

UMOWA DZIERŻAWY
NR ZEW / D / 134 - / 09

zawarta w dniu 2009 roku pomiędzy:

Zespołem Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna w Niedzicy, ul. Widokowa 1 zwanym dalej **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu Grzegorza Podlewskiego

a

Panią / Panem zamieszkałą/ym: prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod nazwą zwaną/nym dalej **Dzierżawcą** (wypis z ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy).

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest posiadaczem przystani wodnej oraz budynku przystani „Zamajerz” nad Jeziorem Czorsztyńskim w miejscowości Niedzica Zamek oraz posiada prawo zarządzania, używania, zajmowania, korzystania oraz zawierania umów dzierżawy.
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz, że nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody prawne lub faktyczne, które uniemożliwiałyby zawarcie przez **Wydzierżawiającego** niniejszej umowy.
3. **Wydzierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków **Dzierżawcy** pomieszczenia budynku, teren przystani wodnej z parkingiem wraz z wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, w tym na prowadzenie działalności handlowo – usługowo - gastronomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem uzgodnień w ramach prowadzonej działalności.
6. **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.
7. Użyte w dalszej części umowy pojęcie sezonu oznacza okres od dnia 1 czerwca do 30 września 2009 roku, a w późniejszych latach od dnia 1 maja do 30 września.

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.
 - 9.2. nieodpłatnego udostępnienia miejsca przy pomoście dla sprzętu służbowego ZEW Niedzica S.A.: dwie motorówki, ponton lub łódź z silnikiem elektrycznym, łódź wiosłowa, miejsce przy boi,
 - 9.3. nieodpłatnego udostępnienia miejsca przy pomoście dla pływającego sprzętu będącego własnością Policji,
 - 9.4. udostępnienia prawa wjazdu pojazdów służbowych ZEW Niedzica S.A. oraz służb ratowniczo – porządkowych,
 - 9.5. zabezpieczenia dostępności do dzierżawionych pomieszczeń pracownikom ZEW Niedzica S.A. wykonujących czynności służbowe,
 - 9.6. respektowania obowiązującej umowę pomiędzy ZEW Niedzica S.A. a Yacht Klub Zakopane odnośnie pomostu do cumowania łodzi żeglarskich w sąsiedztwie slipu oraz dostosowanie się do warunków umowy z Komendą Wojewódzką Policji w Krakowie i umowy z Wykonawcą usługi o ochronę obiektu i sprzętu
 - 9.7. świadczenie usług na terenie slipu dla regat organizowanych pod patronatem ZEW Niedzica S.A.
 - 9.8. zorganizowanie imprezy o charakterze żeglarskim w sezonie,
 - 9.9. po zakończeniu sezonu letniego w trosce o przedłużenie trwałości pomostu przystani dokona odnowy powłoki malarskiej na deskach w/w pomostu,

§ 2

W ramach niniejszej Umowy **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wobec **Dzierżawcy** do następujących świadczeń:

- a. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, dostaw wody i odprowadzenia ścieków,
- b. zapewnienie w miarę możliwości dozoru terenu,
- c. ubezpieczenie budynku znajdującego się na terenie przystani od pożaru i innych klęsk żywiołowych,
- d. koszenia trawy na terenie przystani (czterokrotnie w czasie sezonu).

§ 3

3. **Dzierżawca** przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za sprzęt i wyposażenie przystani przekazanej protokołem zdawczo – odbiorczym oraz za funkcjonowanie zgodnie z przepisami BHP i p.poż.
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku na dzierżawionym terenie i 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 200 m od linii brzegowej,
2. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w ust. 2 **Wydzierżawiający** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku, oraz obciążenia całością związanych z tym kosztów **Dzierżawcy**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 4

