

UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / / 16

zawarta w dniu 2016 roku pomiędzy:

Zespołem Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna w Niedzicy, ul. Widokowa 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000049056, posiadający numer NIP 735 – 20 – 55 – 446, nr REGON 490785702, zwanym dalej **Wydierżawiającym**, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu Władysława M. Krakowskiego

a

Panią / Panem zamieszkałą/ym: legitymującym się dowodem osobistym seria i numer prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod nazwą posiadającym numer NIPPESEL..... oraz numer REGON zwaną/nym dalej **Dzierżawcą**

Przedmiot dzierżawy**§ 1**

1. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 4147/23 o powierzchni 455 911 m² wpisanej do księgi wieczystej NS1T/0034223/0. Działka położona jest w miejscowości Niedzica – Zamek, Gmina Łąpsze Niżne, co obrazuje załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. **Wydierżawiający** oddaje do sezonowego używania i pobierania pożytków część nieruchomości, o której mowa w ustępie 1 powyżej o powierzchni **1 500 m²**, która na załączniku nr 1 do niniejszej umowy oznaczona jest jasnym kolorem, wraz ze zlokalizowanymi na przedmiocie dzierżawy:
 - 2.1. parkingiem dla samochodów osobowych, przekazanym protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, iż ma prawo z niego korzystać **Wydierżawiający** i inne uprawnione podmioty, którym na mocy umowy z **Wydierżawiającym** przysługuje służebność przechodu i przejazdu przez działkę, o której mowa w ust. 1 powyżej.
3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do korzystania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z przedmiotu dzierżawy, na którym prowadzić będzie działalność gospodarczą **w zakresie świadczenia usług parkingu dla samochodów osobowych**.
4. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, wymaganych prawem uzgodnień lub pozwoleń.

Obowiązki Wyzierżawiającego

§ 2

1. W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wyzierżawiającego** należy:
 - 1.1. opłacenie podatku od nieruchomości,
 - 1.2. wydanie protokolarnie **Dzierżawcy** przed rozpoczęciem każdego tzw. sezonu przedmiotu dzierżawy,
 - 1.3. odebranie protokolarnie od **Dzierżawcy** po zakończeniu każdego tzw. sezonu przedmiotu dzierżawy.
2. **Wyzierżawiającemu** służy prawo do kontroli dzierżawionego terenu.
3. Z ramienia **Wyzierżawiającego** osobą uprawnioną do kontaktu z **Dzierżawcą** jest
reprezentujący Biuro Nadzoru nad Nieruchomościami.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 3

1. W ramach niniejszej umowy do obowiązków **Dzierżawcy** należy w szczególności:
 - 1.1. eksploatacja przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi normami i przepisami w szczególności: bhp, p. pożarowymi, ochrony środowiska,
 - 1.2. zachowanie czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy oraz na terenie do niego przylegającym.
W przypadku nie wywiązania się **Dzierżawcy** z obowiązków określonych w niniejszym ustępie **Wyzierżawiający** 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.
 - 1.3. respektowanie ewentualnych dodatkowych umów zawartych przez **Wyzierżawiającego** w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, a dotyczących korzystania z przedmiotu dzierżawy,
2. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wyzierżawiającego** dokonać żadnych zmian ukształtowania przedmiotu dzierżawy, ani przeprowadzać jakichkolwiek robót ziemnych (przekopy, wykopy),
3. **Dzierżawca** nie może ogrodzić dzierżawionego terenu.
4. **Dzierżawca** zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę **Wyzierżawiającego** na prowadzenie działalności reklamowej na przedmiocie dzierżawy, w tym na umieszczanie banerów reklamowych o prowadzonej przez siebie działalności.
5. **Dzierżawca** w związku z tym, że działa na własny rachunek i własne ryzyko, obowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków na kwotę minimum **200.000,00** (słownie: dwieście tysięcy) złotych i przedstawienia polisy **Wyzierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umów, polisa ta stanowić będzie załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
6. **Dzierżawca** zobowiązany jest w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń.
7. **Dzierżawca** nie może poddzierżawić ani oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do korzystania na jakiegokolwiek innej podstawie bez zgody **Wyzierżawiającego**, wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.

Warunki finansowe umowy

§ 4

1. Miesięczny czynsz dzierżawy, płatny jest tylko za miesiące przypadającej w tzw. sezonach, o którym mowa w § 5 umowy i wynosi:

1.1. w okresie od 1 sierpnia* do 30 września 2016 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

***ostateczny termin obowiązywania umowy uzależniony jest od uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A.**

1.2. w okresie od 1 do 31 października 2016 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.3. w okresie od 1 do 30 kwietnia 2017 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.4. w okresie od 1 maja do 30 września 2017 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.5. w okresie od 1 do 31 października 2017 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.6. w okresie od 1 do 30 kwietnia 2018 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.7. w okresie od 1 maja do 30 września 2018 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.8. w okresie od 1 do 31 października 2018 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.9. w okresie od 1 do 30 kwietnia 2019 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.10. w okresie od 1 maja do 30 września 2019 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.11. w okresie od 1 do 31 października 2019 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.12. w okresie od 1 do 30 kwietnia 2020 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.13. w okresie od 1 maja do 30 września 2020 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

1.14. w okresie od 1 do 31 października 2020 roku złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,

2. Kwota czynszu określona w § 4 ust. 1 od pkt. 1.3 do pkt 1.14 umowy podlega począwszy od 1 stycznia 2017 roku corocznej waloryzacji o wskaźnik uzgodniony na piśmie między **Wydierżawiającym** a **Dzierżawcą** obejmujący również wzrost opłat publiczno – prawnych, jeśli dotyczyć będą przedmiotu dzierżawy, ale nie mniejszy niż znajdujący automatyczne zastosowanie do corocznej waloryzacji czynszu bez konieczności pisemnych uzgodnień średnioroczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS.
3. Na wywóz śmieci i nieczystości **Dzierżawca** podpisze stosowną umowę we własnym zakresie i okaże ją **Wydierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy.
4. Płatność czynszu za przedmiot umowy dokonywana będzie przez **Dzierżawcę**, na podstawie doręczonych mu przez **Wydierżawiającego** faktur VAT, w terminie do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 30 dni upoważnia **Wydierżawiającego** do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy, o ile **Wydierżawiający** wezwał wcześniej **Dzierżawcę** pisemnie do uregulowania zaległej płatności.
5. **Wydierżawiający** informuje, iż okresem rozliczeniowym jest miesiąc.
6. **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.

Okres obowiązywania umowy

§ 5

1. Umowę niniejszą **Wydierżawiający** i **Dzierżawca** zawierają na czas określony tj. **od dnia 1 sierpnia* 2016 roku do dnia 31 października 2020 roku** z możliwością przedłużenia na kolejne sezony **z tym, że Dzierżawcy przysługuje prawo dzierżawy wyłącznie w przedziałach czasowych tzw. sezonu tj. w roku 2016 od dnia 1 sierpnia* do 31 października, a w latach następnych od dnia 1 kwietnia do dnia 31 października**
 - 1.1. *ostateczny okres wejścia w życie i obowiązywania umowy jest uzależniony od daty uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A.
 - 1.2. w przypadku braku uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A. umowa nie zostanie podpisana,
 - 1.3. przedłużenie umowy na kolejne pięć sezonów tj. do dnia 31 października 2025 roku wymaga uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A.

Rozwiązanie umowy

§ 6

1. **Wydierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia nie zależnie od postanowień § 4 ust. 4 w następujących przypadkach:
 - 1.1. zbycia akcji **Wydierżawiającego** przez Skarb Państwa,
 - 1.2. nastąpienia po stronie **Wydierżawiającego** jakichkolwiek zmian w tytule prawnym do władania przedmiotem dzierżawy lub jego częścią,
 - 1.3. 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,
 - 1.4. gdy **Dzierżawca** mimo pisemnego upomnienia nie utrzymuje czystości i porządku na dzierżawionym terenie oraz na terenie do niego przylegającym,
 - 1.5. gdy **Wydierżawiający** planuje na dzierżawionym terenie, bądź też w jego bezpośrednim sąsiedztwie inwestycje związane z planem zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Zbiornika Czorsztyn – Niedzica,
 - 1.6. gdy **Dzierżawca** nie wywiązuje się z obowiązku wniesienia lub uzupełnienia gwarancji finansowej, o którym mowa w § 7 ust. 1 i § 7 ust. 4 poniżej.
2. Niniejszej umowy nie można rozwiązać za wypowiedzeniem przez pierwszy rok jej obowiązywania. Zarówno **Wydierżawiający** jak i **Dzierżawca** po upływie roku od dnia zawarcia niniejszej umowy mogą ją rozwiązać z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia upływającym w ostatnim dniu drugiego miesiąca okresu wypowiedzenia.

Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy

§ 7

1. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy **Dzierżawca** udzieli gwarancji finansowej w wysokości **miesięcznego czynszu brutto** w formie pieniężnej płatnej 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. Termin wpłaty najpóźniej w dniu przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo – odbiorczym.
2. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od dnia sporządzenia i obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy dzierżawy. Zwrot gwarancji finansowej następuje przez zapłatę sumy nominalnej zgodnie z art. 358¹ § 1 k.c.
3. Z kwoty gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wydierżawiający** może potrącić przysługujące mu względem **Dzierżawcy** roszczenia z tytułu nienależytego wykonania umowy:

- 3.1. roszczenia o zapłatę zaległego czynszu lub zaległych opłat za media,
 - 3.2. roszczenia o zapłatę odszkodowanie za zużycie przedmiotu dzierżawy ponad normalne używanie,
 - 3.3. roszczeń o zwrot kosztów zastępczego za **Dzierżawcę** wykonania innych obowiązków , o których mowa w § 3 ust 1 pkt 1.2 i ust 5 umowy.
4. Jeżeli kwota gwarancji finansowej należytego wykonania umowy jest niższa od obowiązującej w danym okresie kwoty miesięcznego czynszu, czy to wskutek waloryzacji, czy też w wyniku skorzystania przez **Wydierżawiającego** z uprawnień, o których mowa w ust. 3 powyżej, to **Dzierżawca** obowiązany jest niezwłocznie, bez wezwania ze strony **Wydierżawiającego** dopłacić różnicę na wskazane powyżej konto **Wydierżawiającego**.

Obowiązki związane z zakończeniem okresu dzierżawy

§ 8

1. Po zakończeniu okresu dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić **Wydierżawiającemu** 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 **Wydierżawiającego**. W razie niewywiązania się z powyższego **Wydierżawiający** dokona tego na swój koszt i kosztami tymi obciąży **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, **Wydierżawiający** będzie uprawniony do dokonania wszelkich niezbędnych w tym zakresie czynności i obciążenia kosztami **Dzierżawcy**.

Sąd właściwy do rozpoznania sporów

§ 9

1. **Dzierżawca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł **Wydierżawiający** i/lub osoby trzecie, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez **Dzierżawcę** działalności gospodarczej. W przypadku zgłoszenia **Wydierżawiającemu** przez osoby trzecie roszczeń związanych z prowadzoną przez **Dzierżawcę** działalnością gospodarczą, **Dzierżawca** zobowiązuje się zaspokoić te roszczenia, a w przypadku poniesienia przez **Wydierżawiającego** jakichkolwiek kosztów z tego tytułu zobowiązuje się koszty te zwrócić **Wydierżawiającemu** w pełnej wysokości na pierwsze jego pisemne wezwanie.
2. Ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową rozpatrywać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby **Wydierżawiającego**.

Zmiana umowy

§ 10

Każda zmiana postanowień umowy wymaga zgody obydwu stron i formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.

Powiadomienia i doręczenia

§ 11

1. 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.
2. 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 niepowiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres.
3. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszej Umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, to taką niepodjętą korespondencję wysłaną, nawet jednorazowo do **Dzierżawcy** uznaje się za doręczoną z chwilą jej zwrotu do **Wydzierżawiającego**. Powtórne wysłanie tej samej korespondencji nie jest wymagane.
4. Z ramienia **Dzierżawcy** osobą uprawnioną do kontaktu z **Wydzierżawiającym** jest Pani / Pan zamieszkały:, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer

Postanowienia końcowe

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

1. 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.

Wydierżawiający

Dzierżawca