

UMOWA NAJMU

NR _____

zawarta w dniu _____ w _____ pomiędzy:

_____ zam. _____, legitymującym się dowodem osobistym _____, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____, NIP : _____

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a,

GND spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką jawną z siedzibą w Krakowie, (adres siedziby: 31-101 Kraków, Plac na Groblach 21), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000485688, REGON: 121452429, NIP: 6762436182, w której imieniu działa wspólnik uprawniony do jej reprezentacji, a to GND spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (adres siedziby: 31-101 Kraków, Plac na Groblach 21), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000227366, NIP: 6782942468, REGON: 120001498, którą reprezentuje _____,

zwaną dalej „Najemcą”.

1. PRZEDMIOT UMOWY.

- 1.1 Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu położonego w _____ numer _____, objętego księgą wieczystą o numerze _____, a składającego się z _____ pokoju, łazienki oraz _____, o łącznej powierzchni _____ m² (dalej zwanego „Lokalem”).
- 1.2 Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wykończony i wyposażony oraz gotowy do używania bez dodatkowych nakładów. Szczegółowy opis wyposażenia Lokalu stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
- 1.3 Wynajmujący wynajmuje i oddaje Najemcy cały Lokal – wraz z wyposażeniem wymienionym w **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy – do używania, polegającego na podnajmowaniu przedmiotu najmu osobom trzecim (podnajemcom), a Najemca zobowiązuje się do płacenia na rzecz Wynajmującego czynszu najmu, na zasadach określonych w niniejszej umowie. Przekazanie Lokalu Najemcy w posiadanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 1.4 Najemca oświadcza, iż Lokal stanowiący przedmiot niniejszej umowy, będzie oferowany i dalej podnajmowany osobom trzecim w ramach puli domków oferowanych do podnajmu w „Lemon Resort SPA”. Najemca oświadcza, iż wyposaży Lokal w dodatkowe przedmioty i urządzenia niezbędne do korzystania z Lokalu, w standardzie zapewnianym przez Najemcę.

2. ZASADY KORZYSTANIA Z LOKALU PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO I JEGO GOŚCI.

2.1 Strony postanawiają, iż Wynajmujący lub wskazane przez Wynajmującego osoby trzecie (dalej: „Goście”) mają prawo do korzystania z Lokalu na zasadach, na jakich Najemca wynajmował będzie Lokal innym osobom trzecim, lecz za wynagrodzeniem określonym w ust 5.7 poniżej. **Wynajmujący lub Goście mają prawo do korzystania z Lokalu, wyłącznie przez 14 dni w roku kalendarzowym, z wyłączeniem okresów:**

- od 1 lipca do 31 sierpnia, oraz jeżeli 1 lipca i/lub 31 sierpnia przypadają w dniach od poniedziałku do piątku – wyłączenie obejmuje również cały okres od poniedziałku do piątku oraz weekend poprzedzający tą datę okres i następujący po niej; (przez weekend należy rozumieć okres od piątku do niedzieli, zgodnie z obowiązującą w Lemon Resort SPA dobą hotelową);

- od 20 grudnia do 6 stycznia;

- od 1 do 3 maja, oraz – jeżeli 1 lub 3 maja przypadają w dniach od poniedziałku do piątku – wyłączenie obejmuje również cały okres od poniedziałku do piątku oraz weekend poprzedzający ten okres i następujący po nim; (przez weekend należy rozumieć okres od piątku do niedzieli, zgodnie z obowiązującą w Lemon Resort SPA dobą hotelową)

- Święto Bożego Ciała wraz z całym tygodniem od poniedziałku do piątku, w którym to święto przypada oraz weekend poprzedzający ten okres i następujący po nim; (przez weekend należy rozumieć okres od piątku do niedzieli, zgodnie z obowiązującą w Lemon Resort SPA dobą hotelową)

2.2 W przypadku chęci skorzystania z Lokalu przez Wynajmującego lub przez jego Gości, Wynajmujący zobowiązany jest do:

2.2.1 ustalenia z Najemcą, iż we wskazanym terminie Lokal nie został zarezerwowany przez inną osobę trzecią,

2.2.2 zarezerwowania Lokalu zgodnie z procedurą rezerwacji obowiązującą u Najemcy,

2.2.3 zameldowania się w recepcji zgodnie z obowiązującymi u Najemcy zasadami meldunkowymi.

