

**UMOWA DZIERŻAWY LOKALU  
NR ZEW / D / 134 - / 09**

zawarta w dniu ..... 2009 roku pomiędzy:

**Zespołem Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna** w Niedzicy, ul. Widokowa 1 zwanym dalej **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu Grzegorza Podleńskiego

a

**Panią / Panem** ..... zamieszkałą/łym: ..... nr dowodu osobistego ..... NIP..... REGON ..... prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod nazwą ..... zwaną/nym dalej **Dzierżawcą** (wypis z ewidencji działalności gospodarczej, KRS-u, umowy spółki stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy)

**§ 1**

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem budynku Turbinka zlokalizowanego na koronie zapory w Niedzicy o powierzchni: wysoki parter 21,88 m<sup>2</sup>, letnia kawiarnia widokowa na tarasie częściowo osłoniętym dachem około 120 m<sup>2</sup>.
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz, że nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody prawne lub faktyczne, które uniemożliwiałyby zawarcie przez **Wydzierżawiającego** niniejszej umowy.
3. **Wydzierżawiający** przekazuje, a **Dzierżawca** przejmuje w dzierżawę budynek Turbinka. Stan pomieszczenia wraz z wyposażeniem przeznaczonym do dzierżawy opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się wykorzystać przedmiot umowy wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu .....
5. W wypadku gdyby **Dzierżawca** zamierzał zmienić rodzaj działalności wymaga to zgody **Wydzierżawiającego** oraz aneksu do niniejszej umowy, sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wysokość nowego czynszu zostanie ustalona tym aneksem.

6. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do podnajmowania lub poddzierżawiania przedmiotu umowy jakimkolwiek osobom trzecim, bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
7. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności.
8. **Dzierżawca** nie może zamieszczać i prowadzić reklamy usług konkurencyjnych w stosunku do usług **Wydzierżawiającego**.

## § 2

1. W ramach niniejszej Umowy **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wobec **Dzierżawcy** do następujących świadczeń:
  - a. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, dostaw wody i odprowadzenia ścieków,
  - b. całodobowy dozór budynku,
  - c. ubezpieczenie budynku od pożaru i innych zdarzeń losowych.

## § 3

- i. **Dzierżawca** przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za sprzęt i wyposażenie budynku przekazanego protokołem zdawczo – odbiorczym oraz za funkcjonowanie zgodnie z przepisami BHP i p.poż.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku w dzierżawionym lokalu oraz na terenie do niego przylegającym.
3. **Dzierżawca** nie może bez zgody **Wydzierżawiającego** dokonać żadnych adaptacji, remontów pomieszczenia oddanego w dzierżawę, jak i również instalacji technicznych.
4. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w ust. 2 **Wydzierżawiający** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku, oraz obciążenia całością związanych z tym kosztów **Dzierżawcy**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. **Dzierżawcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie dzierżawy.
6. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem pozwoleń w ramach prowadzonej działalności.

## § 4

1. Czynsz dzierżawy ustala się miesięcznie w wysokości:
  - a. .... złotych netto (słownie: ..... złotych) w sezonie plus należny podatek VAT,

- b. 500,00 netto (słownie pięćset) złotych poza sezonem plus należny podatek VAT .
2. Dodatkowo Dzierżawca ponosić będzie koszty związane z eksploatacją budynku, w tym:
    - a. energii elektrycznej,
    - b. wody i ścieków,
    - c. telefonu.
  3. Na wywóz śmieci i nieczystości stałych z przedmiotu dzierżawy, **Dzierżawca** zawrze stosowne umowy we własnym zakresie z Zakładem Oczyszczania i okaże je **Wydzierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty rozpoczęcia działalności, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
  4. Wysokość czynszu ulegnie corocznie rewaloryzacji o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Komunikacji Prezesa GUS.
  5. Wielkość opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych określana będzie zgodnie z załącznikiem nr 3 – zmienne koszty eksploatacyjne i każdorazowo dołączona do faktury VAT.
  6. Płatność za przedmiot umowy dokonywana będzie przez **Dzierżawcę** na podstawie wystawionych faktur VAT na koniec każdego miesiąca. Płatności w nieprzekraczalnym terminie do 10-tego dnia następnego miesiąca, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
  7. **Dzierżawca** dokona płatności przelewem na konto **Wydzierżawiającego** w banku PKO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:

**10 1240 1574 1111 0000 0790 1809**

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A.

## § 5

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. od dnia 1 maja 2009 do 30 kwietnia 2011 roku – tj. dwa lata.
2. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę za porozumieniem.
3. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania jakichkolwiek terminów, jeżeli **Dzierżawca** używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, albo gdy przedmiot dzierżawy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie, lub **Dzierżawca** poprzez swoje działanie lub zaniechanie stwarza zagrożenie zdrowia lub życia osób przebywających w budynku.

## § 6

1. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy **Dzierżawca** udziela gwarancji finansowych w formie pieniężnej możliwych do wniesienia przelewem na konto **Wydzierżawiającego** w banku PKO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:

**10 1240 1574 1111 0000 0790 1809**

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A. w kwocie w wysokości jednomiesięcznego czynszu tj. .... złotych (słownie: .... złotych). Termin wpłaty do dnia 30 kwietnia 2009 roku.

2. **Dzierżawca** może przedstawić inne formy zabezpieczenia należytego wykonania umowy w porozumieniu z **Wydzierżawiającym**.
3. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy dzierżawy.
4. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** odpowiada wobec **Wydzierżawiającego** za wszelkie szkody wynikłe z nie wykonania lub nie należytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w tym również wynikających z roszczeń osób trzecich wobec **Wydzierżawiającego**, związanych z czynnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

## § 7

1. Po ustaniu okresu najmu **Dzierżawca** zobowiązany jest doprowadzić przedmiot najmu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy, umożliwiającego dalsze jego użytkowanie, zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem oraz usunąć wszelkie urządzenia będące własnością **Dzierżawcy**. Na tę okoliczność zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Jeżeli **Dzierżawca** nie dokona powyższych czynności w terminie 2 dni od ustania stosunku dzierżawy, **Wydzierżawiający** będzie uprawniony do dokonania wszelkich niezbędnych w tym zakresie czynności i obciążenia kosztami **Wydzierżawiającego**.

## § 8

Ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową rozpatrywać będą Sądy właściwe według siedziby **Wydzierżawiającego**.

## § 9

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

**§ 10**

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

**§ 11**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału po jednym dla każdej ze stron.

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**