

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU WRAZ Z WYPOSAŻENIEM ORAZ MIEJSCEM POSTOJOWYM

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

zawarta w dniu [...] roku w Warszawie pomiędzy:

1. **Panią/Panem** [...], córka/syn: [...], PESEL: [...], zamieszkałą/ym: [...], ul. [...], numer [...], legitymującą/ym się dowodem osobistym serii [...] o numerze [...], data ważności [...], występującą/ym przy zawarciu niniejszej Umowy osobiście,

zwanym dalej „**Wydierżawiającym**” lub „**Stroną**”, a łącznie z Dzierżawcą – „**Stronami**”,

a

2. Spółką pod firmą **IMPERIAL ZAKOPANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w **Warszawie**, Al. Jana Pawła II, nr 12, 00-124 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. stoł. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000794016, Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): 5252795823, REGON: 383668758, reprezentowaną przez:

a) [...] - Pełnomocnika;

zwaną dalej „**Dzierżawcą**” lub „**Stroną**”, a łącznie z Wydierżawiającym – „**Stronami**”

została zawarta **Umowa dzierżawy** (dalej zwana „**Umową**”) następującej treści:

PREAMBUŁA

1. Wydierżawiający oświadcza, iż w dniu [...] roku zawarł ze spółką Imperial Zakopane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II, nr 12, 00-124 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000794016 („**Spółka**”), Przedwstępną Umowę Sprzedaży Lokalu o nr [...] („**Umowa Przedwstępna**”). Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej Dzierżawca oraz Wydierżawiający zobowiązali się m.in. na warunkach określonych w Umowie Przedwstępnej do zawarcia umowy („**Umowa Przeniesienia Własności**”) ustanowienia odrębnej własności Lokalu oznaczonego jako Apartament numer [...] („**Lokal**”) usytuowanego w budynku nr [...] na [...] piętrze (parterze) („**Budynek**”) i sprzedaży na rzecz Wydierżawiającego tego Lokalu wraz z wyposażeniem ruchomym („**Wyposażenie**”), z którym związane będzie prawo do udziału w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne Budynku oraz ustanowienia prawa do wyłącznego korzystania z przylegającego do Lokalu balkonu/tarasu, a także sprzedaży udziału w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – garażu, dalej jako „**Garaż**”, w ramach którego Nabywcy przysługiwało będzie prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer [...] na kondygnacji [...] („**Miejsce Postojowe**”). Lokal oraz Garaż usytuowane będą w budynku wzniesionym w ramach realizacji inwestycji pn. „**HOTEL IMPERIAL ZAKOPANE**” położonym w miejscowości Zakopane, gminie Zakopane, powiat tatrzańskim. Budynek usytuowany jest na nieruchomości o powierzchni 4.623,00 m², stanowiącej działkę ewidencyjną numer 124, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW numer NS1Z/00016163/3 oraz stanowiącej działkę ewidencyjną numer 80/8 o obszarze 212,00 m², dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW numer NS1Z/00039131/7, która podlegać

będzie przyłączeniu do istniejącej, wskazanej powyżej, księgi wieczystej. Rzut Lokalu wraz z rzutem piętra, na której usytuowany jest Lokal oraz Rzut Garażu z oznaczonym Miejscem Postojowym, stanowią odpowiednio **Załącznik nr 2** oraz **Załącznik nr 3** do Umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, że w celu prowadzenia działalności hotelowej we wszystkich Lokalach zlokalizowanych w budynku zamierza zawrzeć z podmiotem prowadzącym sieć hotelową umowę w ramach której w budynku, w tym również w Lokalu, prowadzona będzie działalność hotelowa („Operator”). Dzierżawca oświadcza, że podmiot prowadzący sieć hotelową, nie będzie stroną niniejszej Umowy, ani nie będzie ponosił odpowiedzialności za jej wykonanie za wyjątkiem sytuacji, w której sam Dzierżawca będzie jednocześnie Operatorem.

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY.

