

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 Podleńskiego

a

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

§ 1

- Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 4147/8 o powierzchni 4 188 m², przeniesionej na własność Aktem Notarialnym Repertorium A nr 2069/2014 z dnia 19 marca 2014 roku, oraz władającym działką o numerze ewidencyjnym 183/4 o powierzchni 935 m² wpisanej do Księgi Wieczystej NS1T/00035147/0, położonych w miejscowości Niedzica – Zamek, Gmina Łapsze Niżne, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
- Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem przystani wodnej wraz z budynkiem przystani „Zamajerz” nad Jeziorem Czorsztyńskim w miejscowości Niedzica Zamek oraz posiada prawo zarządzania, używania, zajmowania, korzystania oraz zawierania umów dzierżawy.
- Wydierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków **Dzierżawcy**:
 - teren przystani wodnej z parkingiem (zgodnie z załącznikiem nr 1),
 - pomieszczenie nr 2 w budynku drewnianym (zgodnie z załącznikiem nr 2), wraz z wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy,
 - kontener toalety wraz z wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
- Wydierżawiający** w ramach niniejszej umowy oddaje **Dzierżawcy** dodatkowo do używania sprzęt wodny zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy.

- 4.1. **Dzierżawca** oświadcza, iż zapoznał się i znany mu jest stan techniczny przekazanego sprzętu wodnego, a ewentualne uwagi co do stanu technicznego przekazanego sprzętu zawarte zostaną w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
5. **Dzierżawca** zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, w tym na prowadzenie działalności oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5.1. **Dzierżawca** udzieli rabatu na wypożyczenie sprzętu wodnego w wysokości dla gości Hotelu Pieniny, Ośrodka Polana Sosny, DW Pod Taborem,
- 5.2. zasady i warunki na jakich z pozostałych oferowanych przez **Dzierżawcę** usług mogliby korzystać goście Hotelu Pieniny, Ośrodka Polana Sosny, DW Pod Taborem zostaną ustalone w ramach odrębnego porozumienia zawartego z Przedstawicielem **Wydzierżawiającego**.
6. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem uzgodnień w ramach prowadzonej działalności.
7. **Dzierżawca** został poinformowany, że wynajęty teren znajduje się w strefie zalewowej zbiornika i **Wydzierżawiający** nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w wyniku ruchów zwierciadła wody w tym ponad Normalny Poziom Piętrzenia (tj. powyżej rzędnej 529 m n.p.m).
8. **Dzierżawca** nie może poddzierżawić ani oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do korzystania na jakiegokolwiek podstawie bez zgody **Wydzierżawiającego** wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
9. **Dzierżawca** zobowiązuje się do przestrzegania następujących warunków prowadzenia działalności:
- 9.1. utrzymania pomostu przy slipie, segment podstawowy, a w szczególności:
- 9.1.1. przepinanie pomostu, które jest uzależnione od wahań lustra wody i utrzymywanie go na wodzie,
- 9.1.2. we własnym zakresie i na własny koszt utrzymywać estetykę, funkcjonalność przedmiotu dzierżawy, prowadzić jego konserwację w okresie związania umową,
- 9.1.3. nieodpłatnego udostępnienia miejsca przy pomoście dla sprzętu służbowego ZEW Niedzica S.A. (dwie motorówki oraz łódź z silnikiem elektrycznym, łódź wiosłowa, miejsce przy boi),
- 9.1.4. nieodpłatnego udostępnienia miejsca przy pomoście dla pływającego sprzętu będącego własnością Policji oraz Straży Pożarnej,
- 9.1.5. nieodpłatnego udostępnienia prawa wjazdu na slip członkom Yacht Klubu Polskiego Oddział Zakopane na czas wodowania łodzi,
- 9.1.6. nieodpłatnego udostępnienia prawa wjazdu na slip dla pojazdów służbowych ZEW Niedzica S.A. oraz służb ratowniczo – porządkowych i Policji,
- 9.2. nieodpłatnego udostępnienia, po zakończeniu sezonu letniego, Yacht Klubowi Polskiemu Oddział Zakopane, miejsca parkingowego bezpośrednio przylegające do terenu Przystani Wodnej Zamajerz, na składowanie części pomostu pływającego w okresie zimowym, bez ponoszenia odpowiedzialności za ubezpieczenie ww. części od ewentualnej kradzieży, lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią oraz innych zdarzeń losowych,

- 9.3. nieodpłatnego udostępnienia prawa wjazdu na teren przystani dla pojazdów służbowych ZEW Niedzica S.A. oraz służb ratowniczo – porządkowych i Policji,
- 9.4. nieodpłatnego udostępnienia miejsca parkingowego dla samochodu Policji Wodnej,
- 9.5. nieodpłatnego udostępnienia **Wydierżawiającemu** terenu przystani na zorganizowanie regat pod patronatem ZEW Niedzica S.A.
 - 9.5.1. o terminie regat Przedstawiciel **Wydierżawiającego** poinformuje **Dzierżawcę** z minimalnym dwutygodniowym wyprzedzeniem.
- 9.6. nieodpłatnego zamieszczenia reklamy o działalności turystycznej **Wydierżawiającego** na terenie przystani oraz zobowiązuje się do ekspozycji materiałów reklamowych o działalności turystycznej **Wydierżawiającego**
- 9.7. respektowania ewentualnych dodatkowych umów zawartych przez ZEW Niedzica S.A. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, a dotyczących korzystania z pomostu,
- 9.8. zorganizowania na swój koszt w sezonie imprezy o charakterze żeglarskim,
10. **Dzierżawca** działa na własny rachunek i własne ryzyko, w związku z tym **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za jakikolwiek wypadek w związku z działalnością **Dzierżawcy**.
11. **Dzierżawca** obowiązany jest do przedstawienia polisy od Odpowiedzialności Cywilnej następstw nieszczęśliwych wypadków na kwotę minimum **200.000,00** (słownie: dwieście tysięcy) złotych z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej **Wydierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, polisa ta stanowić będzie załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
12. **Dzierżawca** może zamieszczać i prowadzić reklamę, w tym umieszczać banery reklamowe o prowadzonej działalności, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wydierżawiającego**.
 - 12.1. treść reklamy przed jej zamieszczeniem musi zostać zaakceptowana przez **Wydierżawiającego**
13. **Wydierżawiającemu** służy prawo do kontroli dzierżawionego terenu.
14. Z ramienia **Wydierżawiającego** osobą uprawnioną do kontaktu z **Dzierżawcą** jest Pan Szymon Pierwoła – reprezentujący Biuro Zarządzania Nieruchomościami.
15. Z ramienia **Dzierżawcy** osobą uprawnioną do kontaktu ze **Wydierżawiającym** jest Pan zamieszkały: legitymujący się dowodem osobistym seria i numer

§ 2

1. W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wydierżawiającego** należy:
 - 1.1. opłata podatku od nieruchomości
 - 1.2. ubezpieczenia budynku od zdarzeń losowych,
 - 1.3. koszenia trawy na terenie przystani (czterokrotnie w czasie sezonu),
 - 1.4. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, dostaw wody i odprowadzenia ścieków na koszt **Dzierżawcy**,

2. **Wydierżawiający** 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 sprzęt i wyposażenie pomieszczeń przekazanych 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 eksploatować przedmiot dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi normami i przepisami w szczególności: sanitarnymi, bhp, p. pożarowymi, ochrony środowiska oraz ochrony mienia.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest utrzymać na własny koszt pomieszczenie i urządzenia oraz sprzęt wodny w należyтым stanie technicznym i sanitarnym i eksploatować je zgodnie z dokumentacją techniczno – ruchową.
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku w najmowanych pomieszczeniach oraz na terenie do niego przylegającym, w tym:
 - 4.1. będzie utrzymywał czystość w toalecie znajdującej się na parkingu przystani żeglarskiej,
 - 4.2. zobowiązuje się do utrzymania w czystości całego terenu oddanego w dzierżawę oraz lustra wody w odległości 50 m od linii brzegowej.
5. **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.
6. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydierżawiającego** dokonać żadnych adaptacji, remontów pomieszczeń oddanych w dzierżawę, jak i również instalacji technicznych.
 - 6.1. Ewentualne, planowane przez **Dzierżawcę** adaptacje budowlane, czy przebudowa pomieszczeń muszą być uzgadniane z **Wydierżawiającym** i wymagają jego pisemnej zgody.
 - 6.2. **Dzierżawcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie dzierżawy.

- 6.3. Naprawy i remonty pomieszczeń i wyposażenia będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają **Dzierżawcę** o ile konieczność ich wynika z niewłaściwej eksploatacji.
7. **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.
8. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w ust. 3 **Wydzierżawiający** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku, oraz obciążenia całością związaną z tym kosztów **Dzierżawcę**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem pozwoleń w ramach prowadzonej działalności, a głównie postanowień zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 6 maja 1997 roku w sprawie określenia warunków bezpieczeństwa osób przebywających w górach, pływających, kąpiących się w uprawiających sporty wodne (Dz.U. Nr 57,poz. 358).

§ 4

1. Miesięczny czynsz dzierżawy ustala się:
- 1.1. w okresie **od 1 do 31 maja 2014 roku** w wysokości złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,
- 1.2. w okresie **od 1 czerwca do 30 września 2014 roku** w wysokości złotych netto
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT,
- 1.3. w okresie **od 1 października 2014 roku do 30 kwietnia 2015 roku** w wysokości złotych netto (słownie: złotych) plus należny podatek VAT,
2. Dodatkowo **Dzierżawca** ponosić będzie koszty związane z eksploatacją budynków, w tym:
- 2.1. energii elektrycznej,
2.2. wody i ścieków
3. Na wywóz śmieci i nieczystości **Dzierżawca** podpisze stosowną umowę we własnym zakresie i okaże ją **Wydzierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania 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 Zamawiający wezwał wcześniej Dzierżawcę pisemnie do uregulowania zaległej płatności
5. Wysokość miesięcznego czynszu w okresie od 1 maja do 30 września 2015 ulegnie rewaloryzacji o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Komunikacie Prezesa GUS, oraz o stawkę podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Gminy Łąpsze Niżne.
6. Opłaty za wszystkie media dokonywane będą według wystawionych faktur VAT w rozliczeniu miesięcznym za dany miesiąc, lub na wniosek **Dzierżawcy** po zakończeniu sezonu. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 30 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy, o ile Zamawiający wezwał wcześniej Dzierżawcę pisemnie do uregulowania zaległej płatności

7. Za zwłokę w dokonaniu opłaty czynszu **Wydierżawiający** naliczy ustawowe odsetki
8. **Wydierżawiający** informuje, iż okresem rozliczeniowym jest miesiąc.
9. **Dzierżawca** dokona płatności 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.

§ 5

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony **od dnia 1 maja 2014 do dnia 30 września 2015 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,
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 prawnych 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.

§ 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 **miesięcznego czynszu brutto w sezonie**. Termin wpłaty najpóźniej w dniu przekazania przedmiotu dzierżawy 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 obciąży **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, **Wydierżawiający** 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 **Wydierżawiającego**.

§ 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 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 trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, z czego dwa egzemplarze otrzymuje **Wydierżawiający**, 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.

Wydierżawiający

Dzierżawca