

## UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / ..... / 15

zawarta w dniu ..... 2015 roku pomiędzy:

**Zespołem Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna** w Niedzicy, ul. Widokowa 1, działającym na podstawie wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000049056, posiadający numer NIP 735 – 20 – 55 – 446, nr REGON 490785702, zwanym dalej **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu Grzegorza Podleńskiego

a

**Panią / Panem** ..... zamieszkałym: ....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ....., z siedzibą: ....., wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem ..... przez ....., posiadającą numer NIP ....., numer REGON ..... zwanym dalej **Dzierżawcą**

### § 1

- Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 4147/24 o powierzchni 23 503 m<sup>2</sup> oraz władającym działką o numerze ewidencyjnym 4147/45 o powierzchni 33 579 m<sup>2</sup>. Ww. działki położone są w miejscowości Niedzica, gmina Łąpsze Niżne i wpisane do Ksiąg Wieczystych odpowiednio pod numerami NS1T/00152789/8 oraz NS1T/00068876/9, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.
- Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem lokali Pentagon I, Pentagon II o powierzchni użytkowej 9,75 m<sup>2</sup>, powierzchni całkowitej 10,52 m<sup>2</sup> każdy, zlokalizowanych na koronie zapory w Niedzicy.
- Wydzierżawiający** przekazuje, a **Dzierżawca** przejmuje w dzierżawę w/w lokale wraz z wyposażeniem. Stan lokali wraz z wyposażeniem przeznaczonym do dzierżawy opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
- Wydzierżawiający** przekazuje ponadto, a **Dzierżawca** przejmuje w dzierżawę teren o powierzchni 180 m<sup>2</sup> zlokalizowany przed lokalami Pentagon I, Pentagon II na koronie zapory w Niedzicy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej umowy.
- Dzierżawca** zobowiązuje się do wykorzystania:

- 5.1. lokali użytkowych Pentagon I oraz Pentagon II zgodnie z przeznaczeniem, w tym na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu .....,
- 5.2. terenu zlokalizowanego bezpośrednio przed lokalami użytkowymi Pentagon I oraz Pentagon II zgodnie z przeznaczeniem, w tym na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu .....
- oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem uzgodnień w ramach prowadzonej działalności.
7. **Dzierżawca** nie może poddzierżawiać ani oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do korzystania na jakiegokolwiek podstawie bez zgody **Wydzierżawiającego** wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
8. **Dzierżawca** obowiązany jest do przedstawienia polisy od Odpowiedzialności Cywilnej następstw nieszczęśliwych wypadków z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej **Wydzierżawiającemu** najpóźniej w dniu podpisania umowy. Polisa ta stanowić będzie załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
- 8.1. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności, w tym również odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł **Wydzierżawiający** i/lub osoby trzecie, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez **Dzierżawcę** działalności gospodarczej. W przypadku zgłoszenia **Wydzierżawiającemu** przez osoby trzecie roszczeń związanych z prowadzoną przez **Dzierżawcę** działalnością gospodarczą, **Dzierżawca** zobowiązuje się zaspokoić te roszczenia, a w przypadku poniesienia przez **Wydzierżawiającego** jakichkolwiek kosztów z tego tytułu zobowiązuje się koszty te zwrócić **Wydzierżawiającemu** w pełnej wysokości na pierwsze jego pisemne wezwanie.
9. **Dzierżawca** może zamieszczać i prowadzić reklamę, w tym umieszczać banery reklamowe o prowadzonej działalności, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.
- 9.1. przed zamieszczeniem reklamy jej treść i umiejscowienie musi zostać zaakceptowane przez **Wydzierżawiającego**
10. **Wydzierżawiającemu** służy prawo do kontroli dzierżawionych lokali.
11. Z ramienia **Wydzierżawiającego** osobą uprawnioną do kontaktu z **Dzierżawcą** jest Pani Teresa Sukiennik – reprezentujący Biuro Zarządzania Nieruchomościami.
12. Z ramienia **Dzierżawcy** osobą uprawnioną do kontaktu ze **Wydzierżawiającym** jest Pan .....,  
.....zamieszkały: .....,  
legitymujący się dowodem osobistym seria i numer .....
13. Pojęcie sezonu oznacza okres od dnia 1 kwietnia do 30 września.

## § 2

1. W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wydzierżawiającego** należy:
- 1.1. opłata podatku od nieruchomości
- 1.2. ubezpieczenia budynku od pożaru i innych zdarzeń losowych,

- 1.3. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, dostaw wody i odprowadzenia ścieków na koszt **Dzierżawcy**,
2. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej, wody itp. jeżeli spowodowane to było niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań przez dostawców i wykonawców usług bądź też przerwa taka nastąpiła wskutek awarii.
3. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią wobec **Dzierżawcy**.
  - 3.1. ubezpieczenie towaru, mienia, wyposażenia od ewentualnej kradzieży lub innego niedozwolonego czynu popełnionego przez osobę trzecią oraz pożaru i innych zdarzeń losowych spoczywa na **Dzierżawcy**.

