

**UMOWA NAJMU NR ZEW / D / ..... / 10**

zawarta w dniu ..... 2010 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 **Wynajmującym**, reprezentowanym przez: Prezesa Zarządu Grzegorza Podleńskiego

a

**Panią / Panem** ..... zamieszkałą/ym: ..... nr dowodu osobistego ..... NIP..... REGON ..... prowadząca/cym działalność gospodarczą pod nazwą ..... zwana/nym dalej **Najemcą**

(kserokopie: aktualnego odpisu z właściwego rejestru albo aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, decyzji o nadaniu numeru REGON oraz numeru NIP, dowodu osobistego stanowią załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 do niniejszej umowy)

**§ 1**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest władającym działki o numerze ewidencyjnym 4147/46 wpisanej do Księgi Wieczystej pod numerem 101631 położonej w Niedzicy.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że jest posiadaczem budynku Pawilonu Ekspozycyjnego zlokalizowanego na koronie zapory w Niedzicy o powierzchni: 211,22 m<sup>2</sup>, zgodnie z projektem architektonicznym.

W skład budynku wchodzi:

Przedsiónek	4,10 m <sup>2</sup> ,
Kiosk	8,56 m <sup>2</sup> ,
Korytarz	3,00 m <sup>2</sup> ,
Sanitariaty	2,47 m <sup>2</sup> ,
Szatnia	8,56 m <sup>2</sup> ,
Hol, barek	30,50 m <sup>2</sup> ,
Korytarz	5,28 m <sup>2</sup> .
Sanitariat dla niepełnosprawnych	4,38 m <sup>2</sup>
Sanitariat	3,25 m <sup>2</sup>
Sanitariat	3,25 m <sup>2</sup>
Pomieszczenie pomocnicze	16,34 m <sup>2</sup>
Sala audiowizualna	64,43 m <sup>2</sup>
Gabloty	2,00 m <sup>2</sup>
Sala ekspozycyjna	55,10 m <sup>2</sup>

zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej umowy.

3. Rada Nadzorcza ZEW Niedzica S.A. uchwałą nr 4/V/2010 wyraziła zgodę **Wynajmującemu** na wynajęcie pomieszczeń Pawilonu Ekspozycyjnego zlokalizowanych na koronie zapory w Niedzicy
4. **Wynajmujący** przekazuje, a **Najemca** przejmuje w najem pomieszczenia zlokalizowane w Pawilonie Ekspozycyjnym. Stan pomieszczeń wraz z wyposażeniem przeznaczonym do najmu opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
  - 4.1. dodatkowo **Wynajmujący** przekazuje teren przylegający bezpośrednio do Pawilonu Ekspozycyjnego o powierzchni 320 m<sup>2</sup>.
5. **Wynajmujący** przekazuje, a **Najemca** przejmuje w użytkowanie Wideoprojektor Sony VPL–PX21 oraz urządzenia do prezentacji audiowizualnej zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 7 do niniejszej umowy.
6. **Wynajmujący** wyraża zgodę **Najemcy** na korzystanie z drogi wewnętrznej **Wynajmującego** w celu dojazdu do najmowanego obiektu oraz terenu.
7. **Najemca** zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, w tym na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu .....,  
....., oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. **Najemca** na terenie bezpośrednio przylegającym do Pawilonu prowadzić będzie działalność w zakresie .....,  
.....
9. Niniejsza umowa nie zwalnia **Najemcy** z uzyskania wymaganych prawem uzgodnień w ramach prowadzonej działalności.
10. **Najemca** nie może podnajmować ani oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do korzystania na jakiegokolwiek podstawie bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
11. **Najemca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności.
12. **Najemca** 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 **Wynajmującemu** najpóźniej w dniu podpisania umowy, pod rygorem nie zawarcia umowy. Polisa ta stanowić będzie załącznik nr 8 do niniejszej umowy.
13. **Najemca** może zamieszczać i prowadzić reklamę, w tym umieszczać banery reklamowe o prowadzonej działalności, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**.
14. **Najemca** zobowiązuje się do projekcji filmu reklamowego dotyczącego budowy oraz zasad pracy elektrowni wodnych, dla grup uczestniczących w zwiedzaniu ZEW Niedzica S.A.
  - 14.1. **Najemca** zobowiązuje się do projekcji dziennie minimum trzech filmów dotyczących budowy oraz zasad pracy elektrowni wodnych w godzinach ustalonych przez Strony,
  - 14.2. Ze strony **Wynajmującego** odpowiedzialność za informację o grupach zwiedzających ZEW Niedzica S.A., a zainteresowanych projekcją filmu o budowie zapory ponoszą: osoby obsługujące Parking (w sezonie tj. od 1 maja do 30 września) oraz Recepcja Hotelu Pieniny (poza sezonem tj. od 1 października do 30 kwietnia)
  - 14.3. **Najemca** zobowiązuje się informować i kierować grupy zainteresowane zwiedzaniem ZEW Niedzica S.A. do osoby obsługującej Parking (w sezonie – telefon kontaktowy ..... ) oraz Recepcji Hotelu Pieniny ( poza sezonem - telefon kontaktowy 18 26 29 383)