2.3 Wynajmujący uprawniony jest do odwołania powyższej rezerwacji najpóźniej na 1 miesiąc przed umówionym terminem przyjazdu Wynajmującego lub jego Gości. W razie odwołania rezerwacji w terminie późniejszym lub w razie nieskorzystania z Lokalu Wynajmujący zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Najemcy całego wynagrodzenia na zasadach określonych w ust. 5.7 poniżej. W takim przypadku zmniejsza się też stosownie do okresu rezerwacji, pula 14 dni w roku kalendarzowym przysługujących Wynajmującemu lub jego Gościom, o której mowa w ust. 2.1 powyżej.

2.4 Strony postanawiają, iż jednorazowo z Lokalu może korzystać nie więcej niż 3 osoby dorosłe lub 2 osoby dorosłe i dwoje dzieci. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której Lokalu używa sam Wynajmujący lub jego Goście, jak również sytuacji, gdy Lokal wynajmowany jest przez Najemcę na rzecz innych osób trzecich.

2.5 Korzystając z Lokalu na zasadach określonych w niniejszym paragrafie Wynajmujący oraz jego Goście mają te same prawa i obowiązki co klienci „Lemon Resort SPA”.

3. ZOBOWIĄZANIA STRON I ZASADY PONOSZENIA KOSZTÓW.

3.1 Wynajmujący, w ramach niniejszej umowy zobowiązany jest do:

- 3.1.1** nie wynajmowania Lokalu w celu czerpania korzyści, w ramach prawa do korzystania z Lokalu na zasadach określonych w pkt. 2 niniejszej umowy;
- 3.1.2** terminowego realizowania obowiązków publicznoprawnych, które obciążają Wynajmującego;
- 3.1.3** uzyskania zgody Najemcy na dokonanie istotnych zmian w Lokalu lub jego części, w trakcie trwania niniejszej umowy oraz powstrzymania się od dokonywania zmian, które uniemożliwiłyby używanie Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3.1.4** nie później, niż w dniu wydania Lokalu udzielić Najemcy, ze względu na zawartą umowę najmu Lokalu, nieodwołalnego, w okresie obowiązywania niniejszej umowy, pełnomocnictwa upoważniającego do reprezentowania Wynajmującego względem wspólnoty mieszkaniowej utworzonej na nieruchomości, w obrębie której znajduje się „Lemon Resort SPA”, w tym do uczestniczenia i wykonywania prawa głosu na zebraniach właścicieli lokali oraz do oddawania głosu w drodze indywidualnego zbierania głosów;
- 3.1.5** na żądanie Najemcy, do udzielenia Najemcy lub wskazanemu przez niego podmiotowi innego pełnomocnictwa, które okaże się niezbędne dla prawidłowego wykonywania niniejszej umowy.

3.2 Najemca, w ramach niniejszej umowy zobowiązany jest do:

- 3.2.1** oferowania i reklamowania osobom trzecim wynajmu Lokalu w ramach puli domków oferowanych do wynajmu w „Lemon Resort SPA”;
 - 3.2.2** zapewnienia w Lokalu na potrzeby korzystania z Lokalu przez Wynajmującego lub jego Gości, na zasadach określonych w pkt 2 niniejszej umowy, usług zgodnie ze standardem obsługi obowiązującym w Lemon Resort SPA
 - 3.2.3** ponoszenia kosztów drobnych napraw i konserwacji w Lokalu;
 - 3.2.4** ponoszenia kosztów mediów w Lokalu;
 - 3.2.5** ponoszenie za Wynajmującego innych opłat eksploatacyjnych, w tym opłat na Fundusz Remontowy, których wysokość określa Wspólnota Mieszkaniowa w drodze uchwały;
 - 3.2.6** wypłaty Wynajmującemu wynagrodzenia na zasadach określonych w pkt. 5 poniżej.
- 3.3** Wynajmujący wyraża zgodę na zawarcie przez Najemcę umów związanych z eksploatacją Lokalu, w szczególności dotyczących dostarczania energii elektrycznej, wody, ogrzewania czy usług telekomunikacyjnych.
- 3.4** Wynajmujący uprawniony jest do zatrzymania ulepszeń i nakładów dokonanych w Lokalu przez Najemcę bez konieczności uiszczania sumy odpowiadającej ich wartości i zrzeka się prawa żądania przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego.