1. Na podstawie Umowy, Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy Lokal wraz z Wyposażeniem oraz przylegającym do Lokalu balkonem, Miejscem Postojowym oraz prawem do korzystania części wspólnych (dalej „Przedmiot Dzierżawy”) do korzystania i pobierania pożytków w celu prowadzenia w nim działalności związanej z wynajmem lokali, a Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu, na zasadach określonych w §3 Umowy.
2. Umowa wchodzi w życie po przeniesieniu własności Przedmiotu Dzierżawy na Wydierżawiającego i przekazania Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy przez Wydierżawiającego nastąpi protokolarnie przy odbiorze Lokalu zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej.
3. Zapłata należności z tytułu obowiązków publicznoprawnych związanych z własnością Lokalu lub części wspólnych nieruchomości podatku od nieruchomości i kosztów ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy, wskazanego w §1 ust. 1 Umowy obciąża Wydierżawiającego. Od daty przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy, do dnia zwrotu Wydierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy, wszelkie inne nie wymienione w zdaniu poprzednim, koszty lub wydatki związane z Przedmiotem Dzierżawy, w szczególności wszelkie koszty funkcjonowania oraz eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy (w tym wszelkie koszty napraw, remontów, konserwacji itp. Przedmiotu Dzierżawy) oraz koszty takie jak zarządzanie częściami wspólnymi i fundusz remontowy na ich rzecz ponosi Dzierżawca na własny koszt i na własne ryzyko.
4. Wydierżawiający może upoważnić inną osobę albo Dzierżawcę lub osobę wskazaną przez Dzierżawcę do dokonania odbioru Przedmiotu Dzierżawy. Z odbioru Lokalu i przekazania Przedmiotu Dzierżawy zostanie sporządzony Protokół przekazania Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy. W przypadku niestawienia się Wydierżawiającego lub jego przedstawiciela na przekazanie Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca może dokonać odbioru samodzielnie w obecności jednego świadka.
5. Lokal będzie wyposażony w standardzie umożliwiającym wykorzystanie go jako apartament do wynajmu zgodnie z ustalonymi w umowie przedwstępnej standardami oraz wymaganiami Operatora.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) regulowania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy w terminach w nich wskazanych,
 - b) używania Przedmiotu Dzierżawy i części wspólnych nieruchomości z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki,
 - c) zabezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy 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 Dzierżawca,

- e) dokonania na własny koszt, wszelkich remontów i robót adaptacyjnych Przedmiotu Dzierżawy mających na celu używanie Przedmiotu Dzierżawy do określonej w Umowie działalności,
 - f) udostępnienia Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu 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 użytkowaniem Przedmiotu Dzierżawy i nieruchomości wspólnej w zakresie objętym przepisami Kodeksu Cywilnego, pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem Przedmiotu Dzierżawy, ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ponoszenia kosztów korzystania z mediów w Przedmiocie Dzierżawy i dla nieruchomości wspólnej, kosztów ubezpieczenia nieruchomości wspólnej, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenia z tytułu zarządzania.
7. Wydierżawiający zobowiązuje się do:
- a) terminowego regulowania wszelkich należności z tytułu opłat publicznoprawnych związanych z Przedmiotem Dzierżawy w tym szczególności podatku od nieruchomości. Wydierżawiający przedłoży Dzierżawcy 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego z zapłatą należności wskazanych w zdaniu poprzednim, Dzierżawca wyśle Wydierżawiającemu wezwanie do uregulowania powyższych zaległości w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania wezwania.
 - b) nieprzerwanego posiadania przez cały okres obowiązywania Umowy ważnego ubezpieczenia Lokalu na warunkach i zakresie oczekiwanych przez Operatora lub Dzierżawcę, w szczególności od ognia i innych zdarzeń losowych, ryzyka zalania i powodzi, eksplozji, kradzieży, aktów wandalizmu na kwotę nie niższą niż wartość odtworzeniowa Lokalu. Wydierżawiający udziela Dzierżawcy pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu ubezpieczenia opisanego powyżej. Oryginał polisy będzie znajdował się w posiadaniu Dzierżawcy, natomiast kopia tej polisy zostanie przekazana Wydierżawiającemu. Roczna składka z tytułu tego ubezpieczenia będzie potrącana Wydierżawiającemu każdego roku z części Czynszu Dzierżawy należnego za miesiąc styczeń, a w pierwszym roku okresu Dzierżawy z drugiej należnej Wydierżawiającemu części Czynszu Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązuje się wynegocjować z firmą ubezpieczeniową jak najkorzystniejsze warunki co do wysokości składki ubezpieczenia Lokalu w ramach zbiorczego ubezpieczenia lokali w Budynkach. W przypadku gdy wynegocjowane przez Dzierżawcę warunki nie będą odpowiadać wymaganiom Wydierżawiającego, a Wydierżawiający otrzyma korzystniejszą ofertę od innego ubezpieczyciela – Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić Wydierżawiającemu samodzielne ubezpieczenie Lokalu.
8. Wydierżawiający wyraża zgodę na oddawanie przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy lub jego części do używania lub podnajmowania innym osobom lub podmiotom, według uznania Dzierżawcy.
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, Wydierżawiający zobowiązuje się nie ingerować w estetykę urządzenia, wygląd i wyposażenie Lokalu w okresie obowiązywania Umowy, w tym nie dokonywać żadnych modyfikacji,

