

UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / / 25

W dniu 2025 roku w Niedzicy

pomędzy:

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, którą reprezentuje:

.....
[imię i nazwisko, uprawnienie do reprezentacji]

.....
[imię i nazwisko, uprawnienie do reprezentacji]

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....
[imię i nazwisko/firma; adres miejsca zamieszkania/siedziba; nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru; REGON, NIP], (wydruk z CEIDG/KRS stanowi Załącznik nr 1), którą reprezentuje

.....
[imię i nazwisko osoby uprawnionej do reprezentacji]

zwanym/-ą dalej **Dzierżawcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY**§ 1**

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Niedzicy, objętej księgą wieczystą nr NS1T/00130089/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, w skład nieruchomości wchodzi między innymi działki ewidencyjne nr 4127/7, 4127/8, 4127/9, 4127/10, 4127/11, 4127/12, 4127/13, 4127/19, 4127/20, 4127/21 o łącznej powierzchni 178 292 m².
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem trzech wyciągów narciarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz budynków: Pawilon Gastronomiczno-Techniczny i Szałas Gastronomiczny, zlokalizowanych na wyżej wymienionych działkach w obrębie Stacji Narciarskiej Polana Sosny.
3. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem wydzierżawianego sprzętu.

§ 2

1. **Wydzierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** przejmuje w dzierżawę działki ewidencyjne nr 4127/10, 4127/12, 4127/9, 4127/11 oraz części działek ewidencyjnych nr 4127/7, 4127/8, 4127/13, 4127/19, 4127/20 i 4127/21 tworzące wspólnie wydzielony teren o łącznej powierzchni 89 452 m² zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Umowy, wraz z Pawilonem Gastronomiczno-Technicznym i Szałasem Gastronomicznym i ich wyposażeniem, a także infrastrukturą oraz sprzęt, o których mowa w §1 ust. 2 i 3 powyżej na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, stanowiących Załączniki nr 3, 4 i 5 do niniejszej Umowy.
2. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi z tego tytułu

jakichkolwiek roszczeń.

3. Przedmiot dzierżawy będzie przeznaczony dla **świadczenia usług komercyjnych związanych z rekreacją i sportami zimowymi w obrębie Stacji Narciarskiej Polana Sosny.**

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 3

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. od **dnia podpisania umowy do 28 lutego 2026 roku** z możliwością jej przedłużenia.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

§ 4

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy określonego w § 2 zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt. Do drobnych napraw zalicza się w szczególności naprawy wymienione w art. 681 Kodeksu Cywilnego.
3. **Dzierżawca** ma prawo dokonania nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z **Wydzierżawiającym**.
4. Bez zgody **Wydzierżawiającego Dzierżawca** nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy.
5. **Dzierżawca** nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wydzierżawiającego**.
6. **Dzierżawca** ma prawo do umieszczania reklam dotyczących swojej działalności pod warunkiem poczynienia pisemnych uzgodnień z **Wydzierżawiającym**.
7. **Dzierżawca** zobowiązany jest do:
 - 7.1. prowadzenia na własny koszt, po uprzednim uzgodnieniu z **Wydzierżawiającym**, remontów i drobnych prac modernizacyjnych związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do prowadzenia zamierzonej działalności,
 - 7.2. ponoszenia całości kosztów utrzymania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz innych ciężarów związanych z dzierżawionymi nieruchomościami i ruchomościami (sprzęt – m.in. ratrak) zgodnie z zasadami gospodarności i ich przeznaczeniem, w tym do konserwacji i przeglądów powierzonego sprzętu zgodnie z instrukcjami ich obsługi oraz zimowego utrzymania dróg, chodników i placów znajdujących się w obrębie Stacji Narciarskiej Polana Sosny,
 - 7.3. ponoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ewentualnych innych kosztów odbierania tych odpadów (zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych),
 - 7.4. utrzymania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, w tym utrzymania go w stanie uporządkowanym oraz zabezpieczenia go przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
 - 7.5. każdorazowego pisemnego uzgadniania z **Wydzierżawiającym** jakichkolwiek robót budowlanych na przedmiocie dzierżawy, w tym także budowy obiektów małej architektury,
 - 7.6. eksploatacji i używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym przepisami BHP i p.poż., Prawa Budowlanego, Ustawy o dozorze technicznym (odbioru TDT),
 - 7.7. zapewnienia warunków bezpieczeństwa osób przebywających na zorganizowanych terenach narciarskich zgodnie z art. 19 i następnymi Ustawy z dnia 18 sierpnia 2011 r. o bezpieczeństwie i ratownictwie w górach i na zorganizowanych terenach narciarskich,
 - 7.8. prowadzenia książki pracy wyciągu oraz książki serwisowej, wyciągu oraz innej dokumentacji związanej z eksploatacją dzierżawionych obiektów.
 - 7.9. porozumienia się z gospodarzem Ośrodka Rekreacyjnego Polana Sosny w zakresie odprowadzania ścieków i dostawy wody, w tym do ponoszenia stosownych opłat,
 - 7.10. zawarcia umowy na dostawę do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej,