4. CZAS TRWANIA UMOWY.

- 4.1** Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas określony ___ (słownie: _____) roku/lat, i obowiązuje od dnia sporządzenia i podpisania przez obydwie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego określonego w ust. 1.4 powyżej.

- 4.2 Niniejsza umowa zostaje zawarta w formie z datą pewną, w związku z czym w przypadku zbycia Lokalu przez Wynajmującego przed upływem okresu na jaki została ona zawarta nabywca wstępuje w prawa i obowiązki Wynajmującego bez możliwości jej wypowiedzenia w oparciu o przepis art. 678 § 1 k.c.
- 4.3 Najemca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy przed terminem, na który została zawarta, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
- 4.3.1 naruszenia zasad korzystania z Lokalu przez Wynajmującego lub jego Gości określonych w pkt. 2 niniejszej umowy,
 - 4.3.2 naruszenia przez Wynajmującego lub jego Gości obowiązków określonych w ust. 3.1 powyżej,
 - 4.3.3 przekroczenia terminu zapłaty wynagrodzenia za pobyt określony w ust. 5.7 poniżej 7 dni od daty wymagalności płatności, określonej na fakturze VAT wystawionej przez Najemcę, po uprzednim wezwaniu do uiszczenia tych należności w dodatkowym terminie 7 dni, na zasadach określonych w pkt. 8.1 poniżej,
 - 4.3.4 w przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia przez Wynajmującego lub jego Gości przeciwko regulaminowi Wspólnoty Mieszkaniowej, albo gdy przez swoje niewłaściwe zachowanie Wynajmujący lub jego Goście czynią korzystanie z innych lokali uciążliwym,
 - 4.3.5 gdy Wynajmujący lub Goście używają Lokalu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub przeznaczeniem Lokalu i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,
 - 4.3.6 gdy używanie Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem nie będzie możliwe lub będzie utrudnione z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego lub Jego Gości,
- 4.4 Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy, przed terminem na który została zawarta, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
- 4.4.1 naruszenia przez Najemcę zasad korzystania z Lokalu określonych w niniejszej umowie, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do zaprzestania tych naruszeń i wyznaczeniu miesięcznego terminu na ich usunięcie;
 - 4.4.2 zaległości w zapłacie czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe, po uprzednim bezskutecznym wyznaczeniu Wynajmującemu ostatecznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
- 4.5 Po wygaśnięciu niniejszej umowy, na skutek upływu okresu na jaki została zawarta, bądź na skutek jej wypowiedzenia lub rozwiązania Najemca zwróci Wynajmującemu Lokal wraz z wyposażeniem określonym w **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia Lokalu i jego wyposażenia wynikającego z używania Lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie.
- 4.6 Zwrot Lokalu na skutek wystąpienia zdarzeń opisanych w ust. 4.5 powyżej nastąpi według następujących zasad:
- 4.6.1 zwrot Lokalu będzie potwierdzony Protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony niniejszej umowy, w terminie wyznaczonym przez Najemcę, nie później niż 10 dni od dnia wystąpienia zdarzeń opisanych w ust. 4.5 powyżej,
 - 4.6.2 w przypadku niestawiennictwa Wynajmującego na dzień wyznaczonego zwrotu Lokalu, Najemca w terminie 7 dni, poinformuje Wynajmującego, na zasadach określonych w pkt 8.1 poniżej, o drugim terminie zwrotu Lokalu;

- 4.6.3** jeżeli Wynajmujący nie stawi się w drugim terminie wyznaczonym na zwrot Lokalu, Najemca ma prawo dokonania samodzielnego, jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, ze skutkiem zwrotu Lokalu Wynajmującemu. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem Lokalu, w tym również jego ubezpieczeniem, a także wszelkie ryzyka obciążają od tej pory Wynajmującego. Najemca nie ponosi od chwili zwrotu Lokalu jakiegokolwiek odpowiedzialności za Lokal lub jego wyposażenie.

