

**UMOWA DZIERŻAWY WYCIĄGU NARCIARSKIEGO
NR ZEW / D / / 10**

zawarta w dniu 2010 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 000049056, posiadający numer NIP 735 – 20 – 55 – 446, nr REGON 490785702, zwanym dalej **Wydierżawiającym**, reprezentowanym przez: Prezesa Zarządu Grzegorza Podleńskiego

a

Firmą z siedzibą w, działającą na podstawie wpisu dokonanego do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem.....(lub przez Sąd Rejonowy dla pod numerem KRS), posiadającą numer NIP, nr REGON zwaną dalej **Dzierżawcą**, reprezentowanym przez:

.....
(kserokopie: dowodu osobistego, decyzji w sprawie nadania numeru identyfikacji podatkowej, zaświadczenia o numerze REGON, zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowią załącznik nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 do niniejszej umowy).

§ 1

1. **Wydierżawiający** oświadcza, że w oparciu o Uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 lipca 2010 roku uzyskał zgodę na wydzierżawienie wyciągu narciarskiego wraz z infrastrukturą zlokalizowanego na Polanie Sosny w Niedzicy.
2. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem działek o numerach ewidencyjnych 4127/9, 4127/11 wpisanych do Ksiąg Wieczystych pod numerem KW 00130089 położonych na Polanie Sosny w Niedzicy.
3. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem dwóch wyciągów narciarskich zlokalizowanych na wyżej wymienionych działkach, w tym:
 - 3.1. łączna powierzchnia działek pod same wyciągi wynosi: 0,2618 ha) zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej umowy.
4. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem sprzętu, zgodnie z załącznikiem nr 6 do niniejszej umowy, który jest niezbędny do wykonania przedmiotu umowy.
5. **Wydierżawiający** przekaże, a **Dzierżawca** przejmie w dzierżawę wyciąg narciarski wraz z infrastrukturą oraz sprzętem na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 7 do niniejszej umowy.
6. **Wydierżawiający** w ramach czynszu dzierżawnego zezwala **Dzierżawcy** na wytyczenie na działkach o numerach ewidencyjnych 4127/19, 4127/20 tras narciarskich i do wykorzystania tych tras w ramach

prowadzonej przez **Dzierżawca** działalności gospodarczej przez okres dzierżawy. Przebieg tras narciarskich **Dzierżawca** obowiązany jest uzgodnić z **Wydzierżawiającym**.

7. **Dzierżawca** oświadcza, że przedmiot dzierżawy obejrzał – stan techniczny jest mu znany i nie wnosi jakichkolwiek roszczeń.
8. **Dzierżawca** zobowiązuje się wykorzystać przedmiot dzierżawy wyłącznie do prowadzenia działalności w zakresie, które w szczególności obejmuje:
 - 8.1. przygotowanie wyciągów, urządzeń i sprzętu do eksploatacji,
 - 8.2. odbiór wyciągów przez Inspektora Kolejowego Dozoru Technicznego (wymagane uprawnienia KDT – dozór i eksploatacja),
 - 8.3. obsługę sprzętu powierzonego przez ZEW Niedzica S.A. konserwacja i przegląd sprzętu,
 - 8.4. przygotowanie tras zjazdowych,
 - 8.5. oznakowanie tras zjazdowych,
 - 8.6. tyczenie tras zjazdowych na działkach o numerach ewidencyjnych 4127/19, 4127/20,
 - 8.7. montaż siatek zabezpieczających,
 - 8.8. śnieżenie,
 - 8.9. ubijanie tras ratrakami,
 - 8.10. dbałość o bezpieczeństwo na stoku,
 - 8.11. zapewnienie porządku i bezpieczeństwa na terenie kompleksu wyciągów narciarskich „Polana Sosny”,
 - 8.12. nadzór nad pracą wyciągów,
 - 8.13. codzienną obsługę wyciągów w godzinach od 9.00 do 22.00. Po 22.00 do ostatnich 10-ciu klientów,
 - 8.14. prowadzenie odpowiedniej dokumentacji, (książka pracy wyciągu, książka serwisowa),
 - 8.15. bieżące konserwacje i drobne naprawy sprzętu,
 - 8.16. demontaż urządzeń wyciągu i konserwacja posezonowa,
 - 8.17. zabezpieczenie urządzeń przed zniszczeniem, nie wynikającym z przewidzianej instrukcją eksploatacji,
 - 8.18. zabezpieczenie przed uszkodzeniem sprzętu powierzonego przez ZEW Niedzica S.A.,
 - 8.19. zorganizowanie i zabezpieczenie techniczne trasy snowboard.
9. 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.
10. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do podnajmowania lub poddzierżawiania przedmiotu umowy jakimkolwiek osobom trzecim, bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
11. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności.
12. **Dzierżawca** obowiązany jest do przedstawienia polisy od Odpowiedzialności Cywilnej na kwotę minimum **1.000.000,00** (słownie: jeden milion) złotych z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności wyciągu narciarskiego i narciarskich tras zjazdowych **Wydzierżawiającemu** najpóźniej w dniu podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Polisa ta stanowić będzie załącznik nr 8 do niniejszej umowy.
13. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo do zamieszczania swoich banerów reklamowych oraz banerów reklamowych innych podmiotów, z którymi ma podpisane stosowne umowy.
14. **Wydzierżawiający**, na terenie objętym umową, daje prawo **Dzierżawcy** do umieszczenia reklam dotyczących działalności Dzierżawcy oraz firm z nim współpracujących.

- 14.1. **Dzierżawca** może zamieszczać i prowadzić reklamę, w tym umieszczać banery reklamowe o prowadzonej działalności, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.
15. **Dzierżawca** udostępnieni nieodpłatnie ZEW Niedzica S.A. stok na przeprowadzenie zawodów o Puchar Prezesa ZEW Niedzica S.A.

§ 2

1. W ramach niniejszej Umowy **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wobec **Dzierżawcy** do następujących świadczeń:
- 1.1. opłata podatku od nieruchomości,
 - 1.2. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, dostaw wody,
 - 1.3. zapewnienie odpowiednich poziomów wody w Zbiorniku Sromowce (w okresie naśnieżania) umożliwiającym prace urządzeń pompowych,
2. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej, wody itp. 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**.

§ 3

1. **Dzierżawca** przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za mienie, sprzęt i wyposażenie przekazane protokołem zdawczo – odbiorczym. W przypadku uszkodzenia sprzętu **Dzierżawca** ponosić będzie koszty związane z ewentualną naprawą lub zakupem w to miejsce nowego sprzętu.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w dobrym stanie technicznym, w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska, ochrony mienia oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 6 maja 1997 roku w sprawie określenia warunków bezpieczeństwa osób przebywających w górach, pływających, kąpiących się i uprawiających sporty wodne (Dz.U. Nr 57,poz. 358).
- 2.1. **Dzierżawca** zobowiązany jest zaopatrzyć przedmiot dzierżawy w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy i bhp.
3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do uzyskania odbiorów dzierżawionego majątku przez właściwe służby i instytucje
- 3.1. wszelkie prace związane z wykonaniem zaleceń w celu uzyskania odbiorów **Dzierżawca** wykonuje na własny koszt.
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku na dzierżawionym terenie oraz na terenie do niego przylegającym.
5. **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, a w szczególności z tytułu następstw nieszczęśliwych wypadków na trasach narciarskich. W przypadku zgłoszenia **Wydzierżawiającemu** przez osoby trzecie roszczeń związanych z prowadzoną przez **Dzierżawcę** działalnością, **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.
6. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** dokonać żadnych adaptacji i zmian na dzierżawionym terenie.

7. **Dzierżawca** zobowiązany jest do wykonania na przedmiocie dzierżawy drobnych napraw na własny koszt. Do drobnych napraw zalicza się naprawy wymienione w art. 681 Kodeksu Cywilnego.
8. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w ust. 4 **Wydzierżawiający** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku, oraz obciążenia całością związanych z tym kosztów **Dzierżawcę**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
9. **Dzierżawcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie dzierżawy.
10. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem pozwoleń w ramach prowadzonej działalności.
11. **Wydzierżawiającemu** służy prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionego terenu
12. Z ramienia **Wydzierżawiającego** osobami uprawnionymi do kontaktu z **Dzierżawcą** są Pani Barbara Pawlikowska – zarządzająca kompleksem Polana Sosny oraz Pan Szymon Pierwoła – reprezentujący Biuro Zarządzania Nieruchomościami.

