

## UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / ..... / 17

zawarta w dniu ..... 2017 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            Władysława M. Krakowskiego

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**

### Przedmiot dzierżawy

#### § 1

- Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem działki ewidencyjnej nr 4147/24 o powierzchni 23 503 m<sup>2</sup>, wpisanej do Księgi Wieczystej NS1T/00152789/8, działki nr 4147/45 o powierzchni 33 579 m<sup>2</sup>, wpisanej do Księgi Wieczystej NS1T/00034223/0 oraz działki nr 4147/51 o powierzchni 66 202 m<sup>2</sup>, wpisanej do Księgi Wieczystej NS1T/00034223/0.
- Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem wiat gastronomicznych Pentagon I, Pentagon II o powierzchni użytkowej 9,75 m<sup>2</sup>, powierzchni całkowitej 10,52 m<sup>2</sup> każda oraz lokalu Cafe Turbinka o powierzchni: wysoki parter 21,88 m<sup>2</sup>, letnia kawiarnia widokowa na tarasie częściowo osłoniętym dachem około 120 m<sup>2</sup>, położonych na koronie zapory wodnej w Niedzicy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
- Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** w dzierżawę w/w wiaty i lokal wraz z wyposażeniem, które opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
  - Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem przedmiotu dzierżawy i go akceptuje.

4. **Wydierżawiający** oddaje ponadto **Dzierżawcy** w dzierżawę teren o powierzchni 180 m<sup>2</sup> zlokalizowany przed wiatami Pentagon I, Pentagon II na koronie zapory w Niedzicy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej umowy.
5. **Dzierżawca** zobowiązuje się do wykorzystania:
- 5.1. wiat gastronomicznych Pentagon I oraz Pentagon II na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu .....,
- 5.2. terenu zlokalizowanego bezpośrednio przed wiatami Pentagon I oraz Pentagon II na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu .....
- 5.3. lokalu Cafe Turbinka na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu .....,
- oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### Obowiązki Wydierżawiającego

#### § 2

1. W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wydierżawiającego** 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. **Wydierżawiający** 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. **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią wobec **Dzierżawcy**, jak również **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku szkód w towarze, mieniu, wyposażeniu spowodowanych pożarem lub innymi zdarzeniami losowymi.
4. **Wydierżawiającemu** służy prawo do kontroli dzierżawionych pomieszczeń.

### Obowiązki Dzierżawcy

#### § 3

1. W ramach niniejszej umowy do obowiązków **Dzierżawcy** należy dbanie o przedmiot dzierżawy, w tym jego wyposażenie, w szczególności:
- 1.1. przejęcie i ponoszenie pełnej odpowiedzialności za pomieszczenia przekazane protokołem zdawczo – odbiorczym.
- 1.2. utrzymanie na własny koszt pomieszczeń w należyłym 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**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
- 1.4. dokonywanie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
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 umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków na kwotę minimum **200 000,00** (słownie: dwieście tysięcy) złotych, oraz do zawarcia umowy ubezpieczenia majątkowego sprzętu od kradzieży, uszkodzenia lub zniszczenia w wyniku pożaru i innych zdarzeń losowych o sumie ubezpieczenia odpowiadającego wartości sprzętu przechowywanego w/na przedmiocie dzierżawy i przedstawienia polisy **Wydzierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, polisy te stanowiąc będą załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
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 korzystania na jakiegokolwiek innej 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.

#### Warunki finansowe umowy

##### § 4

1. Roczny czynsz dzierżawy wynosi ..... złotych netto plus należny podatek VAT.
2. Kwota czynszu określona w § 4 ust. 1 umowy podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik uzgodniony na piśmie między **Wydzierżawiającym** 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 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS, jak również zmian wartości środków trwałych na skutek ich przeszacowania, doposażenia lub dokonania przez **Wydzierżawiającego** nakładów podwyższających wartość tych środków.

3. Czynsz płatny będzie w siedmiu ratach, przy czym:
  - 3.1. pierwsza rata – w wysokości 8,3% wartości czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku obowiązywania umowy,
  - 3.2. druga, trzecia, czwarta, piąta, szósta rata – każda z nich w wysokości 16,7% wartości czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminach odpowiednio: do dnia 31 maja, 30 czerwca, 31 lipca, 31 sierpnia, 30 września każdego roku obowiązywania umowy,
  - 3.3. siódma rata - w wysokości 8,2% wartości czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie do dnia 31 października każdego roku obowiązywania umowy.
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.
5. Przekroczenie terminu płatności, o którym mowa w ust. 3 i 4 powyżej o 30 dni upoważnia **Wydierżawiającego** do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy, o ile **Wydierżawiający** wezwał wcześniej **Dzierżawcę** pisemnie do uregulowania zaległej płatności.
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 Strony zawierają na czas oznaczony tj. **od dnia ..... kwietnia 2017 roku do 31 października 2020 roku.**

#### Rozwiązanie umowy

##### § 6

1. **Wydierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia niezależnie od postanowień § 3 ust. 1 pkt 1.3 oraz § 4 ust. 6 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** nie wywiązuje się z obowiązku wniesienia lub uzupełnienia gwarancji finansowej, o którym mowa w § 7 ust. 1 i § 7 ust. 4 poniżej.

### Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy

#### § 7

1. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy **Dzierżawca** udzieli gwarancji finansowej w wysokości 16,7 % wartości czynszu określonego w § 4 ust. 1 brutto w formie pieniężnej płatnej 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. lub przedstawi gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na równoważną sumę gwarancyjną. Termin udzielenia gwarancji 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. 358<sup>1</sup> § 1 k.c.
3. Z kwoty gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wydzierżawiający** 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 1.4 i ust 4 umowy.
4. Jeżeli kwota gwarancji finansowej należytego wykonania umowy jest niższa od obowiązującej w danym okresie kwoty o wysokości 16,7 % wartości czynszu określonego w § 4 ust. 1 brutto, czy to wskutek waloryzacji, czy też w wyniku skorzystania przez **Wydzierżawiającego** z uprawnień, o których mowa w ust. 3 powyżej, to **Dzierżawca** obowiązany jest niezwłocznie, bez wezwania ze strony **Wydzierżawiającego** dopłacić różnicę na wskazane powyżej konto **Wydzierżawiającego** lub zwiększyć wartość gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

### Obowiązki związane z zakończeniem okresu dzierżawy

#### § 8

1. Po zakończeniu okresu dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić **Wydzierżawiającemu** przedmiot 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

wskazany przez **Wydzierżawiającego**. W razie nie wywiązania się z powyższego **Wydzierżawiający** obciążony poniesionymi kosztami **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**.

### Sąd właściwy do rozpoznania sporów

#### § 9

1. **Dzierżawca** ponosi wyłączną 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.
2. Ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową rozpatrywać będą sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

### 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 nie powiadomienia 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 **Wydierżawiającego**. Powtórne wysłanie tej samej korespondencji nie jest wymagane.

4. Z ramienia **Dzierżawcy** osobą uprawnioną do kontaktu z **Wydierżawiającym** 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 **Wydierżawiający**, 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**