5. CZYNSZ NAJMU ORAZ WYNAGRODZENIE ZA KORZYSTANIE Z LOKALU PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO LUB GOŚCI.

- 5.1** Strony ustalają, że z tytułu oddania Lokalu wraz z wyposażeniem Najemcy - celem dalszego jego podnajmu - Wynajmujący otrzyma od Najemcy czynsz najmu. Czynsz najmu ustalany będzie za okresy miesięczne (miesiąc kalendarzowy).
- 5.2** Czynsz najmu należny Wynajmującemu wynosi 1800 PLN netto (słownie: tysiąc osiemset złotych netto i 00/100) miesięcznie – co stanowi 6% w skali roku zainwestowanej przez Wynajmującego w Lokal kwoty w wysokości 360 000 PLN netto (słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100). W przypadku, gdy najem za dany okres rozliczeniowy trwa krócej niż miesiąc kalendarzowy, czynsz najmu przysługujący Wynajmującemu za ten okres ulega obniżeniu proporcjonalnie do czasu faktycznego korzystania z Lokalu przez Najemcę (dotyczy pierwszego i ostatniego miesiąca trwania umowy najmu).
- 5.3** Czynsz najmu płatny będzie z dołu na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT (lub rachunku), w terminie 7 dni od jej otrzymania przez Najemcę.
- 5.4** Czynsz najmu jest stały w czasie obowiązywania niniejszej umowy i Strony wyłączają możliwość jego podwyższenia przez Wynajmującego, w tym wypowiedzenia jego wysokości na podstawie art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
- 5.5** Jeżeli Wynajmujący jest czynnym podatnikiem podatku VAT to do czynszu najmu, o którym mowa w ust. 5.1. powyżej Wynajmujący doliczy należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
- 5.6** Należności z tytułu czynszu najmu płatne będą przelewem na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy o numerze _____ . W przypadku zmiany rachunku, Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o powyższym Najemcę. W przypadku nie powiadomienia Najemcy o zmianie rachunku bankowego, zapłata czynszu najmu na poprzedni rachunek będzie miała skutki spełnienia świadczenia.
- 5.7** Strony postanawiają, że z tytułu korzystania z Lokalu przez Wynajmującego lub Gości, na zasadach określonych w pkt. 2 niniejszej umowy, Wynajmujący zapłaci Najemcy wynagrodzenie za pobyt w kwocie, stanowiącej 25% ceny za pokój w terminie, na który dokonywana jest rezerwacja, zgodnie z cennikiem Lemon Resort SPA obowiązującym w dniu dokonywania rezerwacji. .
- 5.8** W odniesieniu do wynagrodzenia za pobyt określonego w ust. 5.7 powyżej postanowienia niniejszej umowy zawarte w ust. 5.3 i 5.5 stosuje się odpowiednio.
- 5.9** Strony postanawiają, że przysługujące Najemcy wynagrodzenie za pobyt Wynajmującego lub Gości, o którym mowa w ust. 5.7 powyżej może zostać potrącone z należnym Wynajmującemu czynszem za najem, o którym mowa w ust. 5.2 powyżej.

5.10 Należność z tytułu wynagrodzenia za pobyt płatna będzie przelewem na wskazany w fakturze przez Najemcę rachunek bankowy lub bezpośrednio w recepcji „Lemon Resort SPA”.