### § 3

1. **Dzierżawca** przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za sprzęt i wyposażenie pomieszczeń przekazanych protokołem zdawczo – odbiorczym W przypadku uszkodzenia sprzętu **Dzierżawca** ponosić będzie koszty związane z ewentualną naprawą lub zakupem w to miejsce nowego sprzętu.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska, ochrony mienia oraz polisami ubezpieczeniowymi zawartymi przez **Wydzierżawiającego** z uwagi na zapisy § 2 ust. 1 pkt 1.2.
  - 2.1. **Dzierżawca** zobowiązany jest zaopatrzyć przedmiot dzierżawy w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy i bhp.
  - 2.2. Ewentualne, planowane przez **Dzierżawcę** adaptacje budowlane, czy przebudowa pomieszczeń muszą być uzgadniane z **Wydzierżawiającym** i wymagają jego pisemnej zgody,
  - 2.3. Naprawy i remonty pomieszczeń i wyposażenia będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają **Dzierżawcę** o ile konieczność ich wynika z niewłaściwej eksploatacji.
  - 2.4. **Dzierżawca** zobowiązany jest do wykonania w przedmiocie dzierżawy drobnych napraw na własny koszt. Do drobnych napraw zalicza się naprawy wymienione w art. 681 Kodeksu Cywilnego.
3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku w dzierżawionych lokalach oraz na terenie do nich przylegającym.
4. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w ust. 3 **Wydzierżawiający** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku, oraz obciążenia całością związanych z tym kosztów **Dzierżawcę**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

### § 4

1. Roczny czynsz dzierżawy w roku 2015 wynosi ..... **złoty netto** plus należny podatek VAT, pod warunkiem, iż w okresie od 1 października do 31 grudnia oraz od 1 stycznia do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem ust 6 niniejszego paragrafu, **Dzierżawca** nie będzie prowadził działalności gospodarczej.

2. Przez cały okres obowiązywania umowy **Dzierżawca** ponosić będzie koszty wynikające z eksploatacji tj. koszty dostawy energii elektrycznej, wody i ścieków, odbiór i wywóz śmieci i nieczystości
- 2.1. Na wywóz śmieci i nieczystości oraz dostawę energii elektrycznej **Dzierżawca** podpisze stosowną umowę we własnym zakresie i okaże ją **Wydierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy.

3. Czynsz płatny będzie w siedmiu ratach, przy czym:

- 3.1. pierwsza rata – w wysokości 8% wartości czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie do dnia 30 kwietnia,
- 3.2. druga, trzecia, czwarta, piąta, szósta rata – w wysokości 16,8% wartości czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminach odpowiednio: do dnia 31 maja, 30 czerwca, 31 lipca, 31 sierpnia, 30 września
- 3.3. siódma rata - w wysokości 8% wartości czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie do dnia 31 października

Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 20 dni upoważnia **Wydierżawiającego** do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy, bez zachowanie okresu wypowiedzenia.

4. Dodatkowo za wykorzystanie terenu zlokalizowanego przed lokalami użytkowymi na prowadzenie działalności w zakresie opisanym § 1 ust. 5.2 niniejszej umowy, **Dzierżawa** w okresie **od 1 maja do 30 września 2015 roku** oraz **od 1 maja do 30 września 2016 roku** oraz **od 1 maja do 30 września 2017 roku** oraz **od 1 maja do 30 września 2018 roku** oraz **od 1 maja do 30 września 2019 roku** oraz **od 1 maja do 30 września 2020 roku** będzie dokonywał opłaty miesięcznej w wysokości **550,00 złotych netto** (słownie: pięćset pięćdziesiąt złotych) plus należny podatek VAT.

5. Opłaty za wodę oraz ścieki dokonywane będą według wystawionych faktur VAT w rozliczeniu miesięcznym za dany miesiąc. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 20 dni upoważnia **Wydierżawiającego** do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy, bez zachowanie okresu wypowiedzenia.

6. W latach 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 czynsz określony w ust. 1 niniejszego paragrafu ulegnie rewaloryzacji o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszonego w Komunikacji Prezesa GUS, oraz o wielkość stawki podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Gminy Łąpsze Niżne, jak również zmian wartości środków trwałych na skutek ich przeszacowania, doposażenia lub dokonania przez Zamawiającego nakładów podwyższających wartość tych środków.

7. **Dzierżawca** dokona płatności przelewem na konto **Wydierżawiającego** w banku PeKaO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:

**10 1240 1574 1111 0000 0790 1809**

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A.

