

UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / / 21

W dniu 2021 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 **Wydierżawiającym**,

a

(2) **Firmą**, z siedzibą, wpisaną do rejestruKRS pod nr, NIP, REGON, w imieniu którego działa:

.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

- Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Niedzicy, objętej księgą wieczystą nr NS1T/00130089/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, w skład nieruchomości wchodzi między innymi działki ewidencyjne nr 4127/7, 4127/8, 4127/9, 4127/10, 4127/11, 4127/12, 4127/13, 4127/19, 4127/20, 4127/21 o łącznej powierzchni 178 292 m².
- Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem trzech wyciągów narciarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz budynków: Pawilon Gastronomiczno-Techniczny i Szałas Gastronomiczny, zlokalizowanych na wyżej wymienionych działkach w obrębie Stacji Narciarskiej Polana Sosny, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do umowy.
- Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem sprzętu, który jest niezbędny do wykonania przedmiotu umowy.

§ 2

- Wydierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** przejmuje w dzierżawę działki ewidencyjne nr 4127/10, 4127/12 wraz z Pawilonem Gastronomiczno-Technicznym i Szałasem Gastronomicznym i ich wyposażeniem, a także infrastrukturę oraz sprzęt, o których mowa w §1 ust. 2 i 3 powyżej na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, stanowiących załączniki nr 3, 4 i 5 do niniejszej umowy.
- Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.
- Przedmiot dzierżawy będzie przeznaczony dla świadczenia usług komercyjnych związanych z rekreacją i sportami zimowymi w obrębie Stacji Narciarskiej Polana Sosny.

§ 3

Ponadto **Wydierżawiający** w ramach czynszu dzierżawnego zezwala **Dzierżawcy** na prowadzenie stacji narciarskiej na zorganizowanym terenie narciarskim w rozumieniu ustawy z dnia 18 sierpnia 2011 r.

o bezpieczeństwie i ratownictwie w górach i na zorganizowanych trasach narciarskich (Dz.U.2019.1084 tj. z dnia 12.06.2019 r.) – narciarskich tras zjazdowych wraz z zapleczem, w tym miejscami postojowymi (Stacja Narciarska Polana Sosny), w okresach tzw. sezonu narciarskiego tj. od 1 grudnia do 31 marca w trakcie trwania niniejszej umowy na wyznaczonych częściach działek nr 4127/7, 4127/8, 4127/13, 4127/19, 4127/20, 4127/21 oraz na całych działkach nr 4127/9, 4127/11 w granicach pokazanych na załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 4

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. od 1 grudnia 2021 do 31 marca 2026 roku, z możliwością przedłużenia umowy na kolejny okres pod warunkiem uzyskania zgód właścicielskich przez **Wydzierżawiającego**.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