6. UBEZPIECZENIE.

- 6.1** Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia Lokalu wraz z wyposażeniem określonym w *Załączniku nr 1*, z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż łączna kwota netto wskazana na fakturze zakupu Lokalu i jego wyposażenia oraz do opłacenia go jako ubezpieczający na rzecz ubezpieczonego, którym będzie Wynajmujący. Przedmiotowa polisa zawarta zostanie na okres 1 roku i stanowić będzie kompleksowe ubezpieczenie od m. in. ognia i innych zdarzeń losowych, takich jak np. huragan, zalanie, kradzież z włamaniem, rabunek, wandalizm, celowe uszkodzenia lub stłuczenie szyb. Najemca zobowiązany będzie do utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały okres trwania niniejszej umowy.
- 6.2** Najemca dostarczy Wynajmującemu, na jego żądanie do wglądu polisę aktualnie obowiązującego ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 6.1 powyżej.
- 6.3** Wynajmujący udziela Najemcy pełnomocnictwa do występowania we wszelkich sprawach, związanych z likwidacją szkody, powstałej w Lokalu, jak i odbioru odszkodowania, za powstałą szkodę z zakładu ubezpieczeniowego. Pełnomocnictwo obejmuje również występowanie przed bankiem kredytującym Wynajmującego, jeśli polisa ubezpieczenia Lokalu będzie przedmiotem cesji.
- 6.4** Wynajmujący oświadcza, że w przypadku gdyby z jakichkolwiek przyczyn, nie leżącej po stronie Najemcy, ubezpieczyciel odmówił mu wypłaty odszkodowania lub nie wypłacił należnego odszkodowania pokrywającego pełne koszty naprawy (remontu) lokalu, zobowiązuje się do pokrycia w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty zakończenia tej naprawy (remontu) Lokalu wszelkich kosztów naprawienia szkody, poniesionych przez Najemcę.
- 6.5** W ramach likwidacji szkody, o której mowa powyżej, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wyremontowania Lokalu, doprowadzenia go do stanu pierwotnego, renowacji lub odtworzenia wyposażenia Lokalu zgodnie z jego wyposażeniem początkowym – w zależności od rodzaju szkody.

7. KLAUZULA ZACHOWANIA POUFNOŚCI

Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących niniejszej umowy, a w szczególności jej warunków i postanowień oraz nieujawniania tych informacji bez wcześniejszej pisemnej zgody drugiej Strony. Ujawnienie wymagane przepisami prawa może nastąpić tylko w niezbędnym zakresie.

8. WZAJEMNY KONTAKT

8.1 Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień niniejszej umowy dokonywane będą w formie pisemnej na adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy bądź w formie elektronicznej na poniżej wskazany adres e-mail:

dla Wynajmującego: _____,

dla Najemcy: _____,

- 8.2** Wynajmujący oświadcza, że podany w ust. 8.1 powyżej adres jest jego adresem e-mail i żadne inne osoby poza Wynajmującym nie korzystają z tego adresu e-mail. Strony ustanawiają domniemanie, że wszelkie oświadczenia i zawiadomienia przesłane z do Najemcy z podanego powyżej adresu e-mail są oświadczeniami i zawiadomieniami, na co Wynajmujący wyraża zgodę i przyjmuje na siebie wszelkie obowiązki płynące z ich treści.
- 8.3** Strony zobowiązują się do poinformowania o każdej zmianie wskazanych w ust. 8.1 powyżej adresów e-mail oraz danych wskazanych w komparycji niniejszej umowy. Zmiana adresu do doręczeń nie będzie miała wpływu na ważność zawiadomień wysłanych przed poinformowaniem o zmianie.
- 8.4** Doręczenie pod ostatni wskazany przez Stronę adres uważa się za skuteczne z upływem siódmego dnia licząc od dnia następującego po dniu wysłania wiadomości, jeżeli wiadomość nie została odebrana przez adresata bez względu na przyczynę jej nie odebrania.

9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

- 9.1** Wszelkie zmiany dotyczące niniejszej umowy, jej rozwiązanie lub wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 9.2** Załącznik, którym jest spis dodatkowego wyposażenia Lokalu należącego do Wynajmującego (*Załącznik nr 1*), stanowi integralną część niniejszej umowy, a w szczególności w zakresie w jakim określają prawa i obowiązki Stron.
- 9.3** Wynajmujący oświadcza i potwierdza, że zapisy niniejszej umowy są dla niego zrozumiałe i jednoznaczne, zostały z nim indywidualnie uzgodnione i miał on wpływ na ich treść.
- 9.4** W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy prawa polskiego.
- 9.5** Wszelkie spory wynikłe z niniejsze umowy Strony będą starał się rozwiązywać w pierwszej kolejności polubownie, a gdyby to nie okazało się skuteczne sąd właściwy dla siedziby Najemcy.
- 9.6** Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron

Wynajmujący

Najemca