§ 4

1. Czynnosc dzierżawy ustala się miesięcznie w wysokości:
 - 1.1. **7.000,00 złotych netto** (słownie: siedem tysięcy złotych) plus należny podatek VAT za okres od 1 do 30 listopada 2010 roku,
 - 1.2. **złotych netto** (słownie: złotych) plus należny podatek VAT za okres od 1 grudnia 2010 do 31 marca 2011 roku.
 - 1.3. **7.000,00 złotych netto** (słownie: siedem tysięcy złotych) plus należny podatek VAT za okres od 1 do 30 kwietnia 2011 roku
2. Dodatkowo **Dzierżawca** ponosić będzie koszty związane z eksploatacją wyciągu, w tym:
 - 2.1. energii elektrycznej,
 - 2.2. wody i ścieków
 - 2.3. koszty związane z opłatą środowiskową za dostawę wody do sztucznego zaśnieżania.
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 podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Płatność za przedmiot umowy dokonywana będzie przez **Dzierżawcę** na podstawie wystawionych faktur VAT do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 30 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy
5. Opłaty za wszystkie media dokonywane będą według wystawionych faktur VAT w rozliczeniu miesięcznym za dany miesiąc. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 30 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy
6. Wysokość miesięcznego czynszu w sezonie zimowym 2011/2012 ulegnie rewaloryzacji o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Komunikacie Prezesa GUS, wzrost stawki podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Gminy Łapsze Niżne, jak również zmian wartości środków trwałych na skutek ich przeszacowania, doposażenia lub dokonania przez Zamawiającego nakładów podwyższających wartość tych środków.
7. **Dzierżawca** dokona płatności przelewem na konto **Wydzierżawiającego** w banku PeKaO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:

26 1240 1574 1111 0000 0790 1812

Biuro Zarządzania Nieruchomościami

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A.

§ 5

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony dwa sezony zimowe tj. **od dnia 1 listopada 2010 do 31 marca 2011 roku** z możliwością przedłużenia **do 30 kwietnia 2011 roku** w zależności od warunków atmosferycznych oraz warunków panujących na stoku oraz **od dnia 1 listopada 2011 do 31 marca 2012 roku** z możliwością przedłużenia **do 30 kwietnia 2012 roku** w zależności od warunków atmosferycznych oraz warunków panujących na stoku
2. **Wydierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania jakichkolwiek terminów, jeżeli **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 **Dzierżawca** poprzez swoje działania lub zaniechanie stwarza zagrożenie zdrowia lub życia osób przebywających na dzierżawionym terenie

§ 6

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

26 1240 1574 1111 0000 0790 1812

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A. w wysokości **75% dwumiesięcznego czynszu brutto** (obowiązującego w okresie od 1 grudnia 2010 do 31 marca 2011 roku).

Termin wpłaty do dnia:

- **15 października 2010 roku – 50% kwoty (I rata)**
 - **15 listopada 2010 roku – 50 % kwoty (II rata)**
2. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy dzierżawy.
 3. **Dzierżawca** po zakończeniu okresu najmu zobowiązany jest do przeprowadzenia wymaganych badań technicznych urządzeń wyciągu oraz wykonania wszelkich czynności i napraw zaleconych w protokole.
 - 3.1. w przypadku zaistnienia konieczności napraw o większej wartości, a wynikających z normalnego zużycia urządzeń wyposażenia **Dzierżawca** ma prawo ubiegać się o zwrot kosztów ze strony **Wydierżawiającego**.
 4. **Niezależnie od powyższego Najemca** odpowiada wobec **Wynajmującego** 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 **Wynajmującego**, związanych z czynnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 7

1. Po zakończeniu dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić **Wydierżawiającemu** przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w stanie nie pogorszonym, 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** dokona tego na swój koszt i obciąży nim **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**.

§ 8

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

§ 9

1. Każda zmiana postanowień umowy wymaga zgody obydwu stron i formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.
2. 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.
3. 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 niepowiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres.
4. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adres wskazany w niniejszej Umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte jako skutecznie złożone drugiej Stronie.

§ 10

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

§ 11

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału po dwa dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca