

**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

**Firmą** ..... z siedzibą w ....., działającą na podstawie wpisu dokonanego do ewidencji działalności gospodarczej ..... pod numerem.....(lub przez Sąd Rejonowy dla ..... pod numerem KRS .....), posiadającą numer NIP ....., nr REGON ..... zwaną dalej **Najemcą**, reprezentowanym przez:

.....  
(kserokopie: dowodu osobistego, decyzji w sprawie nadania numeru identyfikacji podatkowej, zaświadczenia o numerze REGON, zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowią załącznik nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 do niniejszej umowy).

**§ 1**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 4127/10 wpisanej do Księgi Wieczystej pod numerem NS1T/00130089/1 położonej na Polanie Sosny w Niedzicy.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem **Budynku Gastronomiczno - Technicznego** zlokalizowanego na wyżej wymienionej działce (załącznik graficzny nr 5 do niniejszej umowy) o powierzchni użytkowej 133,80 m<sup>2</sup>.
3. **Wynajmujący** przekazuje, a **Najemca** przejmuje w najem pomieszczenie znajdujące się w Budynku Gastronomiczno – Technicznym o powierzchni 18 m<sup>2</sup> (kserokopia projektu Budynku Gastronomiczno – Technicznego z zaznaczonym pomieszczeniem przekazywanym w najem stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy). Przekazanie pomieszczenia odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 7 do niniejszej umowy.
4. **Najemca** zobowiązuje się wykorzystać przedmiot umowy wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu: **wypożyczalni i serwisu sprzętu narciarskiego i snowboardowego**.
5. **Najemca** zobowiązuje się do świadczenia usług na poziomie standardów obowiązujących w wypożyczalniach sprzętu narciarskiego i snowboardowego.

6. W wypadku gdyby **Najemca** zamierzał zmienić rodzaj działalności wymaga to zgody **Wynajmującego** oraz aneksu do niniejszej umowy, sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wysokość nowego czynszu zostanie ustalona tym aneksem.
7. **Najemcy** nie przysługuje prawo do podnajmowania lub poddzierżawiania przedmiotu umowy jakimkolwiek osobom trzecim, bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
8. **Najemca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności. **Najemca** prowadzi działalność na własny rachunek, odpowiedzialność i ryzyko.
9. **Najemca** obowiązany jest do przedstawienia polisy od Odpowiedzialności Cywilnej na kwotę minimum **200.000,00** (słownie: dwieście tysięcy) złotych z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej **Wynajmującemu** w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Polisa ta stanowić będzie załącznik nr 7 do niniejszej umowy.
10. **Najemca** może zamieszczać i prowadzić reklamy, w tym umieszczać banery reklamowe o prowadzonej działalności, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**.
11. **Najemca** zapewni dostępność do pomieszczenia pracownikom ZEW Niedzica S.A. wykonującym czynności służbowe.
12. **Najemca** oświadcza, że przedmiot najmu obejrzał – stan techniczny jest mu znany i nie wnosi jakichkolwiek roszczeń.
13. **Wynajmującemu** służy prawo do przeprowadzenia kontroli najmowanego pomieszczenia.

## § 2

1. W ramach niniejszej Umowy **Wynajmujący** zobowiązuje się wobec **Najemcy** do następujących świadczeń:
  - 1.1. opłaty podatku od nieruchomości
  - 1.2. zapewnienia dostaw energii elektrycznej, dostaw wody i odprowadzenia ścieków,
  - 1.3. ubezpieczenia budynku od pożaru i innych zdarzeń losowych,
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 pomieszczenie przekazane protokołem zdawczo – odbiorczym.
2. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska oraz ochrony mienia.
  - a. **Najemca** zobowiązany jest zaopatrzyć przedmiot najmu w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy i bhp.
3. **Najemca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku w najmowanym pomieszczeniu oraz na terenie do niego 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 pomieszczenia oddanego w najem, jak i również instalacji technicznych.
6. **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.
7. 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.
8. **Najemcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie najmu.
9. Niniejsza umowa nie zwalnia **Najemcy** z uzyskania wymaganych prawem pozwoleń w ramach prowadzonej działalności.

#### § 4

1. Czynsz najmu ustala się miesięcznie w wysokości:
  - 1.1. w okresie od 1 do 31 grudnia 2010 roku ..... złotych netto (słownie: .....złoty) plus należny podatek VAT.
  - 1.2. w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2011 roku ..... złotych netto (słownie: .....złoty) plus należny podatek VAT.
2. Dodatkowo **Najemca** ponosić będzie koszty związane z eksploatacją pomieszczenia, w tym:
  - 2.1. energii elektrycznej,
3. Na wywóz śmieci i nieczystości stałych z przedmiotu najmu, **Najemca** zawrze stosowne umowy we własnym zakresie z Zakładem Oczyszczania i okaże je **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. **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 trwania **sezonu zimowego 2010/2011 tj. od dnia 1 grudnia 2010 do 31 marca 2011 roku** z możliwością przedłużenia do 30 kwietnia 2011 roku w zależności od warunków atmosferycznych oraz warunków panujących na stoku.

2. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę bez zachowania jakichkolwiek terminów, jeżeli **Najemca** używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i warunkami umowy i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, 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 w budynku.

#### § 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:

**10 1240 1574 1111 0000 0790 1809**

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A. w wysokości miesięcznego czynszu brutto. Termin wpłaty najpóźniej w dniu podpisania umowy.

2. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy najmu.
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 ustaniu okresu najmu **Najemca** zobowiązany jest doprowadzić przedmiot najmu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy, umożliwiającego dalsze jego użytkowanie, zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem oraz usunąć wszelkie urządzenia będące własnością **Najemcy**. Na tę okoliczność zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Jeżeli **Najemca** nie dokona powyższych czynności w terminie 2 dni od ustania stosunku najmu, **Wynajmujący** będzie uprawniony do dokonania wszelkich niezbędnych w tym zakresie czynności i obciążenia kosztami **Najemcy**.

#### § 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 najmie.

#### § 11

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

**Wynajmujący**

**Najemca**