

UMOWA DZIERŻAWY 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 **Wydierżawiającym**, reprezentowanym przez: Prezesa Zarządu Grzegorza Podlewskiego

a

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

(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. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest władającym działkami o numerach ewidencyjnych 4147/8 o powierzchni 4.188 m² oraz 183/4 o powierzchni 935 m² wpisanych do Ksiąg Wieczystych odpowiednio pod numerami KW 101631, KW 35147 położonych w miejscowości Niedzica – Zamek, Gmina Łapsze Niżne (załącznik nr 5 do umowy)
2. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest posiadaczem przystani wodnej wraz z budynkiem przystani „Zamajerz” nad Jeziorem Czorszyńskim w miejscowości Niedzica Zamek oraz posiada prawo zarządzania, używania, zajmowania, korzystania oraz zawierania umów dzierżawy.
3. **Wydierżawiający** 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 uniemożliwiłyby zawarcie przez **Wydierżawiającego** niniejszej umowy.
4. **Wydierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków **Dzierżawcy**:
 - 4.1. teren przystani wodnej z parkingiem (zgodnie z załącznikiem nr 6),
 - 4.2. pomieszczenie nr 2 w budynku drewnianym (zgodnie z załącznikiem nr 7), wraz z wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 8 do niniejszej umowy,
 - 4.3. kontener toalety wraz z wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 9 do niniejszej umowy.
5. **Wydierżawiający** w ramach niniejszej umowy oddaje **Dzierżawcy** dodatkowo do używania sprzęt wodny zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 10 do niniejszej umowy.

6. **Dzierżawca** zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, w tym na prowadzenie działalności handlowo – usługowo - gastronomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem uzgodnień w ramach prowadzonej działalności.
8. **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).
9. **Dzierżawca** nie może poddzierżawić ani oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do korzystania na jakiegokolwiek podstawie bez zgody **Wydzierżawiającego** wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
10. **Dzierżawca** zobowiązuje się do przestrzegania następujących warunków prowadzenia działalności:
 - 10.1. utrzymania pomostu przy slipie, segment podstawowy, a w szczególności:
 - 10.1.1. przepinanie pomostu, które jest uzależnione od wahań lustra wody i utrzymywanie go na wodzie,
 - 10.1.2. we własnym zakresie i na własny koszt utrzymywać estetykę, funkcjonalność przedmiotu dzierżawy, prowadzić jego konserwację w okresie związania umową.
 - 10.2. nieodpłatnego udostępnienia miejsca przy pomoście dla sprzętu służbowego ZEW Niedzica S.A.: dwie motorówki, ponton oraz łódź z silnikiem elektrycznym, łódź wiosłowa, miejsce przy boi,
 - 10.3. nieodpłatnego udostępnienia miejsca przy pomoście dla pływającego sprzętu będącego własnością Policji,
 - 10.4. udostępnienia prawa wjazdu pojazdów służbowych ZEW Niedzica S.A. oraz służb ratowniczo – porządkowych,
 - 10.5. zabezpieczenia dostępności do dzierżawionych pomieszczeń pracownikom ZEW Niedzica S.A. wykonujących czynności służbowe,
 - 10.6. respektowania obowiązującej umowy zawartej 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,
 - 10.7. respektowania ewentualnych dodatkowych umów zawartych przez ZEW Niedzica S.A. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, a dotyczących korzystania z pomostu,
 - 10.8. zorganizowania w sezonie imprezy o charakterze żeglarskim,
 - 10.9. udostępnienia nieodpłatnie ZEW Niedzica S.A. terenu przystani na zorganizowanie regat pod patronatem ZEW Niedzica S.A.
11. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności.
12. **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 **Wydzierżawiającemu** najpóźniej w dniu podpisania umowy, pod rygorem nie zawarcia umowy. Polisa ta stanowić będzie załącznik nr 11 do niniejszej umowy.
 - 12.1. Dodatkowo **Dzierżawca** przedstawi posiadane uprawnienia, których kserokopia stanowi odpowiednio załączniki nr 12.
13. **Wydzierżawiającemu** służy prawo do kontroli dzierżawionego terenu.