remontów ani zmian w Przedmiocie Dzierżawy. W razie dokonania jakichkolwiek zmian przez Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie uprawniony do usunięcia tych zmian na koszt Wydierżawiającego i potrącenia tego kosztu z Czynszu Dzierżawy. Niezależnie od tego, Wydierżawiający 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. Wydierżawiający wyraża zgodę, aby w okresie trwania niniejszej umowy zarząd nad Budynkiem i Przedmiotem Dzierżawy sprawowany był przez Dzierżawcę lub podmiot wskazany przez Dzierżawcę.
11. Wydierżawiający zobowiązuje się w okresie obowiązywania niniejszej umowy nie oddawać Przedmiotu Dzierżawy osobie trzeciej innej niż Dzierżawca do używania lub posiadania odpłatnie ani nieodpłatnie, w tym w szczególności na podstawie umowy dzierżawy, najmu lub jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.
12. Wydierżawiający w okresie obowiązywania niniejszej umowy zobowiązuje się nie świadczyć przy pomocy Przedmiotu Dzierżawy usług hotelarskich lub usług podobnych w inny sposób niż określony w niniejszej umowie.

§ 2. CZAS TRWANIA UMOWY.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. do 31 grudnia roku kalendarzowego w którym upływie 20 (dwadzieścia) lat, licząc od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy zgodnie z §1 ust. 4 Umowy.
2. Po upływie okresu obowiązywania Umowy, o którym mowa w ust. 1 zostanie ona przedłużona na okres kolejnych 10 (dziesięciu) lat na tych samych warunkach (dalej „**okres przedłużenia**”), o ile Dzierżawca lub Wydierżawiający nie złoży pisemnego oświadczenia wyrażającego brak chęci jej przedłużenia najpóźniej na 9 (dziewięć) miesięcy przed upływem okresu obowiązywania Umowy.
3. W przypadku przedłużenia okresu obowiązywania Umowy zgodnie z ust. 2 Dzierżawcy w okresie od początku okresu przedłużenia do upływu okresu obowiązywania umowy ustalonego zgodnie z ust. 2 przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 9 (dziewięć-) miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Po upływie okresu obowiązywania Umowy wskazanego w ustępie 1 - 3 powyżej, Strony mogą przedłużyć dzierżawę Lokalu na kolejny okres, na mocy odrębnego porozumienia.
5. W przypadku każdorazowego przedłużenia Umowy, okres kolejnego terminu obowiązywania Umowy rozpocznie bieg od ostatniego dnia terminu na jaki pierwotnie Umowa została zawarta.

§ 3. CZYNSZ DZIERŻAWY.