8. **Wydierżawiający** informuje, iż okresem rozliczeniowym jest miesiąc do końca, którego **Dzierżawca** ma dokonać płatności zgodnie z zapisami ust. 3 niniejszego paragrafu.
9. Za zwłokę w dokonaniu opłaty czynszu **Wydierżawiający** naliczy ustawowe odsetki

## § 5

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. **od dnia 15 kwietnia 2015 roku do 31 grudnia 2020 roku**, z możliwością przedłużenia na kolejne pięć lat tj. do dnia 31 grudnia 2025 roku. Umowa może zostać przedłużona w przypadku gdy:
  - 1.1. **Dzierżawca** nie zalega z płatnościami,
  - 1.2. **Dzierżawca** utrzymuje czystość i porządek na całym dzierżawionym terenie,
  - 1.3. **Wydzierżawiający** nie planuje inwestycji na dzierżawionym terenie lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
  - 1.4. **Wydzierżawiający** uzyskał stosowną zgodę organów właścicielskich na przedłużenie umowy dzierżawy
2. **Wydzierżawiający** może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia nie zależnie od zapisów § 4 ust. 3 oraz ust. 4 w następujących przypadkach:
  - 2.1. zbycia akcji **Wydzierżawiającego** przez Ministra Skarbu Państwa
  - 2.2. z ważnych powodów, w szczególności w przypadku nastąpienia po stronie **Wydzierżawiającego** jakichkolwiek zmian w tytule prawnym do władania przedmiotem najmu lub jego częścią, w tym zmian w stanie posiadania przedmiotu najmu lub jego części (utrata, zmiana rodzaju posiadania),
  - 2.3. gdy **Dzierżawca** pomimo pisemnego upomnienia używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, albo gdy przedmiot dzierżawy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie,
  - 2.4. gdy **Dzierżawca** nie utrzymuje czystość i porządku w dzierżawionym lokalu oraz na terenie bezpośrednio do niego przylegającym,

## § 6

1. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy **Dzierżawca** udziela gwarancji finansowych w formie pieniężnej przelewem na konto **Wydzierżawiającego** w banku PeKaO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:  
**10 1240 1574 1111 0000 0790 1809**  
lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A. w wysokości 45 % wartości czynszu określonego w ust. 1 § 4. Termin wpłaty najpóźniej w dniu przekazania lokalu użytkowego protokołem zdawczo – odbiorczym.
2. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy dzierżawy.
3. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** odpowiada wobec **Wydzierżawiającego** za wszelkie szkody wynikłe z nie wykonania lub nie należytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w tym również wynikających z roszczeń osób trzecich wobec **Wydzierżawiającego**, związanych z czynnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

## § 7

1. Po zakończeniu okresu dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić **Wydzierżawiającemu** przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w stanie nie pogorszonym, poza normalny stopień zużycia. W przeciwnym wypadku **Dzierżawca** jest zobowiązany własnym staraniem i na swój koszt przywrócić stan właściwy przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez **Wydzierżawiającego**. W razie nie wywiązania się z powyższego **Wydzierżawiający** dokona tego na swój koszt i obciążą **Dzierżawcę**.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest usunąć wszelkie urządzenia będące jego własnością. Jeżeli **Dzierżawca** nie dokona powyższych czynności w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy dzierżawy, **Wydzierżawiający** będzie uprawniony do dokonania wszelkich niezbędnych w tym zakresie czynności i obciążenia kosztami **Dzierżawcy**.
3. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód spowodowanych nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków wynikających z Niniejszej Umowy na zasadach wynikających z Kodeksu Cywilnego.
4. **Dzierżawcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie dzierżawy.

## § 8

Ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową rozpatrywać będą Sądy właściwe według siedziby **Wydzierżawiającego**.

## § 9

1. Każda zmiana postanowień umowy wymaga zgody obydwu stron i formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym lub za pośrednictwem faksu z potwierdzeniem odbioru na adres Strony wskazany we wstępie do umowy. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą Umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym na adres wskazany w Umowie.
3. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze Stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze Stron zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą Stronę, nie później niż w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie nie powiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres.
4. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adres wskazany w niniejszej Umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte jako skutecznie złożone drugiej Stronie.

## § 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego w szczególności przepisy o dzierżawie.

## § 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, z czego dwa egzemplarze otrzymuje **Wydzierżawiający**, a jeden egzemplarz **Dzierżawca**

1. Informujemy, że Administratorem zebranych danych osobowych jest Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna, ul. Widokowa 1, 34 – 441 Niedzica.
2. Dane te będą przetwarzane zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku, o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r, Nr 101, poz. 926 ze zm.) tylko w celu realizacji niniejszej umowy.
3. Dane będą udostępnione jedynie uprawnionym podmiotom jeżeli to uprawnienie wynika z obowiązującego przepisu prawa.
4. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania.

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**