§ 5

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy określonego w § 2 zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. **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.
3. **Dzierżawca** ma prawo dokonania nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z **Wydzierżawiającym**.
4. Bez zgody **Wydzierżawiającego Dzierżawca** nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy.
5. **Dzierżawca** nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wydzierżawiającego**.
6. **Dzierżawca** ma prawo do umieszczania reklam dotyczących swojej działalności pod warunkiem poczynienia pisemnych uzgodnień z **Wydzierżawiającym**.
7. **Dzierżawca** ma prawo wejść na teren działek wymienionych w §3 poza sezonami narciarskimi celem wykonania, względem powierzonej infrastruktury, obowiązków wymienionych w ust. 8 poniżej oraz przeprowadzenia niezbędnych prac związanych z przygotowaniem tras do sezonu narciarskiego. Warunkiem powyższego uprawnienia jest wcześniejsze pisemne uzgodnienie z **Wydzierżawiającym** harmonogramu tych prac.
8. Ponadto **Dzierżawca** zobowiązany jest do:
 - 8.1. prowadzenia na własny koszt, po uprzednim uzgodnieniu z **Wydzierżawiającym**, remontów i drobnych prac modernizacyjnych, związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do prowadzenia zamierzonej działalności,
 - 8.2. ponoszenia całości kosztów utrzymania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz innych ciężarów związanych z dzierżawionymi nieruchomościami i ruchomościami (sprzęt – m.in. ratrak i skuter) zgodnie z zasadami gospodarności i ich przeznaczeniem, w tym do konserwacji i przeglądów powierzonego sprzętu zgodnie z instrukcjami ich obsługi oraz zimowego utrzymania dróg, chodników i placów znajdujących się w obrębie Stacji Narciarskiej Polana Sosny,
 - 8.3. ponoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ewentualnych innych kosztów odbierania tych odpadów (zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych),
 - 8.4. utrzymania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, w tym utrzymania go w stanie uporządkowanym oraz zabezpieczenia go przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
 - 8.5. każdorazowego pisemnego uzgadniania z **Wydzierżawiającym** jakichkolwiek robót budowlanych na przedmiocie dzierżawy, w tym także budowy obiektów małej architektury,
 - 8.6. eksploatacji i używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym przepisami BHP i p.poż., Prawa Budowlanego, Ustawy o dozorze technicznym (odbioru TDT),
 - 8.7. zapewnienie warunków bezpieczeństwa osób przebywających na zorganizowanych terenach narciarskich

- zgodnie z art. 19 i następnymi ustawy z dnia 18 sierpnia 2011 r. o bezpieczeństwie i ratownictwie w górach i na zorganizowanych terenach narciarskich (Dz.U.2019.1084 tj. z dnia 12.06.2019 r.),
- 8.8. prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego, książki pracy wyciągu, książki serwisowej, zlecenia wymaganych prawem kontroli, w tym: budowlanych, elektrycznych, kominiarskich, przeciwpożarowych i sanitarnych,
 - 8.9. poinformowania i zaproszenia **Wydierżawiającego** do udziału w wymienionych w punkcie 8.8. kontrolach z wyprzedzeniem minimum 3 dni roboczych,
 - 8.10. porozumienia się z gospodarzem Ośrodka Rekreacyjnego Polana Sosny w zakresie odprowadzania ścieków i dostawy wody, w tym do ponoszenia stosownych opłat,
 - 8.11. zawarcie umowy na dostawę do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej,
 - 8.12. zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia OC przez okres obowiązywania niniejszej umowy na sumę ubezpieczenia nie niższą niż zł.
9. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** jest obowiązany udzielić **Wydierżawiającemu** gwarancji finansowej należytego wykonania niniejszej umowy w formie pieniężnej (przelew) w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto tj. zł (słownie: złotych) obowiązującego w sezonie narciarskim lub w formie gwarancji bankowej (ubezpieczeniowej), na równoważną sumę gwarancyjną płatną na pierwsze żądanie **Wydierżawiającego**. Wskazane powyżej zabezpieczenie zostanie ustanowione najpóźniej w dniu wydania **Dzierżawcy** przedmiotu dzierżawy protokołem przekazania.
- 10.Z gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wydierżawiający** 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 **Wydierżawiającego**.
- 11.Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy zostanie zwolniona (zwrócona) **Dzierżawcy** po zakończeniu okresu dzierżawy ale nie wcześniej niż po zwrocie (wydaniu) przedmiotu dzierżawy **Wydierżawiającemu**, w wysokości nominalnej z uwzględnieniem ew. potrąceń, o których mowa w ust. 9 powyżej.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

§ 6

1. **Wydierżawiający** zobowiązuje się wydać **Dzierżawcy** przedmiot dzierżawy określony w § 1 niniejszej umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. **Wydierżawiający** ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale **Dzierżawcy**.
3. **Wydierżawiający** ponosi koszty podatku od nieruchomości.
4. W przypadku gdy zakres prac remontowych do wykonania na obiekcie przekracza zakres prac wymieniony w par. 5 ust. 2 - przedmiotowe prace zostaną wykonane staraniem lub na koszt **Wydierżawiającego**, 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 urządzenie techniczne przeciwpożarowe.
5. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej umowy instalacje i urządzenia techniczne, których mowa w ust 4 powyżej wymagają remontów, które obciążają **Wydierżawiającego**, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku **Dzierżawca** może wyznaczyć **Wydierżawiającemu** odpowiedni termin do wykonania remontów. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Dzierżawca** może dokonać koniecznych remontów na koszt **Wydierżawiającego**.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 7

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się płać **Wydierżawiającemu** miesięczny czynsz dzierżawy:
 - 1.1. w okresach od 1 kwietnia do 30 listopada każdego roku obowiązywania umowy w kwocie zł (słownie: złotych)
 - 1.2. w okresach od 1 grudnia do 31 marca każdego roku (sezon narciarski) obowiązywania umowy w kwocie zł (słownie: złotych)
 - 1.3. wymienione w punkcie 1.1 i 1.2 kwoty zostaną powiększone o podatek VAT w wysokości ustawowej, a płatność czynszu nastąpi przelewem na konto **Wydierżawiającego** w terminie do końca każdego miesiąca obowiązywania umowy.
2. Wysokość czynszu dzierżawy począwszy od roku 2022 będzie waloryzowana w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS powiększony o %, jak również o kwotę obejmującą wzrost opłat publiczno prawnych ponoszonych od przedmiotu dzierżawy przez **Wydierżawiającego**. Waloryzacja czynszu w podanym wyżej zakresie nie stanowi zmiany niniejszej umowy i do jej ważności wystarczające jest pisemne powiadomienie **Dzierżawcy** przez **Wydierżawiającego** zawierające uzasadnienie waloryzacji czynszu.
3. 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 (Dz.U.2020 poz. 935 z dn. 26.05.2020 r.).
4. **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 oraz sprzętu elektronicznego, a **Dzierżawca** zobowiązuje się niezwłocznie ją zapłacić.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. **Wydierżawiającemu** służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1.1. zalegania przez **Dzierżawcę** z zapłatą czynszu za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem czternastodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 1.2. oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem albo do bezpłatnego 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 § 5 ust. 8 niniejszej umowy,
 - 1.5. niewniesienia gwarancji finansowej należytego wykonania umowy, o której mowa w § 5 ust. 9 niniejszej umowy lub nieutrzymywania jej przez okres obowiązywania umowy w wymaganej umową wysokości.
2. **Wydierżawiający** ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 6 - cio miesięcznego okresu wypowiedzenia, którego koniec przypada na ostatni dzień szóstego miesiąca, z zastrzeżeniem, że do rozwiązania umowy nie może dojść w trakcie trwania sezonu narciarskiego, o którym mowa w § 3 i § 7 ust. 1 niniejszej umowy, gdy na przedmiocie dzierżawy lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie **Wydierżawiający** planuje inwestycje związane z przedmiotem swojego działania.
3. 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.
4. 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

§ 9

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą Stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności .
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 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** obciąży poniesionymi kosztami **Dzierżawcę**.

§ 10

1. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszej Umowie lub w powiadomieniach o jego 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.
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: **Wydierżawiającego** sekretariat@niedzica.pl, **Dzierżawcy** 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, 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.

§ 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla **Dzierżawcy** i jednym dla **Wydierżawiającego**. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano w dniu 2021r.

1).....

WYDIERŻAWIAJĄCY

2)

DZIERŻAWCA

Załącznikami do umowy są:

1. wydruk z CEIDG dla działalności (dzierżawcy),

2. mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy,
3. protokół zdawczo – odbiorczy infrastruktury,
4. protokół zdawczo – odbiorczy sprzętu,
5. protokół zdawczo – odbiorczy Pawilonu Wystawowego i Szafasu,
6. 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.
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.