

UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / ... / 21

W dniu w Niedzicy

pomiędzy:

(1) Spółką **Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica S.A.** z siedzibą w Niedzicy ul. Widokowa 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000049056, NIP 735-20-55-446 o kapitale zakładowym w wysokości 225.837.900,00 zł wpłaconym zgodnie z wpisem do KRS w wysokości 225.837.900,00 zł,

reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu Leszka Bajorka-Fiałkowskiego

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

(2)

[imię i nazwisko / firma; miejsce zamieszkania /siedziba, adres; nr i seria dokumentu tożsamości /nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru, kapitał zakładowy/CEiDG; PESEL/REGON, NIP]

reprezentowanym przez:

.....

[imię i nazwisko, osoby uprawnionej do reprezentacji]

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY**§ 1**

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem działki ewidencyjnej nr 4147/24 o powierzchni 23 503 m², wpisanej do Księgi Wieczystej nr NS1T/00152789/8, działki nr 4147/45 o powierzchni 33 579 m² oraz działki nr 4147/51 o powierzchni 66 202 m², wpisanych do Księgi Wieczystej nr NS1T/00034223/0, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu.
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem wiat gastronomicznych Pentagon I, Pentagon II o powierzchni użytkowej 9,75 m², powierzchni całkowitej 10,52 m² każda oraz lokalu Cafe Turbinka o powierzchni: wysoki parter 21,88 m², letnia kawiarnia widokowa na tarasie częściowo osłoniętym dachem około 120 m², położonych na koronie zapory wodnej w Niedzicy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. **Wydzierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy określony w § 1 ust. 2 umowy, a **Dzierżawca** przedmiot ten przyjmuje w dzierżawę wraz z wyposażeniem, które opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. **Wydzierżawiający** oddaje ponadto **Dzierżawcy** w dzierżawę teren o powierzchni 180 m² zlokalizowany przed wiatami Pentagon I, Pentagon II na koronie zapory w Niedzicy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej umowy.
3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do wykorzystania:
 - 3.1. wiat gastronomicznych Pentagon I oraz Pentagon II na prowadzenie
 - 3.2. terenu zlokalizowanego bezpośrednio przed wiatami Pentagon I oraz Pentagon II na prowadzenie ogródka gastronomicznego,
 - 3.3. lokalu Cafe Turbinka na prowadzenie

zgodnie z obowiązującymi przepisami.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 3

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. od dnia 1 kwietnia 2021 do dnia 31 października 2023 roku.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 4

1. W ramach niniejszej umowy do obowiązków **Dzierżawcy** należy dbanie o przedmiot dzierżawy, w tym jego wyposażenie, w szczególności:
 - 1.1. przejście i ponoszenie pełnej odpowiedzialności za pomieszczenia przekazane protokołem zdawczo – odbiorczym,
 - 1.2. utrzymanie na własny koszt pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym i eksploataowanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP oraz ppoż. i ochrony środowiska,
 - 1.3. zachowanie czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy oraz terenie przyległym, bezpośrednio związanym z prowadzoną działalnością. W przypadku nie wywiązania się **Dzierżawcy** z obowiązków określonych w niniejszym ustępie **Wydzierżawiający** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku, oraz obciążenia całością związaną z tym kosztów **Dzierżawcy**,
 - 1.4. dokonywanie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** dokonać żadnych adaptacji, modyfikacji lub modernizacji przedmiotu dzierżawy, a w szczególności instalacji technicznych.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę **Wydzierżawiającego** na prowadzenie działalności reklamowej na przedmiocie dzierżawy, w tym na umieszczanie banerów reklamowych o prowadzonej przez siebie działalności.
4. **Dzierżawca** zobowiązany jest do zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej przez okres obowiązywania niniejszej umowy na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 200 000,00 zł.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń.
6. **Dzierżawca** nie może poddzierżawić ani oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania na jakiegokolwiek podstawie bez zgody **Wydzierżawiającego**, wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
7. Na dostawę energii elektrycznej oraz wywóz śmieci i nieczystości **Dzierżawca** podpisze stosowną umowę we własnym zakresie i okaże ją **Wydzierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy.
8. **Dzierżawca** we własnym zakresie zaopatrzy przedmiot dzierżawy w wymagane przepisami ppoż. gaśnice.
9. Bez zgody **Wydzierżawiającego** **Dzierżawca** nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy.
10. **Dzierżawca** jest obowiązany wpłacić na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** gwarancję finansową należytego wykonania niniejszej umowy w wysokości 16,8% czynszu netto (słownie: zł) lub przedstawić bezwarunkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na równoważną sumę gwarancyjną płatną na pierwsze żądanie **Wydzierżawiającego** w terminie najpóźniej w dniu wydania **Dzierżawcy** przedmiotu dzierżawy protokołem przekazania.
11. Z gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wydzierżawiający** ma prawo potrącić roszczenia

pieniężne przysługujące mu w stosunku do **Dzierżawcy** w związku z nienależytym wykonaniem przez niego obowiązków umownych w szczególności z tytułu szkód spowodowanych w przedmiocie dzierżawy i w związku z tym **Dzierżawca** ma obowiązek niezwłocznie uzupełnić kwotę gwarancji finansowej do wysokości określonej w ust. 10 powyżej na pierwsze pisemne wezwanie **Wydzierżawiającego**.

12. Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy zostanie zwolniona (zwrócona) **Dzierżawcy** po zakończeniu okresu dzierżawy ale nie wcześniej niż po zwrocie (wydaniu) przedmiotu dzierżawy **Wydzierżawiającemu**, w wysokości nominalnej z uwzględnieniem ew. potrąceń, o których mowa w ust. 12 powyżej.

OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 5

1. W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wydzierżawiającego** należy:
 - 1.1. opłata podatku od nieruchomości,
 - 1.2. ubezpieczenie budynków od pożaru i innych zdarzeń losowych,
 - 1.3. zapewnienie dostępu do energii elektrycznej, źródła wody i kanalizacji sanitarnej.
2. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej, wody oraz odprowadzaniu ścieków 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**, jak również **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku szkód w towarze, mieniu, wyposażeniu będących w posiadaniu **Dzierżawcy**, spowodowanych pożarem lub innymi zdarzeniami losowymi.
4. **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wydać **Dzierżawcy** przedmiot dzierżawy określony w § 1 niniejszej umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy/ z czynności tej sporządzony zostanie protokół.
5. **Wydzierżawiający** ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale **Dzierżawcy**.

CZYNŚ I INNE ZOBOWIĄZANIA

§ 6

1. Czynsz najmu płatny jest w formie przelewu bankowego we wskazanym na fakturze VAT terminie po jej otrzymaniu przez **Dzierżawcę**, na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** wymieniony w tej fakturze.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić **Wydzierżawiającemu** roczny czynsz dzierżawy w kwocie zł (słownie:) plus podatek VAT w wysokości ustawowej, płatny na podstawie faktur VAT w siedmiu ratach, przy czym:
 - 2.1. pierwsza rata – w wysokości 8% wartości rocznego czynszu,
 - 2.2. druga, trzecia, czwarta, piąta, szósta rata – każda z nich w wysokości 16,8% wartości rocznego czynszu,
 - 2.3. siódma rata - w wysokości 8% wartości rocznego czynszu.
3. Kwota czynszu począwszy od roku 2022 będzie waloryzowana w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS, jak również o wskaźnik obejmujący wzrost opłat publiczno prawnych ponoszonych od przedmiotu dzierżawy przez **Wydzierżawiającego**. Waloryzacja czynszu w podanym wyżej zakresie nie stanowi zmiany niniejszej umowy dzierżawy i do jej ważności wystarczające jest pisemne powiadomienie **Dzierżawcy** przez **Wydzierżawiającego** zawierające uzasadnienie waloryzacji czynszu.

4. Opłaty za wodę oraz ścieki dokonywane będą w rozliczeniu miesięcznym za dany miesiąc. Rozliczenie wody i ścieków nastąpi według podliczników zgodnie z cenami obowiązującymi **Wydierżawiającego** uwarunkowanymi umowami zawartymi z dostawcami usług.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 7

1. **Wydierżawiającemu** służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1.1. zalegania przez **Dzierżawcę** z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem czternastodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 1.2. używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - 1.3. naruszenia któregośkolwiek z obowiązków wymienionych w § 4 ust. 1-11 niniejszej umowy.
2. **Wydierżawiający** ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, którego koniec przypada na ostatni dzień 3 miesiąca, gdy na przedmiocie dzierżawy lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie **Wydierżawiający** planuje inwestycje związane z przedmiotem swojego działania.
3. W razie rozwiązania niniejszej umowy **Dzierżawca** jest zobowiązany do wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym najpóźniej w ostatni dzień obowiązywania umowy. **Dzierżawca** nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą Stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby **Wydierżawiającego**.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część *niniejszej* umowy.
5. Ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi **Dzierżawca**.

§ 9

1. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszej Umowie lub w powiadomieniach o jego zmianie, to taką niepodjętą korespondencję wysłaną, nawet jednorazowo do **Dzierżawcy** uznaje się za doręczoną z chwilą jej zwrotu do **Wydierżawiającego**. Powtórne wysłanie tej samej korespondencji nie jest wymagane.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym na adres Strony wskazany we wstępie do umowy lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres:, za potwierdzeniem odbioru. 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 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.

§ 10

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

1).....

WYDIERŻAWIAJĄCY

2)

DZIERŻAWCA

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z 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) (Dz. Urz. UE L Nr 119, str.1) informuję, że:

1. Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna, ul. Widokowa 1, 34-441 Niedzica.
2. W sprawach związanych z ochroną danych osobowych można się skontaktować pod adresem ZEW Niedzica S.A., ul. Widokowa 1, 34-441 Niedzica, tel. 18 26 10 150
3. Kontakt z inspektorem ochrony danych możliwy jest pod adresem mailowym: inspektor@niedzica.pl.
4. Dane osobowe przetwarzane będą zgodnie z art. 6 ust.1 lit. b w/w Rozporządzenia tylko w celach związanych z zawarciem i wykonaniem umowy.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres wskazany przepisami prawa lub przez okres niezbędny dla zachowania zasady rozliczalności albo przez okres nie dłuższy niż okres przedawnienia roszczeń wynikających z zawartej umowy.
6. Dane osobowe będą udostępnione jedynie uprawnionym podmiotom, jeżeli to uprawnienie wynika z obowiązującego przepisu prawa.
7. Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy. Odmowa podania danych osobowych spowoduje, iż nie dojdzie do zawarcia umowy.
8. Osoba, której dane dotyczą ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu.
9. Osoba, której dane dotyczą ma prawo wnieść skargę do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.