- 7.11. zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia OC przez okres obowiązywania niniejszej umowy na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 1000 000,00 zł. Kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi Załącznik nr 6 do Umowy.
8. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** jest obowiązany udzielić **Wydierżawiającemu** gwarancji finansowej należytego wykonania niniejszej umowy w formie pieniężnej (przelew) w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto tj. zł (słownie: złotych) lub w formie gwarancji bankowej (ubezpieczeniowej), na równoważną sumę gwarancyjną. W przypadku wnoszenia zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej wzór gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej winien uzyskać akceptację **Wydierżawiającego**. Gwarancja powinna być pisemna, nieodwołalna, bezwarunkowa, bez prawa badania zasadności roszczenia przez gwaranta, płatna na pierwsze pisemne żądanie **Wydierżawiającego**. Wskazane powyżej zabezpieczenie zostanie ustanowione najpóźniej przed podpisaniem Umowy.
9. Z gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wydierżawiający** ma prawo potrącić roszczenia pieniężne przysługujące mu w stosunku do **Dzierżawcy** w związku z nienależytym wykonaniem przez niego obowiązków umownych w szczególności z tytułu szkód spowodowanych w przedmiocie dzierżawy i w związku z tym **Dzierżawca** ma obowiązek do 14 dni uzupełnić kwotę gwarancji finansowej do wysokości określonej w ust. 8 powyżej na pierwsze pisemne wezwanie **Wydierżawiającego**.
10. Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy zostanie zwolniona (zwrócona) **Dzierżawcy** po zakończeniu okresu dzierżawy ale nie wcześniej niż po zwrocie (wydaniu) przedmiotu dzierżawy **Wydierżawiającemu**, w wysokości nominalnej z uwzględnieniem ew. potrąceń, o których mowa w ust. 9 powyżej.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

§ 5

1. **Wydierżawiający** zobowiązuje się wydać **Dzierżawcy** przedmiot dzierżawy określony w § 1 niniejszej Umowy w stanie umożliwiającym prowadzenie działalności zgodnie z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy.
2. **Wydierżawiający** ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale **Dzierżawcy**.
3. **Wydierżawiający** ponosi koszty podatku od nieruchomości.
4. **Wydierżawiający** zawrze umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych, w szczególności ubezpieczenia od pożaru, zalania itp. oraz awarii i uszkodzeń maszyn a **Dzierżawca** zobowiązany jest do zapoznania się z warunkami polis i ich przestrzegania.

CZYNŚZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić **Wydierżawiającemu** miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości złotych netto (słownie:) powiększony o należny podatek VAT.
2. Jeżeli **Dzierżawca** opóźnia się z zapłatą czynszu, **Wydierżawiający** 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.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 7

1. **Wydierżawiającemu** służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1.1. zalegania przez **Dzierżawcę** z zapłatą czynszu za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem czternastodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 1.2. oddania przez **Dzierżawcę** przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wydierżawiającego**,
 - 1.3. używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,

- 1.4. naruszenia któregośkolwiek z obowiązków wymienionych w § 4 ust. 7 niniejszej umowy,
- 1.5. niewniesienia gwarancji finansowej należytego wykonania umowy, o której mowa w § 4 ust. 8 niniejszej umowy lub nieutrzymywania jej przez okres obowiązywania umowy w wymaganej umową wysokości.
2. W razie rozwiązania niniejszej umowy **Dzierżawca** jest zobowiązany do wydania przedmiotu dzierżawy, w terminie określonym w §8 pkt.6 w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia. **Dzierżawca** nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy **Dzierżawca** zrzeka się, w stosunku do **Wydzierżawiającego**, roszczeń o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy, z wyłączeniem sytuacji gdy do rozwiązania niniejszej umowy dojdzie z przyczyn leżących wyłącznie po stronie **Wydzierżawiającego**. Wówczas zwrot, wyłącznie za nakłady poniesione do momentu wypowiedzenia umowy, będzie przedmiotem osobnych ustaleń pomiędzy Stronami.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Wszelkie zmiany, i rozwiązanie tej umowy za zgodą Stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności .
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą powszechnie obowiązujące przepisy prawa w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby **Wydzierżawiającego**.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi **Dzierżawca**.
6. Po zakończeniu Umowy dzierżawy nie później niż w terminie do 30 dni od jej zakończenia **Dzierżawca** jest zobowiązany do nwydania przedmiotu dzierżawy 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 **Wydzierżawiającego**. W razie nie wywiązania się z powyższego, **Wydzierżawiający** obciąży poniesionymi kosztami **Dzierżawcę**.

§ 9

1. Powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane na adres Strony wskazany w umowie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: **Wydzierżawiającego** sekretariat@niedzica.pl, **Dzierżawcy** za potwierdzeniem odbioru.
2. 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 powiadomić drugą Stronę, nie później niż w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie braku powiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres.
3. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku braku podjęcia korespondencji wysłanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszej Umowie, taką korespondencję uznaje się za doręczoną z chwilą jej zwrotu do **Nadawcy**.

§ 10

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

Załącznikami do umowy są:

1. wydruk z CEIDG dla działalności/ KRS
2. mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy,
3. protokół zdawczo – odbiorczy infrastruktury,
4. protokół zdawczo – odbiorczy sprzętu,
5. protokół zdawczo – odbiorczy Pawilonu Wystawowego i Szafasu,
6. Umowa ubezpieczenia OC.

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:

- 1.1. administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna, ul. Widokowa 1, 34-441 Niedzica; tel. 18 26 10 150;
- 1.2. w sprawach związanych z ochroną danych osobowych można się skontaktować pod adresem ZEW Niedzica SA. Kontakt z inspektorem ochrony danych możliwy jest pod adresem mailowym: inspektor@niedzica.pl;
- 1.3. dane osobowe przetwarzane będą zgodnie z art. 6 ust.1 lit. b w/w Rozporządzenia tylko w celach związanych z zawarciem i wykonaniem umowy;
- 1.4. 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;
- 1.5. dane osobowe będą udostępnione jedynie uprawnionym podmiotom, jeżeli to uprawnienie wynika z obowiązującego przepisu prawa;
- 1.6. podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy. Odmowa podania danych osobowych spowoduje, iż nie dojdzie do zawarcia umowy;
- 1.7. 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;
- 1.8. osoba, której dane dotyczą ma prawo wnieść skargę do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.