1. Strony ustalają, że miesięczny Czynsz Dzierżawy 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 Dzierżawy**”).
2. W przypadku skorzystania przez Wydierżawiającego z uprawnienia do korzystania z lokalu na zasadach określonych w §4, miesięczny Czynsz Dzierżawy będzie stanowić 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 Wydierżawiającego.
3. Czynsz Dzierżawy będzie należny Wydierżawiającemu nie później niż po upływie 61 (sześćdziesięciu jeden) dni od dnia odbioru Lokalu i po podpisaniu protokołu przekazania Przedmiotu Dzierżawy, przez cały okres obowiązywania Umowy

4. Czynnosc Dzierżawy płatny będzie Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę co miesiąc do 20 – go (dwudziestego) dnia każdego miesiąca za poprzedni miesiąc kalendarzowy, na podstawie faktury VAT doręczonej Dzierżawcy w wersji papierowej lub elektronicznej na adres email: [●]@[●].pl do 7 mego dnia każdego miesiąca.
5. Kwota Czynnosc Dzierżawy będzie corocznie indeksowana z uwzględnieniem wskaźnika średniej inflacji podanej przez GUS za rok poprzedni. Pierwsza indeksacja nastąpi w kwietniu 2024.

§ 4. KORZYSTANIE Z LOKALU PRZEZ WYDIERŻAWIAJĄCEGO (POBYT WŁASCICIELSKI).

1. Z uwagi na charakter i cel Umowy, Wydierżawiający oświadcza, że świadomie i dobrowolnie zrzeka się na okres trwania Umowy prawa wykonywania uprawnień właścicielskich w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy, polegających na jego dzierżawieniu, używaniu, przebudowie, dokonywaniu zmian aranżacji, wyposażenia itp. i oddaje Przedmiot Dzierżawy w wyłączne posiadanie Dzierżawcy na warunkach ustalonych w Umowy, z zastrzeżeniem §4 ust. 2.
2. Wydierżawiający lub osoby przez niego wskazane (Goście) mają prawo korzystać z Lokalu lub innego lokalu znajdującego się w danym Budynku przez okres 15 (piętnastu) dni w każdym roku kalendarzowym, od roku otwarcia hotelu z zastrzeżeniem, że w roku otwarcia hotelu okres pobytu właścicielskiego wynosi 7 (siedem) dni.
3. Wydierżawiający zobowiązany jest do powiadomienia Dzierżawcy o wyborze prawa określonego w §.4 ust. 2, do dnia 31 października roku poprzedzającego. W roku otwarcia hotelu, Wydierżawiający powinien powiadomić Dzierżawcę 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 Wydierżawiającego lub jego Goście może być realizowany w długości pobytu nie krótszej niż 5 (pięć) noclegów.
5. Wydierżawiający lub jego Goście mają prawo do korzystania z przedmiotowego Lokalu 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. Wydierżawiający lub Goście uprawnieni do korzystania z Lokalu zobowiązany są do:
 - a) zgłoszenia pobytu w lokalu z minimalnie 30 (trzydziesto-) dniowym wyprzedzeniem.
 - b) zarezerwowania pobytu w Obiekcie zgodnie z procedurą rezerwacji obowiązującej u Dzierżawcy.
 - c) zameldowania się w recepcji obiektu zgodnie z obowiązującymi procedurami Dzierżawcy.
7. Wydierżawiający 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 o podobnej powierzchni i standardzie wykończenia Wydierżawiający lub jego Goście – niezależnie od Czynnosc Dzierżawy określonego w § 3 ust. 2 Umowy - po każdorazowym pobycie ponosi koszty administracyjne związane ze sprzętaniem apartamentu w kwocie 30,00 zł. (słownie:

trzydzieści złotych 00/100) za każdą dobę pobytu właścicielskiego. Kwota ta będzie pobierana od Wydierżawiającego (osobę przebywającą w Lokalu w imieniu Wydierżawiającego) na miejscu bezpośrednio po jej przyjeździe do Hotelu.

