

UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / / 23

w dniu 2023 roku w Niedzicy

pomiędzy:

(1) Spółką **Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica SA** z siedzibą w Niedzicy ul. Widokowa 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000049056, NIP 735-20-55-446, REGON: 490785702, o kapitale zakładowym w wysokości 225 837 900 zł, kapitał wpłacony według KRS 225 837 900 zł, reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

a

(2) **Panią/Panem** zamieszkałą/-ym:, prowadzącą/-ym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców CEIDG pod nazwą:, posiadającą nr NIP, nr

Zwaną/-ym dalej **Dzierżawcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

Przedmiot dzierżawy

§ 1

- Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Niedzica-Zamek, objętej księgą wieczystą nr NS1T/0034223/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, w skład nieruchomości wchodzi między innymi działka ewidencyjna nr 4147/23 o powierzchni 455 911 m².
- Wydzierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków część działki ewid. nr 4147/23, o której mowa w ustępie 1 powyżej o powierzchni **1 558 m²**, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, wraz ze zlokalizowanym na przedmiocie dzierżawy parkingiem dla samochodów osobowych o powierzchni zabudowy 1 490 m², przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, iż **Wydzierżawiający** oraz inne uprawnione podmioty mają prawo do przejazdu i przechodu przez opisany wyżej teren (*Pozwolenie na użytkowanie parkingu oraz Pozwolenie wodnoprawne na wprowadzenie do wód Zbiornika Czorszyńskiego mieszaniny wód opadowych i roztopowych m.in. z powierzchni parkingu stanowią załącznik nr 3 i 4 do niniejszej umowy*).
- Dzierżawca** zobowiązuje się do korzystania zgodnie z obowiązującymi przepisami z przedmiotu dzierżawy, na którym prowadzić będzie działalność gospodarczą **w zakresie świadczenia usług parkingowych dla samochodów osobowych**. **Dzierżawca** nie może prowadzić innej działalności gospodarczej niż wymieniona w zdaniu poprzedzającym a w szczególności działalności handlowej i gastronomicznej.
- Niniejsza umowa nie zwalnia **Dzierżawcy** z uzyskania, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, wymaganych prawem uzgodnień lub pozwoleń.

Obowiązki Wydzierżawiającego

§ 2

- W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wydzierżawiającego** należy:
 - opłacenie podatku od nieruchomości,
 - wykonywanie przeglądów budowlanych w myśl postanowień art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 20.12.2021 r.),

- 1.3. wydanie protokolarnie przedmiotu dzierżawy po podpisaniu umowy.
2. **Wydierżawiającemu** służy prawo do kontroli dzierżawionego terenu.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 3

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany do:
- 1.1. eksploatacji przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi normami i przepisami w szczególności: bhp, p. pożarowymi, ochrony środowiska, w tym właściwej obsługi separatorów oleju i utrzymania drożności kanałów odwadniających budowlę,
 - 1.2. zachowania czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy oraz na terenie do niego przylegającym. W przypadku nie wywiązania się **Dzierżawcy** z powyższego, **Wydierżawiający** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku oraz obciążenia całością związaną z tym kosztów **Dzierżawcy**, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym,
 - 1.3. respektowania ewentualnych dodatkowych umów zawartych przez **Wydierżawiającego** w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, a dotyczących korzystania z przedmiotu dzierżawy, w szczególności związanych ze służebnością przejazdu i przechodu,
 - 1.4. uzyskania pisemnej zgody **Wydierżawiającego** na prowadzenie działalności reklamowej na przedmiocie dzierżawy, w tym na umieszczanie banerów reklamowych o prowadzonej przez siebie działalności,
 - 1.5. uzyskania wymaganych prawem pozwoleń w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy.
2. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydierżawiającego** dokonać żadnych zmian ukształtowania przedmiotu dzierżawy, ani przeprowadzać jakichkolwiek robót ziemnych i budowlanych.
3. **Dzierżawca** nie może bez zgody **Wydierżawiającego**, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, oddać na jakiegokolwiek podstawie prawnej całego przedmiotu dzierżawy lub jego części do odpłatnego albo bezpłatnego używania osobie trzeciej.
4. **Dzierżawca** w związku z tym, że działa na własny rachunek i własne ryzyko, obowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków na kwotę minimum **200.000,00** (słownie: dwieście tysięcy) złotych i przedstawienia polisy **Wydierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, polisa ta stanowić będzie załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
5. Na wywóz śmieci i nieczystości **Dzierżawca** podpisze stosowną umowę we własnym zakresie i okaże ją **Wydierżawiającemu** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy.

