

UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / / 14

zawarta w dniu 2014 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 **Wydierżawiającym**, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu Grzegorza Podlewskiego

a

Panią / Panem zamieszkałą/tym: nr dowodu osobistego
NIP..... REGON prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod nazwą
..... zwaną/nym dalej **Dzierżawcą**

§ 1

1. **Wydierżawiający** oświadcza, że w oparciu o Uchwałę nr 19/VI/2013 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 18 grudnia 2013 roku uzyskał zgodę na oddanie w dzierżawę Budynku Sklepu zlokalizowanego na Osiedlu Pod Taborem w Niedzicy.
2. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest władającym działki o numerze ewidencyjnym 4150/9 wpisanej do Księgi Wieczystej pod numerem NS1T/00101631/4 położonej w Niedzicy.
3. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem **Budynku Sklepu** zlokalizowanego na wyżej wymienionej działce (załącznik graficzny nr 1 do niniejszej umowy) o powierzchni użytkowej 206,5 m².
4. **Wydierżawiający** przekazuje, a **Dzierżawca** przejmuje w dzierżawę pomieszczenia*:
 - 4.1. zlokalizowane w dawnej części tzw. sklepu, na które składają się: wiatrołap, sala handlowo – usługowa, korytarz nr 1 , pomieszczenie socjalne, toaleta nr 1, toaleta nr 2, korytarz nr 2, korytarz nr 3, pomieszczenie biurowe, toaleta nr 3 oraz pomieszczenie techniczne;
 - 4.2. zlokalizowane w dawnej części tzw. pralni, na które składają się: przedsionek, pomieszczenie nr 1, pomieszczenie nr 2, pomieszczenie socjalne, pomieszczenie nr 3, pomieszczenie nr 4, toaleta znajdujące się w **Budynku Sklepu**.Stan pomieszczeń przeznaczonych do dzierżawy opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

5. **Dzierżawca** zobowiązuje się wykorzystać przedmiot dzierżawy na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu
6. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem uzgodnień w ramach prowadzonej działalności.
7. 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.
8. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do podnajmowania lub poddzierżawiania przedmiotu umowy jakimkolwiek osobom trzecim, bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
9. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności.
10. **Dzierżawca** obowiązany jest do przedstawienia polisy od Odpowiedzialności Cywilnej na kwotę minimum **200.000,00** (słownie: dwieście tysięcy) złotych z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej **Wydzierżawiającemu** najpóźniej w dniu podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Polisa ta stanowić będzie załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
11. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo do zamieszczania swoich banerów reklamowych oraz banerów reklamowych innych podmiotów, z którymi ma podpisane stosowne umowy.
12. **Dzierżawca** może zamieszczać i prowadzić reklamę, w tym umieszczać banery reklamowe o prowadzonej działalności, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.
 - 12.1. treść reklamy przed jej zamieszczeniem musi zostać zaakceptowana przez **Wydzierżawiającego**
13. **Wydzierżawiającemu** służy prawo do kontroli dzierżawionych pomieszczeń.
14. Z ramienia **Wydzierżawiającego** osobą uprawnioną do kontaktu z **Dzierżawcą** jest – reprezentujący Biuro Zarządzania Nieruchomościami.
15. Z ramienia **Dzierżawcy** osobą uprawnioną do kontaktu ze **Wydzierżawiającym** jest Pan zamieszkały:, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer

§ 2

1. W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wydzierżawiającego** należy:
 - 1.1. opłata podatku od nieruchomości
 - 1.2. ubezpieczenia budynku od pożaru i innych zdarzeń losowych,
 - 1.3. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, dostaw wody i odprowadzenia ścieków na koszt **Dzierżawcy**,
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. **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią wobec **Dzierżawcy**.

3.1. ubezpieczenie towaru, mienia, wyposażenia od ewentualnej kradzieży lub innego niedozwolonego czynu popełnionego przez osobę trzecią oraz innych zdarzeń losowych spoczywa na **Dzierżawcy**.

§ 3

1. **Dzierżawca** przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za przejęte pomieszczenia, przekazane protokołem zdawczo – odbiorczym

2. **Dzierżawca** zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska oraz ochrony mienia.

2.1. **Dzierżawca** zobowiązany jest zaopatrzyć przedmiot dzierżawy w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy i bhp.

3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku w dzierżawionych pomieszczeniach oraz na terenie przylegającym do budynku.

4. **Dzierżawca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł **Wydierżawiający** i/lub osoby trzecie, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez **Dzierżawcę** działalności gospodarczej. W przypadku zgłoszenia **Wydierżawiającemu** przez osoby trzecie roszczeń związanych z prowadzoną przez **Dzierżawcę** działalnością gospodarczą, **Dzierżawca** zobowiązuje się zaspokoić te roszczenia, a w przypadku poniesienia przez **Wydierżawiającego** jakichkolwiek kosztów z tego tytułu zobowiązuje się koszty te zwrócić **Wydierżawiającemu** w pełnej wysokości na pierwsze jego pisemne wezwanie.

5. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydierżawiającego** dokonać żadnych adaptacji, remontów pomieszczeń oddanych w dzierżawę, jak i również instalacji technicznych.

6. **Dzierżawca** zobowiązany jest do wykonania w przedmiocie dzierżawy drobnych napraw na własny koszt. Do drobnych napraw zalicza się naprawy wymienione w art. 681 Kodeksu Cywilnego.

7. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w ust. 3 **Wydierżawiający** 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.

8. **Dzierżawcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie dzierżawy.

9. Ewentualne, planowane przez **Dzierżawcę** adaptacje budowlane, czy przebudowa pomieszczeń muszą być uzgadniane z **Wydierżawiającym** i wymagają jego pisemnej zgody.

10. Naprawy i remonty pomieszczeń i wyposażenia będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają **Dzierżawcę** o ile konieczność ich wynika z niewłaściwej eksploatacji.

11. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem pozwoleń w ramach prowadzonej działalności.

§ 4

1. Miesięczny czynsz dzierżawy w okresie **od 1 marca do 31 grudnia 2014 roku** ustala się w wysokości*:
- 1.1. **dla pomieszczeń zlokalizowanych w dawnej części tzw. sklepu:**
złotych netto (słownie:)plus należny podatek VAT,
- 1.2. **dla pomieszczeń zlokalizowanych w dawnej części tzw. pralni:**
złotych netto (słownie:)plus należny podatek VAT,
2. Dodatkowo **Dzierżawca** ponosić będzie koszty związane z eksploatacją lokali, w tym:
- 2.1. energii elektrycznej,
- 2.2. wody i ścieków,
3. Na wywóz śmieci i nieczystości, dostawę wody i energii elektrycznej oraz odbiór ścieków **Dzierżawca** podpisze stosowne umowy we własnym zakresie i dostarczy je **Wydzierżawiającemu** najpóźniej 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
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, o ile Wynajmujący wezwał wcześniej Najemcę pisemnie do uregulowania zaległej płatności .
5. Wysokość miesięcznego czynszu w roku 2015, 2016 ulegnie rewaloryzacji o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Komunikacji Prezesa GUS, wzrost stawki podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Gminy Łąpsze Niżne.
6. **Dzierżawca** dokona płatności 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.
7. **Wydzierżawiający** informuje, iż okresem rozliczeniowym jest miesiąc.
8. Za zwłokę w dokonaniu opłaty czynszu **Wydzierżawiający** naliczy ustawowe odsetki.

§ 5

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony **od dnia 1 marca 2014 do dnia 31 grudnia 2016 roku** z możliwością przedłużenia. Umowa może zostać przedłużona w przypadku, gdy:
- 1.1. **Dzierżawca** przez cały okres obowiązywania umowy nie zalegał z płatnościami,
- 1.2. **Dzierżawca** wykorzystywał przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,

- 1.3. **Wydierżawiający** uzyskał stosowną zgodę organów właścicielskich na przedłużenie umowy dzierżawy.
2. **Wydierżawiający** może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w następujących przypadkach:
- 2.1. z ważnych powodów, w szczególności w przypadku nastąpienia po stronie **Wydierżawiającego** jakichkolwiek zmian w tytule prawnym do władania przedmiotem dzierżawy lub jego częścią, w tym zmian w stanie posiadania przedmiotu dzierżawy lub jego części (utrata, zmiana rodzaju posiadania),
 - 2.2. gdy **Dzierżawca** zalega z płatnościami choćby za jeden okres płatności,
 - 2.3. 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,
 - 2.4. gdy **Dzierżawca** mimo pisemnego upomnienia nie utrzymuje czystości i porządku w dzierżawionych pomieszczeniach oraz na terenie przylegającym do budynku.

§ 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:

10 1240 1574 1111 0000 0790 1809

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A. w wysokości **w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto**. Termin wpłaty najpóźniej w dniu przekazania pomieszczeń protokołem zdawczo – odbiorczym.

2. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy dzierżawy.
3. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** odpowiada wobec **Wydierżawiającego** 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 **Wydierżawiającego**, związanych z czynnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 7

1. Po zakończeniu okresu 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 obciążą **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**.
3. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód spowodowanych nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków wynikających z Niniejszej Umowy na zasadach wynikających z Kodeksu Cywilnego.

§ 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 nie powiadomienia 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 nadstanie 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 trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, z czego dwa egzemplarze otrzymuje **Wydzierżawiający**, a jeden egzemplarz **Dzierżawca**

1. Informujemy, że 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.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

PROJEKT UMOWY