10. Wydierżawiający ponosi odpowiedzialność w przypadku powstania szkody w Lokalu lub jego Wyposażeniu, bądź zniszczeń oraz zanieczyszczeń w innym lokalu i jego wyposażeniu, w którym Wydierżawiający lub jego Goście przebywali, spowodowanej jego działaniem lub jego Gości i ponosi koszty ewentualnych napraw. Wydierżawiający odpowiada za siebie i ponosi dodatkowo solidarnie odpowiedzialność za swoich Gości w razie wyrządzenia przez Wydierżawiającego lub jego Gości szkód, w szczególności zniszczeń lub zanieczyszczeń w częściach wspólnych Budynków i nieruchomości, które służą Dzierżawcy do prowadzenia działalności.
11. Wydierżawiający wyraża zgodę na dokonywanie przez Dzierżawcę wymiany/odświeżenia wyposażenia Lokalu oraz umieszczenie w Lokalu dodatkowego wyposażenia zgodnego ze standardami prowadzenia usług przez Dzierżawcę, na koszt Dzierżawcy.
12. Jeżeli Wydierżawiający lub Goście wskazani przez Wydierżawiającego jako uprawnieni do korzystania z Lokalu w danym czasie przekroczą czas dozwolonego pobytu, Wydierżawiający lub Goście wskazani przez Wydierżawiającego, będą zobowiązani do opłaty za każdą przekroczoną noc według średniej stawki za pokój za daną dobę hotelową, a w przypadku nie uiszczenia przez nich tej opłaty to Wydierżawiający jest do zapłaty tej opłaty na rachunek wskazany przez Dzierżawcę.

§ 5. ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ.

1. Wydierżawiający zobowiązuje się powierzyć zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), która powstanie po wyodrębnieniu Lokalu, Dzierżawcy lub podmiotowi wskazanemu przez Dzierżawcę na czas obowiązywania Umowy, począwszy od dnia protokolarnego przekazania Lokalu Dzierżawcy. Po upływie wyżej wymienionego okresu powierzenie zarządu uważa się za zawarte na czas nieoznaczony.
2. Wydierżawiający udziela Dzierżawcy lub podmiotowi wskazanemu przez Dzierżawcę 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,
 - c) reprezentowania Wydierżawiającego na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej oraz głosowania nad wszelkimi uchwałami wspólnoty mieszkaniowej według uznania pełnomocnika.
3. Wydierżawiający nie może rozporządzić w przyszłości swoim prawem skutkującym naruszeniem powyższych postanowień. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić przestrzeganie niniejszych zasad przez swoich następców prawnych w okresie trwania Umowy. W przypadku, gdy Wydierżawiający powierzy wykonywanie zarządu nad nieruchomością wspólną innej osobie lub podmiotowi lub pomimo udzielonego Dzierżawcy pełnomocnictwa do reprezentowania Wydierżawiającego na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej oraz głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, odwoła to pełnomocnictwo lub gdy Wydierżawiający będzie głosował samodzielnie lub poprzez pełnomocnika w jakichkolwiek sprawach związanych z podejmowaniem uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, zostanie obciążony przez Dzierżawcę, lub podmiot wskazany przez Dzierżawcę, karą umowną w wysokości 1.000,00 zł. (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień naruszenia powyższego obowiązku do czasu umożliwienia Dzierżawcy lub podmiotowi wskazanemu przez Dzierżawcę, podejmowania czynności wymienionych w §5 Umowy tj. czynności związanych z prowadzeniem zarządu nad nieruchomością wspólną. Dodatkowo w przypadku

zaistnienia naruszeń Umowy przez Wydierżawiającego określonych w §5 ust. 3, wstrzymane zostanie naliczanie oraz wypłacanie Roczny Czynsz Dzierżawy Wydierżawiającemu do czasu zaprzestania naruszeń opisanych w §5 ust. 3.