1. Czynsz dzierżawy ustala na sezon 2009 roku się w wysokości złotych netto (słownie: złotych) tj. złotych netto (słownie złotych) miesięcznie plus należny podatek VAT
2. Płatność za przedmiot umowy dokonana będzie w dwóch ratach:
 - I rata w terminie do dnia 31 lipca 2009 roku w kwocie netto plus podatek VAT,
 - II rata w terminie do dnia 30 września 2009 roku w kwocie netto plus podatek VAT.
3. W pierwszym roku dzierżawy **Wydzierżawiający** obniża wysokość czynszu za sezon o 20%.
4. Dodatkowo **Dzierżawca** ponosić będzie koszty związane z eksploatacją budynku, w tym:
 - 4.1. energii elektrycznej,
 - 4.2. wody i ścieków,
 - 4.3. telefonu
3. Na wywóz śmieci i nieczystości stałych – **Dzierżawca** zawrze stosowne umowy we własnym zakresie z zakładem oczyszczania i okaże je **Wydzierżawiającemu** w ciągu 14 dni od dnia rozpoczęcia działalności na przedmiocie dzierżawy pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Wysokość czynszu przed rozpoczęciem sezonu ulegnie corocznie rewaloryzacji o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Komunikacji Prezesa GUS.
5. Wielkość opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych określana będzie zgodnie z załącznikiem nr 3 – zmienne koszty eksploatacyjne i każdorazowo dołączona do faktury VAT.

6. Płatność za przedmiot umowy dokonywana będzie przez **Dzierżawcę** na podstawie wystawionych faktur VAT na koniec każdego miesiąca. Płatności w nieprzekraczalnym terminie do 10-tego dnia następnego miesiąca, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
7. **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.

§ 5

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. od dnia 1 czerwca 2009 roku do 30 września 2013 roku tj. pięć lat.
2. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę za porozumieniem.
3. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania jakichkolwiek terminów, jeżeli **Dzierżawca** używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, albo gdy przedmiot dzierżawy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie, lub **Dzierżawca** poprzez swoje działanie lub zaniechanie stwarza zagrożenie zdrowia lub życia osób przebywających na terenie dzierżawy.
4. **Wydzierżawiający** może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy **Dzierżawca** dopuszcza się naruszenia postanowień umowy, jak również w przypadku ogłoszenia upadłości **Dzierżawcy** lub likwidacji działalności gospodarczej prowadzonej przez **Dzierżawcę**. Oświadczenie w sprawie rozwiązania umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności oświadczenia.

§ 6

1. Ewentualne, planowane przez **Dzierżawcę** adaptacje budowlane, czy przebudowa pomieszczeń muszą być uzgadniane z **Wydzierżawiającym** i wymagają jego pisemnej zgody.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy **Dzierżawcy** nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
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. Naprawy i remonty pomieszczeń i wyposażenia będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają **Dzierżawcę** o ile konieczność ich wynika z niewłaściwej eksploatacji.

5. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania poważniejszych remontów wyposażenia, nie spowodowanych niewłaściwą eksploatacją strony ustalą zasady współfinansowania nakładów.
6. Pozostałe naprawy i remonty urządzeń będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają **Dzierżawcę**.

§ 7

1. Po ustaniu dzierżawy przystani wodnej „Zamajerz” z jakiegokolwiek przyczyny **Dzierżawca** zobowiązany jest:
 - 1.1. doprowadzić przedmiot najmu do stanu umożliwiającego dalsze użytkowanie z pierwotnym przeznaczeniem w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji,
 - 1.2. zwrócić przedmiot dzierżawy zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 3 oraz usunąć wszelkie urządzenia będące własnością **Dzierżawcy**.
2. 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

1. **Dzierżawca** obowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, która stanowić będzie załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
2. **Dzierżawca** obowiązany jest do przedstawienia polisy ubezpieczeniowej (załącznik nr 5 do umowy) Wydierżawiającemu w ciągu 14 dni od dnia rozpoczęcia działalności na przedmiocie dzierżawy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. 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 kwocie **5.000,00** złotych (słownie: pięć tysięcy złotych). Termin wpłaty do dnia 31 maja 2009 roku.

4. **Dzierżawca** może przedstawić inne formy zabezpieczenia należytego wykonania umowy w porozumieniu z **Wydierżawiającym**.
5. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy dzierżawy.
6. 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.

§ 9

1. Wszelkie ewentualne roszczenia i spory Strony umowy będą starały się rozwiązać polubownie. W przypadku nie dojścia do porozumienia sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporu będzie sąd właściwy miejscowo według siedziby Wydierżawiającego.
2. Każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca