

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

W dniu ..... 2025 roku w Niedzicy

pomiędzy:

**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, którą reprezentuje:

.....

.....

zwaną dalej **Wydierżawiającym**,

a

**Panem/Panią** (firmą) ..... zamieszkałym/-ą ....., prowadzącym/-ą działalność gospodarczą pod firmą: ..... z siedzibą ..... wpisaną do rejestru przedsiębiorców CEIDG, NIP ....., REGON ..... (wydruk z CEIDG/KRS stanowi Załącznik nr 1), którą reprezentuje

.....

zwanym/-ą dalej **Dzierżawcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

**PRZEDMIOT UMOWY****§ 1**

**Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem budynków hotelowych pod marką Polana Sosny wraz z polem kempingowym oraz zapleczem i niezbędną infrastrukturą zlokalizowanych na działkach ewidencyjnych nr 4147/44 o powierzchni 4,2239 ha i 4128/1 o powierzchni 0,3354 ha objętych księgą wieczystą nr NS1T/00034223/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, których **Wydierżawiający** jest właścicielem oraz posiadaczem działki ewidencyjnej nr 3134/18. Łączna powierzchnia terenu działek wyżej wymienionych przeznaczonego do dzierżawy wynosi 35302 m<sup>2</sup>. Lokalizację przedmiotu dzierżawy przedstawia Załącznik nr 2 a krótką charakterystykę obiektów budowlanych zawiera załącznik nr 1 do *Ogłoszenia o przetargu* z dnia 24 marca 2025 r. Obiekty: Restauracja Dwór, Chata Spiska oraz Kuźnia wpisane są do ewidencji zabytków.

**§ 2**

Zgodnie z *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łapsze Niżne – sołectwo Niedzica, Niedzica-Zamek* objętym Uchwałą nr LX-551/24 Rady Gminy Łapsze Niżne z dnia 26.03.2024 r. wyżej opisana nieruchomość, na której lokalizowany jest przedmiot dzierżawy, położona jest w terenach:

- zabudowy usługowej (usługi komercyjne, podstawowe i publiczne), z dopuszczalnym przeznaczeniem zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów i urządzeń OZE, parkingu,
- związanych z zaopatrzeniem w wodę,
- oczyszczalni i przepompowni ścieków.

**§ 3**

1. **Wydierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy, na który składają się części

działek ewidencyjnych nr 4147/44, 4128/1 i 3134/18 tworzące 5 wydzielonych obszarów o łącznej powierzchni 35 302 m<sup>2</sup> wraz z obiektami budowlanymi, wyposażeniem i infrastrukturą opisanymi w załączniku nr 1 do *Ogłoszenia o przetargu* z dnia 24 marca 2025 r. oraz Protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 4 poniżej, a **Dzierżawca** przedmiot ten przyjmuje w dzierżawę.

- Przedmiot dzierżawy będzie przeznaczony dla świadczenia usług komercyjnych związanych z turystyką i rekreacją.

#### § 4

Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 3 przekazany zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni roboczych (dzień roboczy od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy). Protokół stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.

### OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

#### § 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony 180 dni licząc od dnia podpisania umowy tj. od dnia ..... do dnia .....

### OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

#### § 6

- Dzierżawca** zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy określonego w § 3 zgodnie z jego przeznaczeniem.
- Dzierżawca** zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt. Do drobnych napraw zalicza się w szczególności naprawy wymienione w art. 681 Kodeksu Cywilnego.
- Dzierżawca** ma prawo dokonania nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z **Wydzierżawiającym**.
- Bez zgody **Wydzierżawiającego Dzierżawca** nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy.
- Dzierżawca** nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wydzierżawiającego**.
- Dzierżawca** ma prawo do umieszczania reklam dotyczących swojej działalności pod warunkiem uzgodnienia z **Wydzierżawiającym**.
- Ponadto **Dzierżawca** zobowiązany jest do:
  - 7.1. prowadzenia na własny koszt, po uprzednim uzgodnieniu z **Wydzierżawiającym**, remontów i drobnych prac modernizacyjnych, związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do prowadzenia zamierzonej działalności,
  - 7.2. ponoszenia całości kosztów utrzymania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz innych ciężarów związanych z dzierżawioną nieruchomością zgodnie z zasadami gospodarności i jego przeznaczeniem, w tym do ponoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ewentualnych innych kosztów odbierania tych odpadów,
  - 7.3. zawarcia umowy na dostawę do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej,
  - 7.4. obsługi przepompowni ścieków oraz ujęcia wody i stacji uzdatniania wody,
  - 7.5. zawarcia umowy na odbiór nieczystości ciekłych i stałych (odpadów w tym odpadów komunalnych) z przedmiotu dzierżawy, przy czym koszty związane z odprowadzeniem ścieków przez innego użytkownika kanalizacji sanitarnej – prowadzącego działalność na działce nr 4128/2 - będą zwracane **Dzierżawcy** przez **Wydzierżawiającego** na podstawie wystawionej mu faktury przez **Dzierżawcę**,
  - 7.6. uzgodnienia z dzierżawcą Stacji Narciarskiej Polana Sosny warunków korzystania przez niego z kanalizacji ściekowej oraz wodociągowej,