4. W przypadku niewyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej, Dzierżawca sprawował będzie zarząd całą nieruchomością w imieniu Wydierżawiającego na zasadach ogólnych i w oparciu o analogiczne zasady 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 Wydierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia, może nastąpić, jeżeli Dzierżawca:
 - a) korzysta z Przedmiotu Dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w Umowie tj. z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) zmieni przeznaczenie Przedmiotu Dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - c) zalega z wypłatą należności wynikających z Czynszu Dzierżawy przez okres powyżej 6 (słownie: sześć) miesięcy.
3. Wypowiedzenie Umowy przez Wydierżawiającego z powodów określonych w §6 ust. 2 może nastąpić po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do bezzwłocznego usunięcia naruszeń i niezastosowaniu się Dzierżawcy do zawartego w wezwaniu polecenia w ciągu 30 (trzydziestu) dni od jego otrzymania.
4. Strony mogą odstąpić od Umowy w przypadku ogłoszenia likwidacji Dzierżawcy.
5. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Wydierżawiającego z jakimikolwiek opłatami publicznoprawnymi ustalonymi dla Lokalu przez okres ponad jednego roku,
 - b) gdy Wydierżawiający nie powierzy Dzierżawcy lub podmiotowi wskazanemu przez Dzierżawcę sprawowania zarządu nad nieruchomością wspólną albo pomimo udzielonego Dzierżawcy nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania Wydierżawiającego na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej oraz głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, odwoła to pełnomocnictwo lub gdy Wydierżawiający będzie głosował samodzielnie lub poprzez pełnomocnika w jakichkolwiek sprawach związanych z podejmowaniem uchwał przez wspólnotę mieszkaniową,
 - c) gdy Wydierżawiający uniemożliwi lub znacznie utrudni Dzierżawcy wykorzystywanie Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie.
6. Wypowiedzenie Umowy przez Dzierżawcę z powodów określonych w §6 ust. 5, może nastąpić po uprzednim pisemnym wezwaniu Wydierżawiającego do bezzwłocznego usunięcia naruszeń i niezastosowaniu się Wydierżawiającego do zawartego w wezwaniu żądania.
7. Dzierżawca będzie mógł wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym również w przypadku wystąpienia siły wyższej, której zaistnienie uniemożliwi lub znacznie utrudni Dzierżawcy wykorzystywanie Przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie. Wypowiadając Umowę z powodu siły wyższej Dzierżawca 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 DZIERŻAWY.

1. Wraz z zakończeniem stosunku Dzierżawy Przedmiot Dzierżawy zwrócony będzie Wydierżawiającemu 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 Dzierżawy nastąpi w terminie wskazanym Wynajmującemu przez Dzierżawcę, o którym mowa w § 7 ust. 3 poniżej,
 - b) z przeprowadzonej procedury zwrotu Przedmiotu Dzierżawy sporządzony zostanie protokół zwrotu Przedmiotu Dzierżawy podpisany przez Wydierżawiającego oraz Dzierżawcę,
 - c) w razie stwierdzenia przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę wad ponad normalne zużycie Lokalu wynikającego z jego przeznaczenia określonego w Umowie, strony ustalą termin ich usunięcia przez Dzierżawcę, nie dłuższy jednak niż 30 (trzydzieści) dni, chyba że z uzasadnionych względów technicznych będzie konieczne wyznaczenie dłuższego terminu. Po upływie tego terminu Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy nowy termin zwrotu Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku nieusunięcia przedmiotowych wad w podanym wyżej w niniejszym podpunkcie terminie wyznaczonym Dzierżawcy przez Wydierżawiającego Dzierżawca będzie zobowiązany do pokrycia szkód jakie Wydierżawiający poniósł w związku z wadami.
 - d) przez dzień zwrotu Lokalu należy rozumieć dzień podpisania przez strony protokołu zwrotu Lokalu.
 - e) Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do usunięcia z Lokalu wniesionych tam rzeczy ruchomych, stanowiących jego własność oraz uprzątnięcia Lokalu.
3. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot Dzierżawy Wydierżawiającemu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wygaśnięcia Umowy.

§ 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, Wydierżawiający wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Imperial Zakopane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
2. 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.
3. Wydierżawiający oświadcza, iż został poinformowany, że administratorem jego danych osobowych jest Imperial Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Z administratorem można skontaktować się pisemnie, kierując korespondencję na adres wskazany ul. Aleja Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy: biuro@europlan.pl Wydierżawiający 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 RODO).

