

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 Podlewskiego

a

Panią / Panem zamieszkałą/ym: nr dowodu osobistego NIP..... REGON prowadząca/cym działalność gospodarczą pod nazwą zwaną/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 działkami o numerach ewidencyjnych 4147/24 o powierzchni 23.503 m² oraz 4147/45 o powierzchni 33.579 m² wpisanych do Ksiąg Wieczystych odpowiednio pod numerami KW 109544, KW NS1T/00101631/4 położonych w miejscowości Niedzica, Gmina Łapsze Niżne (załącznik nr 5 do umowy)
2. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem lokali Pentagon I, Pentagon II o powierzchni użytkowej 9,75 m², powierzchni całkowitej 10,52 m² każdy, na koronie zapory w Niedzicy oraz posiada prawo zarządzania, używania, zajmowania, korzystania oraz zawierania umów najmu.
3. **Wynajmujący** oddaje do używania i pobierania pożytków **Najemcy** lokal **Pentagon I / Pentagon II *** o powierzchni użytkowej 9,75 m², powierzchni całkowitej 10,52 m² każdy.
4. **Wynajmujący** przekazuje, a **Najemca** przejmuje w najem w/w lokale wraz z wyposażeniem. Stan lokali wraz z wyposażeniem przeznaczonym do najmu opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
5. **Najemca** zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, w tym na prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Niniejsza umowa nie zwalnia **Najemcy** z uzyskania wymaganych prawem uzgodnień w ramach prowadzonej działalności.
7. **Najemca** nie może podnajmować ani oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do korzystania na jakiegokolwiek podstawie bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.

8. **Najemca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności.
9. **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 7 do niniejszej umowy.
10. **Najemca** może zamieszczać i prowadzić reklamę, w tym umieszczać banery reklamowe o prowadzonej działalności, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**.
11. **Wynajmującemu** służy prawo do kontroli najmowanych lokali.

§ 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. **Najemca** przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za sprzęt i wyposażenie pomieszczeń przekazanych protokołem zdawczo – odbiorczym. W przypadku uszkodzenia sprzętu **Najemca** ponosić będzie koszty związane z ewentualną naprawą lub zakupem w to miejsce nowego sprzętu.
2. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska oraz ochrony mienia.
 - 2.1. **Najemca** obowiązany jest zaopatrzyć przedmiot najmu w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy i bhp.
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** obowiązany 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 22 do 30 kwietnia 2010 roku w wysokości **złoty netto**
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT
 - 1.2. w okresie od 1 maja do 30 września 2010 roku w wysokości **złoty netto**
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT
 - 1.3. w październiku 2010 w wysokości **złoty netto**
(słownie: złotych) plus należny podatek VAT
 - 1.4. w okresie od 1 listopada 2010 do 30 kwietnia 2011 w wysokości **300 / 600* złotych netto** (słownie: trzysta / sześćset * złotych) plus należny podatek VAT
2. Dodatkowo **Najemca** ponosić będzie koszty związane z eksploatacją lokali, w tym:
 - 2.1. wody i ścieków,
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 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 22 kwietnia 2010 roku do 31 października 2011 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 do dnia 20 kwietnia 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 przedmiotu 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