

**UMOWA NAJMU NR ZEW / D / ..... / 25**

Zawarta w dniu ..... 2025 roku w Niedzicy

pomiędzy:

(1) **Spółką Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica SA** z siedzibą w Niedzicy ul. Widokowa 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000049056, NIP 735-20-55-446, REGON: 490785702, o kapitale zakładowym w wysokości 225 837 900 zł, kapitał wpłacony według KRS 225 837 900 zł, reprezentowaną przez:

.....  
.....

zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

(2) .....  
[firma/siedziba, adres /nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru, kapitał zakładowy/CEiDG/REGON, NIP]  
reprezentowaną przez:

.....  
[imię i nazwisko, osoby uprawnionej do reprezentacji]

zwanym dalej **Najemcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

**Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej we Frydmanie, gmina Łąpsze Niżne, objętej księgą wieczystą nr NS1T/00156208/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, w skład nieruchomości wchodzi między innymi działka ewidencyjna nr **8960/134** o powierzchni 410 814 m<sup>2</sup>.

**§ 2**

**Wynajmujący** oświadcza, że oddaje w najem z opisanej w § 1 tej umowy nieruchomości, niezabudowaną budynkami, wyodrębnioną część z działki nr **8960/134** o powierzchni **4 725 m<sup>2</sup>**, zlokalizowaną nad brzegiem Zbiornika Czorsztyńskiego w rejonie Podprzylasku, zgodnie z załącznikiem nr 1 do tej umowy pokazującym przedmiot najmu, na czas oznaczony tj. **10 lat** począwszy od dnia **zawarcia umowy (od dnia: ..... do dnia: .....)**, jak również zezwala **Najemcy** na niewyłączne korzystanie z ogólnie dostępnych również dla osób trzecich szlaków przejazdu i przechodu do przedmiotu najmu. **Najemca** oświadcza, że zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** umówiony czynsz.

**§ 3**

1. Z uwagi na fakt, iż przedmiot umowy znajduje się częściowo poniżej maksymalnego poziomu piętrzenia (tj. 534,5 m n.p.m. układ wys. Kronsztad), a w całości poniżej nadzwyczajnego poziomu piętrzenia wody w Zbiorniku Czorsztyńskim (tj. 536,5 m n.p.m. układ wys. Kronsztad), za zniszczenia przedmiotu najmu lub rzeczy znajdujących się na jego terenie, spowodowane ruchem zwierciadła wody **Wynajmujący** nie odpowiada i nie ma obowiązku przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego. **Najemca** bez zgody **Wynajmującego**, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie może dokonać napraw przedmiotu najmu i kosztami napraw obciążyć **Wynajmującego**.
2. **Najemca** oświadcza, że jest świadomy, że przedmiot najmu znajduje się poniżej granicy maksymalnego

poziomu piętrzenia zbiornika i może być okresowo zalewany. Ponadto **Najemca** oświadcza, że jest świadom ryzyka występującego z przebywania na terenie zalewowym w tym zagrożenia dla mienia, zdrowia i życia oraz, że **Wynajmujący** nie jest w stanie skutecznie ostrzec **Najemcy** o piętrzenia wody ponad normalny poziom piętrzenia i w związku z powyższym zrzeka się w stosunku do **Wynajmującego** wszelkich roszczeń odszkodowawczych i o zadośćuczynienie powstałych z tego tytułu oraz zobowiązuje się do nie dochodzenia tych wierzytelności w postępowaniu sądowym.

3. Mając na uwadze powyższe **Najemca** przyjmuje teren w najem i oświadcza, że bierze odpowiedzialność za bezpieczeństwo swoje oraz innych osób korzystających na podstawie niniejszej umowy z terenu będącego przedmiotem najmu i w szczególności zobowiązany jest określić w drodze upublicznionego regulaminu zasady bezpiecznego korzystania z obiektów i urządzeń posadowionych na przedmiocie najmu.

#### § 4

1. Roczny czynsz najmu terenu wynosi .....**złotych netto** (słownie: ..... złotych) powiększony o należny podatek VAT.
2. Czynsz za niepełny okres obowiązywania umowy w ciągu roku kalendarzowego wylicza się proporcjonalnie do okresu najmu w danym roku.