- c) 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. Wdzierżawiający 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. Wdzierżawiający 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. Wdzierżawiający 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. Wdzierżawiający 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 biuro@euoplan.pl
 7. Wdzierżawiający 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 powiązanym 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. Wdzierżawiający 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. Wdzierżawiający wyraża zgodę na otrzymywanie od Dzierżawcy, 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. Wdzierżawiający wyraża zgodę na kontakt, przy wykorzystaniu urządzeń telefonicznych przez Dzierżawcę a także przez podmioty przetwarzające, które w jego imieniu będą przetwarzać dane, w tym na otrzymywanie telefonicznych połączeń przychodzących inicjowanych przez Dzierżawcę 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.
2. Umowa niniejsza będzie wiążąca wobec następcy prawnego Stron.
3. W przypadku przeniesienia przez Wydierżawiającego praw i/lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na podmiot trzeci, Wydierżawiający ma obowiązek niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Dzierżawcy (zgodnie z art. 512 k.c.).
4. Dzierżawcy przysługuje prawo, bez zgody Wydierżawiającego, 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. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego poinformowania Wydierżawiającego.
6. Wydierżawiający jest zobowiązany przez okres obowiązywania Umowy, do nie prowadzenia w Przedmiocie Dzierżawy jakiegokolwiek działalności zarobkowej oraz nie zarobkowej w szczególności zawierania umów najmu, dzierżawy, leasingu, świadczenia usług hotelowych lub pobytu i wszystkich innych umów o podobnym zakresie za wyjątkiem umów zawieranych z Dzierżawcą lub podmiotami wskazanymi przez Dzierżawcę oraz z jego następcami prawnymi. Wydierżawiający zobowiązuje się do niewywieszania jakichkolwiek reklam, w jakiegokolwiek formie, na elewacji, oknach i balkonach Budynku, a także do nie posługiwania się logo lub oznaczeniem Operatora. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wydierżawiający jest zobowiązany do zapłaty Dzierżawcy za każdy rozpoczęty dzień naruszenia wskazanych obowiązków kary umownej w wysokości równoważności w złotych kwoty 250,00 Euro (słownie: dwieście pięćdziesiąt Euro 00/100) ustalonej według kursu średniego Euro publikowanego przez Narodowy Bank Polski z dnia naliczenia kary. Kara umowna będzie płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania od Dzierżawcy wezwania do zapłaty. Lokal nie może stanowić również siedziby jakiegokolwiek spółki prawa cywilnego lub handlowego oraz nie może być w niej prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza Wydierżawiającego.
7. Zastrzeżenie w Umowie kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości, przekraczającego 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. Niniejsza Umowa zostaje zawarta w formie pisemnej z datą pewną.
10. Wszelkie zawiadomienia oraz informacje dokonywane w związku z Umowa, 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) Wydierżawiający: [...]
 - b) Dzierżawca: biuro@europlan.plPowiadomienie wysłane na adres e-mail uznaje się za doręczone z chwilą zapisania go na serwerze adresata.

11. Strony będą zwolnione ze spełnienia swoich świadczeń lub ich części, jeżeli w ich spełnieniu lub wykonaniu uprawnień przeszkodzi działanie siły wyższej, w szczególności: wojny, katastrof żywiołowych, decyzji organów administracji publicznej, pożaru, powodzi, stanów związanych z ograniczeniami w działalności związanymi lub spowodowanymi przez działania czynników chorobowych, w tym w szczególności takich jak epidemia wirusa SARS-CoV-2. 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.
12. Strony potwierdzają, że z należytą starannością zapoznały się z postanowieniami Umowy.
13. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej z datą pewną. Wszelkie inne powiadomienia, oświadczenia i ustalenia między Stronami wymagają formy pisemnej, chyba że Umowa stanowi inaczej.
14. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
15. Wszelkie spory wynikające z Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.
16. Wyzierzawiający wyraża zgodę na przetwarzanie przez Dzierżawcę jego danych osobowych i korzystania przez Dzierżawcę z pozostawionych Dzierżawcę informacji i dokumentów w celu wypełnienia postanowień Umowy oraz na przetwarzanie dla celów marketingowych i reklamowych prowadzonych przez Dzierżawcę Wynajmujący oświadcza, że zna swoje prawa wynikające z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
17. Wynajmujący udziela spółce Imperial Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 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.
18. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią integralną jej część.
19. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
20. Załączniki stanowiące integralną część Umowy:
 - a) Załącznik nr 1 – Kopia pełnomocnictwa;
 - b) Załącznik nr 2 – Rzut Lokalu wraz z rzutem piętra, na której usytuowany jest Lokal;
 - c) Załącznik nr 3 – Rzut Garażu z oznaczeniem miejsca postojowego.

Podpisy Stron:

W imieniu Wyzierzawiającego:

W imieniu Dzierżawcy:

[podpis Wyzierzawiającego]

[podpis Dzierżawcy]