- 7.7. utrzymania i eksploataowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym przepisami BHP i p.poż., Prawa Budowlanego oraz ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, w tym utrzymania go w stanie uporządkowanym oraz zabezpieczenia go przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
- 7.8. utrzymania na swój koszt na przedmiocie dzierżawy zieleni w należyłym stanie we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa a w przypadku konieczności wycinki drzew i krzewów każdorazowo uzgodnienie z **Wydzierżawiającym** takiej potrzeby,
- 7.9. każdorazowego pisemnego uzgadniania z **Wydzierżawiającym** jakichkolwiek robót budowlanych na przedmiocie dzierżawy, w tym także budowy obiektów małej architektury,
- 7.10. zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia OC przez okres obowiązywania niniejszej umowy na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 250 000 zł. Kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi Załącznik nr 4 do Umowy,
- 7.11. udostępnienia sanitariatów obsłudze i klientom bazy spływu kajakowo-pontonowego na zasadach ogólnych obowiązujących w Ośrodku Rekreacyjnym Polana Sosny dla klientów zewnętrznych.
8. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** jest obowiązany udzielić **Wydzierżawiającemu** gwarancji finansowej należytego wykonania niniejszej umowy w formie pieniężnej (przelew) w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto tj. .... zł (słownie: ..... ) lub w formie gwarancji bankowej (ubezpieczeniowej), na równoważną sumę gwarancyjną płatną na pierwsze żądanie **Wydzierżawiającego**. Wskazane powyżej zabezpieczenie zostanie ustanowione najpóźniej w dniu wydania **Dzierżawcy** przedmiotu dzierżawy protokołem przekazania.
9. 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. 8 powyżej na pierwsze pisemne wezwanie **Wydzierżawiającego**.
10. 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. 9 powyżej.

## UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

### § 7

1. **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wydać **Dzierżawcy** przedmiot dzierżawy określony w § 3 niniejszej umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. **Wydzierżawiający** ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale **Dzierżawcy**.
3. **Wydzierżawiający** ponosi koszty podatku od nieruchomości.
4. W przypadku, gdy zakres prac remontowych do wykonania na obiekcie przekracza zakres prac wymieniony w par. 6 ust. 2 - przedmiotowe prace zostaną wykonane staraniem lub na koszt **Wydzierżawiającego**, chyba że do powstania wad wymagających wykonania przedmiotowych prac doszło z przyczyn leżących po stronie **Dzierżawcy**. Powyższe dotyczy następujących elementów obiektu:
  - instalacje i urządzenia techniczne centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
  - konstrukcja obiektu,
  - instalacje i urządzenia techniczne przeciwpożarowe.
5. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej umowy instalacje i urządzenia techniczne, których mowa w ust. 4 powyżej wymagają remontów, które obciążają **Wydzierżawiającego**, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku **Dzierżawca** może wyznaczyć **Wydzierżawiającemu** odpowiedni termin do wykonania remontów. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Dzierżawca** może dokonać koniecznych remontów na koszt **Wydzierżawiającego**.

## CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

### § 8

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się płać **Wydierżawiającemu** miesięczny czynsz dzierżawy w kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych) plus podatek VAT, w terminie do końca każdego miesiąca w okresie obowiązywania umowy, przelewem na rachunek bankowy **Wydierżawiającego** wskazany na fakturze.
2. Jeżeli **Dzierżawca** opóźnia się z zapłatą czynszu, **Wydierżawiający** może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia w wysokości określonej w ustawie z dn. 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
3. **Wydierżawiający** obciąży **Dzierżawcę** składką wynikającą z zawartej przez **Wydierżawiającego** umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych, w szczególności ubezpieczenia od pożaru, zalania itp. oraz awarii i uszkodzeń maszyn a **Dzierżawca** zobowiązuje się niezwłocznie ją zapłacić.

## ROZWIĄZANIE UMOWY

### § 9

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 wyznaczeniem 7-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - 1.2. oddania przedmiotu dzierżawy do używania osobom trzecim bez zgody **Wydierżawiającego**,
  - 1.3. używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - 1.4. naruszenia któregośkolwiek z obowiązków wymienionych w § 6 ust. 7 niniejszej umowy,
  - 1.5. niewniesienia gwarancji finansowej należącego wykonania umowy, o której mowa w § 6 ust. 9 niniejszej umowy lub nieutrzymywania jej przez okres obowiązywania umowy w wymaganej umową wysokości.
2. W razie rozwiązania niniejszej umowy **Dzierżawca** jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia. **Dzierżawca** nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy **Dzierżawca** zrzeka się, w stosunku do **Wydierżawiającego**, roszczeń o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy, z wyłączeniem sytuacji gdy do rozwiązania niniejszej umowy dojdzie z przyczyn leżących wyłącznie po stronie **Wydierżawiającego**. Wówczas zwrot, wyłącznie za nakłady poniesione do momentu wypowiedzenia umowy, będzie przedmiotem osobnych ustaleń pomiędzy Stronami.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 10

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą Stron wymagają zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie 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**.
6. Po zakończeniu Umowy dzierżawy, **Dzierżawca** jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym 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 nie wywiązania się z powyższego, **Wydierżawiający** obciąży poniesionymi kosztami **Dzierżawcę**.

## § 11

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszej Umowie, taką korespondencję uznaje się za doręczoną z chwilą jej zwrotu do **Wydierżawiającego**.
3. Powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane na adres Strony wskazany w umowie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: **Wydierżawiającego [sekretariat@niedzica.pl](mailto:sekretariat@niedzica.pl), Dzierżawcy** ..... za potwierdzeniem odbioru.
4. Dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą Umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym na adres wskazany w Umowie.
5. 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 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.

## § 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....

.....

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

.....

**DZIERŻAWCA**

Załącznikami do umowy są:

1. wydruk z CEIDG/KRS przedsiębiorcy
2. mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy,
3. protokół zdawczo – odbiorczy,
4. umowa ubezpieczenia OC.

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.