

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:

Prezesa Zarządu

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

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

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem budynków hotelowych pod marką Polana Sosny wraz z polem kempingowym oraz zapleczem zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 4141/44 objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu nr NS1T/00034223/0 której Wydzierżawiający jest właścicielem oraz działce 3134/18 na którą Wydzierżawiający posiada umowę dzierżawy. Łączna powierzchnia dzierżawy wynosi 37 285 m². Lokalizację przedmiotu dzierżawy przedstawia załącznik nr 2 a krótką charakterystykę obiektów zawiera załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu z dnia r. Obiekty: Restauracja Dwór, Chata Spiska oraz Kuźnia wpisane są do ewidencji zabytków.

§ 2

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łąpsze Niżne zatwierdzonym Uchwałą nr XXXVIII-210/2006 Rady Gminy Łąpsze Niżne z dnia 27 kwietnia 2006 r., wyżej opisana nieruchomość, na której zlokalizowany jest przedmiot dzierżawy, położona jest w całości w terenie oznaczonym jako tereny usług komercyjnych związanych z turystyką i rekreacją oraz ich obsługą, z dopuszczalnym przeznaczeniem zieleni urządzonej z urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 3

1. **Wydzierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy określony w § 1 umowy, a Dzierżawca przedmiot ten przyjmuje w dzierżawę.
2. Przedmiot dzierżawy będzie przeznaczony dla świadczenia usług komercyjnych związanych z turystyką i rekreacją.

§ 4

Stan określonego w § 1 przedmiotu dzierżawy stwierdzony zostanie w protokole przekazania 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).

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat licząc od dnia podpisania umowy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres 5 lat (pod warunkiem uzyskania zgód korporacyjnych).

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

§ 6

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 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. 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, ponoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ewentualnych innych kosztów odbierania tych odpadów (zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych),
 - 7.3. utrzymania i eksploatacji 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,
 - 7.4. utrzymanie 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,
 - 7.5. każdorazowego pisemnego uzgadniania z **Wydzierżawiającym** jakichkolwiek robót budowlanych na przedmiocie dzierżawy, w tym także budowy obiektów małej architektury,
 - 7.6. prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego, zlecenia wymaganych prawem kontroli, w tym: budowlanych, elektrycznych, kominiarskich, przeciwpożarowych, sanitarnych
 - 7.7. poinformowania i zaproszenia **Wydzierżawiającego** do udziału w wymienionych w punkcie 7.6. kontrolach z wyprzedzeniem minimum 3 dni roboczych,
 - 7.8. zawarcie umowy na odbiór nieczystości ciekłych i stałych (odpadów w tym odpadów komunalnych) z przedmiotu dzierżawy,

- 7.9. zawarcia z dzierżawcą/gospodarzem Wyciągu Narciarskiego Polana Sosny porozumienia na odbiór nieczystości ciekłych
- 7.10. obsługi przepompowni ścieków oraz ujęcia wody nie znajdujących się na terenie będącym przedmiotem dzierżawy (zgodnie z załącznikiem graficznym).
- 7.11. zawarcie umowy na dostawę do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej,
- 7.12. zawarcie i posiadania umowy ubezpieczenia OC przez okres obowiązywania niniejszej umowy na sumę ubezpieczenia nie niższą niżzł
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: złotych) 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. 8 powyżej.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 7

1. **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wydać **Dzierżawcy** przedmiot dzierżawy określony w § 1 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 urządzenie 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 płacić **Wydzierżawiającemu** miesięczny czynsz dzierżawy w kwocie zł (słownie: złotych) plus podatek VAT w wysokości ustawowej w terminie

do końca każdego miesiąca w okresie obowiązywania umowy, przelewem na konto **Wydierżawiającego**.

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 wynikającą ze wzrostu opłat publiczno prawnych ponoszonych od przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego. Waloryzacja czynszu w podanym wyżej zakresie nie stanowi zmiany niniejszej umowy dzierżawy 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.
5. Dodatkowo Dzierżawca będzie zobowiązany, na warunkach szczegółowo określonych w odrębnej umowie sprzedaży, do odkupienia od Wydierżawiającego wyposażenia Polany Sosny. Wyposażenie, o którym mowa powyżej zostało opisane w zestawieniu stanowiącym załącznik nr do ogłoszenia o przetargu z dnia r. Odmowa zawarcia powyższej umowy sprzedaży przez Dzierżawcę upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

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 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 któregokolwiek z obowiązków wymienionych w § 6 ust. 7 niniejszej umowy,
 - 1.5. niewniesienia gwarancji finansowej należytego wykonania umowy, o której mowa w § 6 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 12-sto miesięcznego okresu wypowiedzenia, którego koniec przypada na ostatni dzień dwunastego miesiąca, 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 nie pogorszonym 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

§ 10

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 **Wydzierżawiającego**.
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 **Wydzierżawiającego**. W razie nie wywiązania się z powyższego, **Wydzierżawiający** obciążą poniesionymi kosztami **Dzierżawcę**.

§ 11

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 **Wydzierżawiającego**. 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: **Wydzierżawiającego** 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.

§ 12

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

1).....

WYDZIERŻAWIAJĄCY

2)

DZIERŻAWCA

Załącznikami do umowy są:

1. wydruk z CEIDG dla działalności (dzierżawcy),
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.
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.