15. **Najemca** w ramach czynszu określonego w § 4 umowy zobowiązuje się udostępnić nieodpłatnie ZEW Niedzica S.A. salę audiowizualną na potrzeby organizowanych przez Prezesa ZEW Niedzica S.A. konferencji i sympozjów.
  - 15.1. **Wynajmujący** poinformuje o tym fakcie niezwłocznie **Najemcę**, jednak nie później niż 1 dzień przed planowaną datą konferencji lub sympozjum.
16. **Wynajmującemu** służy prawo do kontroli najmowanego lokalu.

## § 2

1. W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wynajmującego** 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 **Najemcy**,
2. **Wynajmujący** 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. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią wobec **Najemcy**
  - 3.1. ubezpieczenie towaru, mienia, wyposażenia od ewentualnej kradzieży lub innego niedozwolonego czynu popełnionego przez osobę trzecią oraz innych zdarzeń losowych spoczywa na **Najemcy**.

## § 3

1. **Najemca** przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za przejęte pomieszczenia, sprzęt i wyposażenie poszczególnych pomieszczeń przekazanych protokołem zdawczo – odbiorczym W przypadku uszkodzenia sprzętu **Najemca** ponosić będzie koszty związane z ewentualną naprawą lub w przypadku braku możliwości naprawy zakupem w to miejsce nowego sprzętu o parametrach niegorszych niż sprzęt przejęty w użytkowanie.
2. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska oraz ochrony mienia.
3. **Najemca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku w najmowanych lokalach oraz na terenie do nich przylegającym.
4. **Najemca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł **Wynajmujący** i/lub osoby trzecie, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez **Najemcę** działalności gospodarczej. W przypadku zgłoszenia **Wynajmującemu** przez osoby trzecie roszczeń związanych z prowadzoną przez **Najemcę** działalnością gospodarczą, **Najemca** zobowiązuje się zaspokoić te roszczenia, a w przypadku poniesienia przez **Wynajmującego** jakichkolwiek kosztów z tego tytułu zobowiązuje się koszty te zwrócić **Wynajmującemu** w pełnej wysokości na pierwsze jego pisemne wezwanie.
5. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** dokonać żadnych adaptacji, remontów lokali oddanych w najem, jak i również instalacji technicznych.
3. **Najemca** zobowiązany jest do wykonania w przedmiocie najmu drobnych napraw na własny koszt. Do drobnych napraw zalicza się naprawy wymienione w art. 681 Kodeksu Cywilnego.

4. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w ust. 3 **Wynajmujący** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku, oraz obciążenia całością związanych z tym kosztów **Najemcę**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. **Najemcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie najmu.
6. Ewentualne, planowane przez **Najemcę** adaptacje budowlane, czy przebudowa pomieszczeń muszą być uzgadniane z **Wynajmującym** i wymagają jego pisemnej zgody.
7. Naprawy i remonty pomieszczeń i wyposażenia będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają **Najemcę** o ile konieczność ich wynika z niewłaściwej eksploatacji.
8. Niniejsza umowa nie zwalnia **Najemcy** z uzyskania wymaganych prawem pozwoleń w ramach prowadzonej działalności.

#### § 4

1. Miesięczny czynsz najmu ustala się:
  - 1.1. w okresie **od 1 czerwca do 30 września 2010 roku** w wysokości ..... **złoty netto** (słownie: ..... złotych) plus należny podatek VAT
  - 1.2. w okresie od 1 października 2010 roku do 30 kwietnia 2011 roku, od 1 października 2011 roku do 30 kwietnia 2012 roku oraz od 1 października do 31 grudnia 2012 roku w wysokości **1.000,00 złotych netto** (słownie: jeden tysiąc złotych) plus należny podatek VAT
2. Dodatkowo **Najemca** ponosić będzie koszty związane z eksploatacją lokalu, w tym:
  - 2.1. wody i ścieków
  - 2.2. udostępnieniem telefonu oraz internetu
3. Na wywóz śmieci i nieczystości oraz dostawę energii elektrycznej **Najemca** podpisze stosowną umowę we własnym zakresie i okaże ją **Wynajmującemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Płatność za przedmiot umowy dokonywana będzie przez **Najemcę** na podstawie wystawionych faktur VAT do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 14 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy.
5. Opłaty za wszystkie media dokonywane będą według wystawionych faktur VAT w rozliczeniu miesięcznym za dany miesiąc. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 14 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy
6. Wysokość miesięcznego czynszu w roku 2011 oraz 2012 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 Łapsze Niżne, jak również zmian wartości środków trwałych na skutek ich przeszacowania, doposażenia lub dokonania przez Zamawiającego nakładów podwyższających wartość tych środków.
7. **Najemca** dokona płatności przelewem na konto **Wynajmującego** w banku PeKaO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:

**26 1240 1574 1111 0000 0790 1812**

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A.

§ 5

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. **od dnia 1 czerwca 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku.**
2. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę bez zachowania jakichkolwiek terminów, jeżeli **Najemca** pomimo pisemnego upomnienia używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, albo gdy przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie, lub **Najemca** poprzez swoje działanie lub zaniechanie stwarza zagrożenie zdrowia lub życia osób przebywających na najmowanym terenie.

§ 6

1. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy **Najemca** udziela gwarancji finansowych w formie pieniężnej możliwych do wniesienia przelewem na konto **Wynajmującego** w banku PeKaO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:

**26 1240 1574 1111 0000 0790 1812**

- lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A. w wysokości **miesięcznego czynszu brutto**. Termin wpłaty najpóźniej do dnia 31 maja 2010 roku.
2. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy dzierżawy.
  3. Niezależnie od powyższego **Najemca** odpowiada wobec **Wynajmującego** 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 **Wynajmującego**, związanych z czynnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 7

1. Po zakończeniu okresu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w stanie nie pogorszonym, poza normalny stopień zużycia. W przeciwnym wypadku **Najemca** jest zobowiązany własnym staraniem i na swój koszt przywrócić stan właściwy przedmiotowi najmu w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**. W razie nie wywiązania się z powyższego **Wynajmujący** dokona tego na swój koszt i obciąży **Najemcę**.
2. **Najemca** zobowiązany jest usunąć wszelkie urządzenia będące jego własnością. Jeżeli **Najemca** nie dokona powyższych czynności w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy dzierżawy, **Wynajmujący** będzie uprawniony do dokonania wszelkich niezbędnych w tym zakresie czynności i obciążenia kosztami **Najemcy**.
3. Niezależnie od powyższego **Najemca** 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 **Wynajmującego**.

### § 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 czterech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału po dwa dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**