Warunki finansowe umowy

§ 4

1. Miesięczny czynsz dzierżawny płatny jest tylko za miesiące przypadające w tzw. sezonie turystycznym i wynosi:
- 1.1. w okresie od 1 do 31 maja* oraz od 1 do 30 października każdego roku obowiązywania umowy złotych netto (słownie: złotych) plus należny podatek VAT,
 - 1.2. w okresie od 1 czerwca do 30 września każdego roku obowiązywania umowy złotych netto (słownie: złotych) plus należny podatek VAT,
 - 1.3. Czynsz za niepełny okres obowiązywania umowy w ciągu danego miesiąca wylicza się proporcjonalnie do okresu dzierżawy w tym miesiącu.
- *ostateczny termin obowiązywania umowy w 2023 roku uzależniony jest od uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A
2. Czynsz dzierżawny płatny jest w formie przelewu bankowego we wskazanym na fakturze VAT terminie po jej otrzymaniu przez **Dzierżawcę**, na rachunek bankowy **Wydierżawiającego** wymieniony w tej fakturze.

3. Jeżeli **Dzierżawca** opóźnia się z zapłatą czynszu, **Wydzierżawiający** może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia w wysokości określonej w ustawie z dn. 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U.2020 poz. 935 z dn. 26.05.2020 r.).
4. Wysokość czynszu dzierżawy począwszy od roku 2024 będzie waloryzowana w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS, jak również o wskaźnik obejmujący wzrost opłat publiczno prawnych ponoszonych od przedmiotu dzierżawy przez **Wydzierżawiającego**. Waloryzacja czynszu w podanym wyżej zakresie nie stanowi zmiany niniejszej umowy dzierżawy i do jej ważności wystarczające jest pisemne powiadomienie **Dzierżawcy** przez **Wydzierżawiającego** zawierające uzasadnienie waloryzacji czynszu.

Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy

§ 5

1. **Dzierżawca** jest obowiązany udzielić **Wydzierżawiającemu** gwarancji finansowej należytego wykonania niniejszej umowy w formie pieniężnej (przelew) w wysokości jednomiesięcznego czynszu obowiązującego w okresie czerwiec - wrzesień tj. (słownie: złotych) netto lub w formie gwarancji bankowej (ubezpieczeniowej), na równoważną sumę gwarancyjną płatną na pierwsze żądanie **Wydzierżawiającego**. Wskazane powyżej zabezpieczenie zostanie ustanowione najpóźniej w dniu rozpoczęcia niniejszej umowy.
2. Z gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wydzierżawiający** ma prawo potrącić roszczenia pieniężne przysługujące mu w stosunku do **Dzierżawcy** w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez niego obowiązków umownych w szczególności z tytułu szkód spowodowanych w przedmiocie dzierżawy i w związku z tym **Dzierżawca** ma obowiązek niezwłocznie uzupełnić kwotę gwarancji finansowej do wysokości określonej w ust.1 powyżej na pierwsze pisemne wezwanie **Wydzierżawiającego**.
3. Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy zostanie zwolniona (zwrócona) **Dzierżawcy** po zakończeniu okresu dzierżawy ale nie wcześniej niż po zwrocie (wydaniu) przedmiotu dzierżawy **Wydzierżawiającemu**, w wysokości nominalnej z uwzględnieniem ew. potrąceń, o których mowa w ust. 2 powyżej.

Okres obowiązywania umowy

§ 6

Umowę niniejszą **Wydzierżawiający** i **Dzierżawca** zawierają na czas określony tj. **od dnia 1 maja* 2023 roku do dnia 31 października 2025 roku** z możliwością przedłużenia.

***ostateczny okres wejścia w życie i obowiązywania umowy jest uzależniony od daty uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A. W przypadku braku uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A. umowa nie zostanie podpisana.**

Rozwiązanie umowy i zakończenie okresu dzierżawy

§ 7

1. **Wydzierżawiającemu** służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1.1. naruszenia któregośkolwiek z obowiązków wymienionych w § 3 ust. 1 niniejszej umowy lub
 - 1.2. oddania przedmiotu dzierżawy do odpłatnego używania albo bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wydzierżawiającego** lub
 - 1.3. niewniesienia gwarancji finansowej należytego wykonania umowy, o której mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy lub nieutrzymywania jej przez okres obowiązywania umowy w wymaganej umową wysokości lub
 - 1.4. zalegania przez **Dzierżawcę** z zapłatą czynszu za jeden okres płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem czternastodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

2. W razie rozwiązania niniejszej umowy **Dzierżawca** jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. **Dzierżawca** nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
3. Po zakończeniu okresu dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić **Wydierżawiającemu** przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia. W przeciwnym wypadku **Dzierżawca** jest zobowiązany własnym staraniem i na swój koszt przywrócić stan właściwy przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez **Wydierżawiającego**. W razie nie wywiązania się z powyższego **Wydierżawiający** dokona tego na swój koszt i kosztami tymi obciąży **Dzierżawcę**.
4. **Dzierżawca** zobowiązany jest usunąć wszelkie urządzenia będące jego własnością. Jeżeli **Dzierżawca** nie dokona powyższych czynności w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy dzierżawy, **Wydierżawiający** będzie uprawniony do dokonania wszelkich niezbędnych w tym zakresie czynności i obciążenia kosztami **Dzierżawcy**.

Postanowienia końcowe

§ 8

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą Stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie będą miały zastosowanie obowiązujące przepisy prawa polskiego a w szczególności przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby **Wydierżawiającego**.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
5. Ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi **Dzierżawca**.

§ 9

1. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszej Umowie lub w powiadomieniach o jego zmianie, to taką niepodjętą korespondencję wysłaną, nawet jednorazowo do **Dzierżawcy** uznaje się za doręczoną z chwilą jej zwrotu do **Wydierżawiającego**. Powtórne wysłanie tej samej korespondencji nie jest wymagane.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym na adres Strony wskazany we wstępie do umowy lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: **Wydierżawiającego sekretariat@niedzica.pl, Dzierżawcy** za potwierdzeniem odbioru. 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.

§ 10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału po jednym dla **Dzierżawcy** i jednym dla **Wydierżawiającego**.

1).....

2)

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

1. mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy,
2. protokół zdawczo – odbiorczy,
3. *Pozwolenie na użytkowanie parkingu dla samochodów osobowych ...* – Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Nowym Targu nr 56/2016 z dnia 18.03.2016 r.,
4. *Pozwolenie wodnoprawne na wprowadzenie do wód Zbiornika Czorsztyńskiego mieszaniny wód opadowych i roztopowych ...* –Decyzja Marszałka Województwa Małopolskiego znak SR-IV.7322.1.173.2016.JP z dnia 21.09.2016 r.,
5. polisa ubezpieczeniowa od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków.

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L Nr 119, str.1) informuję, że:

1. Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna, ul. Widokowa 1, 34-441 Niedzica.
2. W sprawach związanych z ochroną danych osobowych można się skontaktować pod adresem ZEW Niedzica S.A., ul. Widokowa 1, 34-441 Niedzica, tel. 18 26 10 150
3. Kontakt z inspektorem ochrony danych możliwy jest pod adresem mailowym: inspektor@niedzica.pl.
4. Dane osobowe przetwarzane będą zgodnie z art. 6 ust.1 lit. b w/w Rozporządzenia tylko w celach związanych z zawarciem i wykonaniem umowy.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres wskazany przepisami prawa lub przez okres niezbędny dla zachowania zasady rozliczalności albo przez okres nie dłuższy niż okres przedawnienia roszczeń wynikających z zawartej umowy.
6. Dane osobowe będą udostępnione jedynie uprawnionym podmiotom, jeżeli to uprawnienie wynika z obowiązującego przepisu prawa.
7. Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy. Odmowa podania danych osobowych spowoduje, iż nie dojdzie do zawarcia umowy.
8. Osoba, której dane dotyczą ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu.
9. Osoba, której dane dotyczą ma prawo wnieść skargę do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.