§ 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**,
 - 1.4. koszenia trawy na terenie przystani (czterokrotnie w czasie sezonu).
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. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią wobec **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 używać przedmiot dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska oraz ochrony mienia.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest utrzymać na własny koszt pomieszczenie i urządzenia oraz sprzęt wodny w należyłym 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 200 m od linii brzegowej.
5. **Dzierżawca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł **Wydzierżawiający** i/lub osoby trzecie, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez **Dzierżawcę** działalności gospodarczej. W przypadku zgłoszenia **Wydzierżawiającemu** przez osoby trzecie roszczeń związanych z prowadzoną przez **Dzierżawcę** działalnością gospodarczą, **Dzierżawca** zobowiązuje się zaspokoić te roszczenia, a w przypadku poniesienia przez **Wydzierżawiającego** jakichkolwiek kosztów z tego tytułu zobowiązuje się koszty te zwrócić **Wydzierżawiającemu** w pełnej wysokości na pierwsze jego pisemne wezwanie.
6. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** dokonać żadnych adaptacji, remontów pomieszczeń oddanych w dzierżawę, jak i również instalacji technicznych.
3. **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.
4. 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 związanych z tym kosztów **Dzierżawcę**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. **Dzierżawcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie dzierżawy.

6. Ewentualne, planowane przez **Dzierżawcę** adaptacje budowlane, czy przebudowa pomieszczeń muszą być uzgadniane z **Wydzierżawiającym** i wymagają jego pisemnej zgody.
7. Naprawy i remonty pomieszczeń i wyposażenia będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają **Dzierżawcę** o ile konieczność ich wynika z niewłaściwej eksploatacji.
8. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania poważniejszych remontów wyposażenia, nie spowodowanych niewłaściwą eksploatacją strony ustalą zasady współfinansowania nakładów.
9. Pozostałe naprawy i remonty urządzeń będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają **Dzierżawcę**.
10. Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania wymaganych prawem pozwoleń w ramach prowadzonej działalności.

§ 4

1. Miesięczny czynsz dzierżawy ustala się:
 - 1.1. w miesiącu kwietniu 2010 roku w wysokości **złotych netto** (słownie: złotych) plus należny podatek VAT
 - 1.2. w okresie od 1 maja do 30 września 2010 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, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
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 14 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy.
5. W przypadku przedłużenia umowy na kolejny sezon wysokość czynszu będzie negocjowana przy uwzględnieniu między innymi wielkości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Komunikacie Prezesa GUS oraz wzrostu stawki podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Gminy Łapsze 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 płatności powyżej 14 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy i naliczeniem ustawowych odsetek.
7. **Dzierżawca** dokona płatności przelewem na konto **Wydzierżawiającego** 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 15 kwietnia do dnia 30 września 2010 roku** z możliwością przedłużenia na kolejny sezon.

2. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania jakichkolwiek terminów, jeżeli **Dzierżawca** 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 **Dzierżawca** poprzez swoje działanie lub zaniechanie stwarza zagrożenie zdrowia lub życia osób przebywających na najmowanym terenie.

§ 6

1. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy **Dzierżawca** udziela gwarancji finansowych w formie pieniężnej możliwych do wniesienia przelewem na konto **Wydzierżawiającego** 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 12 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 **Dzierżawca** odpowiada wobec **Wydzierżawiającego** 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 **Wydzierżawiającego**, związanych z czynnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 7

1. Po ustaniu dzierżawy przystani wodnej „Zamajerz” z jakiegokolwiek przyczyny **Dzierżawca** zobowiązany jest:
 - 1.1. doprowadzić przedmiot dzierżawy 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 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

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 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.

Wydierżawiający

Dzierżawca