poinformowany, że dane osobowe mogą być przekazywane do państw trzecich, co jest związane z przetwarzaniem danych osobowych w systemach informatycznych. W przypadku przekazywania danych do państw trzecich, będzie ono odbywało się z wykorzystaniem standardowych klauzul umownych

zatwierdzonych przez Komisję Europejską, w celu zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony danych wymaganego przepisami prawa.

9. Wynajmujący wyraża zgodę na otrzymywanie od Najemcy, a także od podmiotów przetwarzających, które w jego imieniu będą przetwarzać dane, informacji handlowych drogą elektroniczną, w tym pocztą elektroniczną, na podany w UMOWIE adres elektroniczny, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2002 roku o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. Nr 144, poz. 1204 ze zm.).
10. Wynajmujący wyraża zgodę na kontakt, przy wykorzystaniu urządzeń telefonicznych przez Najemcę a także przez podmioty przetwarzające, które w jego imieniu będą przetwarzać dane, w tym na otrzymywanie telefonicznych połączeń przychodzących inicjowanych przez Najemcę w celach handlowych i marketingowych zgodnie z art. 172 Ustawy Prawo telekomunikacyjne.

§9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. UMOWA rozwiązuje się bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń przez Strony w przypadku nie zawarcia przez Strony umowy przeniesienia własności Lokalu.
2. Umowa niniejsza będzie wiążąca wobec następcy prawnego Stron.
3. W przypadku przeniesienia przez Wynajmującego praw i/lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na podmiot trzeci, Wynajmujący ma obowiązek niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Najemcy (zgodnie z art. 512 k.c.).
4. Najemcy przysługuje prawo, bez zgody Wynajmującego, do:
 - a) przeniesienia praw i obowiązków wynikających z UMOWY na inny podmiot,
 - b) zmiany formy prawnej,
 - c) zmiany struktury kapitałowej (zbycia udziałów w spółce).
5. O zdarzeniach opisanych w §9 ust. 4. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego poinformowania Wynajmującego.
6. Wynajmujący jest zobowiązany przez okres obowiązywania UMOWY, do nie prowadzenia w Lokalu jakiejkolwiek działalności zarobkowej oraz nie zarobkowej w szczególności zawierania umów najmu, dzierżawy, leasingu i wszystkich innych umów o podobnym zakresie za wyjątkiem umów zawieranych z Najemcą lub podmiotami wskazanymi przez Najemcę oraz z jego następcami prawnymi. Wynajmujący zobowiązuje się do niewywieszania jakichkolwiek reklam, w jakiejkolwiek formie, na elewacji, oknach i balkonach Budynku. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wynajmujący jest zobowiązany do zapłaty Najemcy kary umownej w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień naruszenia wskazanych obowiązków. Kara umowna będzie płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania od Najemcy wezwania do zapłaty. Lokal nie może stanowić również siedziby jakiejkolwiek spółki prawa cywilnego lub handlowego oraz nie może być w niej prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza Wynajmującego.
7. Zastrzeżenie w UMOWIE kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości, przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
8. Zawiadomienia wysyłane na adresy Stron podane w komparycji UMOWY uważa się za skutecznie doręczone z chwilą ich otrzymania przez Stronę a w razie braku odbioru tego

pisma przez adresata (pomimo dwukrotnej awizacji), Strony uznają za doręczone z upływem ostatniego dnia, w którym możliwy był odbiór tego pisma przez adresata. W przypadku jakiegokolwiek zmiany danych przez którąkolwiek ze Stron, jest ona zobowiązana do poinformowania o tym drugiej Strony w terminie 14 (czternastu) dni od zaistnienia zmiany pod rygorem poniesienia konsekwencji określonych w obowiązujących przepisach prawa.

9. Wszelkie zawiadomienia oraz informacje dokonywane w związku z UMOWĄ, które mają być złożone drugiej Stronie, uważa się za dokonane z chwilą ich otrzymania przez Stronę lub z chwilą, gdy druga Strona mogła się z oświadczeniem zapoznać, jednak nie uczyniła tego. Ponadto Strony wyrażają zgodę na otrzymywanie zawiadomień w formie elektronicznej na następujące adresy e-mail:

a) Wynajmujący:

b) Najemca:

Powiadomienie wysłane na adres e-mail uznaje się za doręczone z chwilą zapisania go na serwerze adresata.

10. Strony będą zwolnione ze spełnienia swoich świadczeń lub ich części, jeżeli w ich spełnieniu przeszkodzi działanie siły wyższej, w szczególności: wojny, katastrof żywiołowych, pożaru, powodzi. Każda ze Stron sama ponosi swoje koszty związane ze skutkami siły wyższej. W przypadku działania siły wyższej terminy UMOWY będą przedłużane o dodatkowy czas niezbędny dla usunięcia jej skutków.
11. Strony potwierdzają, że z należytą starannością zapoznały się z postanowieniami UMOWY.
12. Wszelkie zmiany UMOWY wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, jak również formy pisemnej wymagają wszelkie powiadomienia, oświadczenia i ustalenia między Stronami.
13. W sprawach nieuregulowanych UMOWĄ mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
14. Wszelkie spory wynikające z UMOWY będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.
15. Wynajmujący wyraża zgodę na przetwarzanie przez Najemcę jego danych osobowych i korzystania przez Najemcę z pozostawionych Najemcy informacji i dokumentów w celu wypełnienia postanowień UMOWY oraz na przetwarzanie dla celów marketingowych i reklamowych prowadzonych przez Najemcę. Wynajmujący oświadcza, że zna swoje prawa wynikające z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 z 1997 roku poz. 883).
16. Wynajmujący udziela spółce **IMPERIAL ZAKOPANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie**, adres: al. Jana Pawła II nr 12, 00-124 Warszawa, nieodwołalnego pełnomocnictwa do złożenia wniosku w księdze wieczystej obejmującej Lokal o ujawnienie faktu zawarcia UMOWY z chwilą, kiedy UMOWA stanie się skuteczna oraz do ustanawiania kolejnych pełnomocników.
17. Wszelkie załączniki do UMOWY stanowią integralną jej część.
18. UMOWĘ sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z podpisami notarialnie poświadczonymi, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
19. Wynajmujący oświadcza, iż zapoznał się z treścią umowy, zrozumiał ją i nie wnosi

o przedłożenie tłumaczenia na jego język ojczysty.
20. Opłaty notarialne związane z UMOWĄ obciążają Wynajmującego.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Kopia pełnomocnictwa
2. Rzut Lokalu wraz z rzutem kondygnacji, na której usytuowany jest Lokal
3. Plan zagospodarowania terenu, z oznaczonym zewnętrznym miejscem parkingowym