#### § 5

1. Czynsz najmu płatny jest w formie przelewu bankowego we wskazanym na fakturze VAT terminie po jej otrzymaniu przez **Najemcę**, na rachunek bankowy **Wynajmującego** wymieniony każdorazowo w tej fakturze.
2. Jeżeli **Najemca** opóźnia się z zapłatą czynszu, **Wynajmujący** może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia w wysokości określonej w ustawie z dnia 08.03.2013 r. o przeciwdziałaniu opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U.2023.1790 tj.)

#### § 6

Kwota czynszu począwszy od roku 2026 będzie waloryzowana w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS, jak również o kwotę wynikającą ze wzrostu opłat publicznoprawnych ponoszonych od przedmiotu najmu przez **Wynajmującego**. Waloryzacja czynszu w podanym wyżej zakresie nie stanowi zmiany niniejszej umowy najmu i do jej ważności wystarczające jest pisemne powiadomienie **Najemcy** przez **Wynajmującego** zawierające uzasadnienie waloryzacji czynszu.

#### § 7

1. **Najemca** jest obowiązany udzielić **Wynajmującemu** gwarancji finansowej należytego wykonania niniejszej umowy w formie pieniężnej (przelew) w wysokości **2/12 rocznego czynszu netto**, o którym mowa w § 4 powyżej lub w formie gwarancji bankowej (ubezpieczeniowej), na równoważną sumę gwarancyjną płatną na pierwsze żądanie **Wynajmującego**. Wskazane powyżej zabezpieczenie zostanie ustanowione najpóźniej w dniu rozpoczęcia niniejszej umowy, przy czym udzielenie gwarancji finansowej w formie gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej wymaga wcześniejszej akceptacji ze strony **Wynajmującego**.
2. Z gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wynajmujący** ma prawo potrącić roszczenia pieniężne przysługujące mu w stosunku do **Najemcy** w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez niego obowiązków umownych w szczególności z tytułu szkód spowodowanych w przedmiocie najmu i w związku z tym **Najemca** ma obowiązek niezwłocznie uzupełnić kwotę gwarancji finansowej do wysokości określonej w ust.1 powyżej na pierwsze pisemne wezwanie **Wynajmującego**.
3. Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy zostanie zwolniona (zwrócona) **Najemcy** po zakończeniu okresu najmu ale nie wcześniej niż po zwrocie (wydaniu) przedmiotu najmu **Wynajmującemu**, w wysokości nominalnej z uwzględnieniem ew. potrąceń, o których mowa w ust. 2 powyżej.
4. Nieuzupełnienie gwarancji finansowej w przypadku, o którym mowa w ust. 2 powyżej na pierwsze wezwanie **Wynajmującego**, upoważnia **Wynajmującego** do rozwiązania tej umowy w trybie natychmiastowym.

## § 8

**Najemca** 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 **Wynajmującemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, polisa ta stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Nieprzedstawienie przez **Najemcę** polisy w zakreślonym powyżej terminie upoważnia **Wynajmującego** do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

## § 9

1. Wynajmowana nieruchomość będzie wykorzystywana przez **Najemcę** wyłącznie na cele .....  
..... w sposób zgodny z przeznaczeniem terenu opisanym w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łapsze Niżne – sołectwo Frydman* objętym Uchwałą nr LX-553/2024 Rady Gminy Łapsze Niżne z dnia 26 marca 2024 r.
2. **Najemca**, chcąc zmienić sposób korzystania z przedmiotu najmu określony w ust. 1 tego paragrafu, obowiązany jest uzyskać, pod rygorem nieważności, pisemną zgodę **Wynajmującego**.
3. Naruszenie przez **Najemcę** postanowień umowy, o których mowa w ust. 1 lub 2 powyżej upoważnia **Wynajmującego** do rozwiązania tej umowy w trybie natychmiastowym.

## § 10

1. **Najemca** jest zobowiązany utrzymywać przedmiot najmu oraz teren do niego przylegający w czystości oraz ponosić wszelkie koszty związane z utrzymaniem czystości na przedmiocie najmu i w tym celu zobowiązany jest między innymi zawrzeć odpowiednią umowę z uprawnionym podmiotem do odbioru odpadów i nieczystości.
2. Jakikolwiek roboty budowlane na przedmiocie najmu, w tym także budowa obiektów małej architektury, muszą być każdorazowo uzgadniane z **Wynajmującym** przez **Najemcę** i wymagają, pod rygorem nieważności, pisemnej zgody **Wynajmującego**.
3. Ewentualna wycinka zieleni, bądź też nasadzenia mogą odbywać się po uzyskaniu zgody przedstawiciela ZEW Niedzica S.A. odpowiedzialnego za nadzór nad zielenią wokół zbiornika i pisemnej akceptacji **Wynajmującego**.
4. Naruszenie przez **Najemcę** postanowień umowy, o których mowa w ust 1, 2 lub 3 powyżej upoważnia **Wynajmującego** do rozwiązania tej umowy w trybie natychmiastowym.

## § 11

1. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego**, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, oddać na jakiegokolwiek podstawie prawnej całego przedmiotu najmu lub jego części do odpłatnego albo bezpłatnego używania osobie trzeciej.
2. Naruszenie przez **Najemcę** postanowienia umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej upoważnia **Wynajmującego** do rozwiązania tej umowy w trybie natychmiastowym.

## § 12

1. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli **Najemca** będzie zalegał z należnym czynszem najmu powyżej 30 dni od terminu płatności określonego na fakturze.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w pkt 1, **Najemca** obowiązany jest rozliczyć się z **Wynajmującym** i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**.

## § 13

1. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia gdy na przedmiocie najmu lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie planuje inwestycje związane z przedmiotem swojego działania.
2. **Najemcy** przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia jeżeli w wyniku ruchów zwierciadła wody w Zbiorniku Czorsztyńskim przedmiot najmu uległ uszkodzeniu i nie nadaje się do umówionego użytku albo z tego samego powodu przedmiot umowy ma wady ograniczające

jego przydatność do umówionego użytku a **Wynajmujący** w terminie 30 dni od dnia powiadomienia go na piśmie przez **Najemcę**, że przedmiotu umowy do umówionego użytku nie nadaje się albo jego przydatność do umówionego użytku jest ograniczona, do naprawy nie przystąpił i w odpowiednim czasie wady nie usunął.

#### § 14

1. **Najemca** obowiązany jest wydać **Wynajmującemu** przedmiot umowy w terminie 7 dni od ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy.
2. W przypadku niedokonania przez **Najemcę** zwrotu nieruchomości w terminie opisanym w ust. 1 powyżej, **Wynajmujący** jest upoważniony do naliczania opłaty za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 4, zwaloryzowanego zgodnie z postanowieniami § 6 i powiększonego o należny podatek VAT, w przeliczeniu na 1 dzień. Ponadto, **Wynajmujący** ma prawo usunąć z przedmiotu najmu rzeczy pozostawione przez **Najemcę** na jego ryzyko i obciążyć go kosztami ich usunięcia oraz składowania.

#### § 15

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
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: **Wynajmującego** [sekretariat@niedzica.pl](mailto:sekretariat@niedzica.pl), **Najemcy** ..... 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 prowadzonej działalności, zmiany w zgłoszeniu działalności lub innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze Stron zobowiązana jest 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.
4. 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 **Najemcy** uznaje się za doręczoną z chwilą jej zwrotu do **Wynajmującego**. Powtórne wysłanie tej samej korespondencji nie jest wymagane.

#### § 16

1. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowania obowiązujące przepisy prawa polskiego a w szczególności przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2017 pozycja 1566 ze zm.).
2. Ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową rozpatrywać będą sądy powszechne właściwe miejscowo według siedziby **Wynajmującego**.

#### § 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, po jednym egzemplarzu dla **Wynajmującego** i **Najemcy**.

1).....

2) .....

.....

[podpisy przedstawicieli Wynajmującego]

[podpisy przedstawiciela Najemcy]

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

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](mailto: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.