

UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / / 26

w dniu 2026 roku w Niedzicy

pomiędzy:

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:

.....

.....

zwaną dalej **Wydierżawiającym**,

a

.....

[firma, adres/siedzib, nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru, REGON, NIP]

(wydruk wpisu do CEIDG/ do KRS stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej umowy), którą reprezentuje:

.....

[imię i nazwisko, osoby uprawnionej do reprezentacji]

zwanym/-ą dalej **Dzierżawcą**,

zwanymi dalej także oddzielnie: **Stroną**, bądź łącznie: **Stronami**

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Niedzicy-Zamku, gmina Łąpsze Niżne, objętej księgą wieczystą nr NS1T/00034223/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, w skład nieruchomości wchodzi między innymi działka ewidencyjna nr 4147/58 o powierzchni 455 145 m².
2. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem parkingu dla samochodów osobowych o powierzchni zabudowy 1 490 m² zlokalizowanego na w/w działce (*Pozwolenie na użytkowanie parkingu oraz Pozwolenie wodnoprawne na wprowadzenie do wód Zbiornika Czorsztyńskiego mieszaniny wód opadowych i roztopowych* m.in. z powierzchni parkingu stanowią załącznik nr 4 i 5 do niniejszej umowy).

§ 2

1. **Wydierżawiający** oświadcza, że oddaje w dzierżawę wydzieloną część opisanej wyżej działki ewidencyjnej nr **4147/58** o powierzchni **19 120 m²**, wraz z opisanym wyżej parkingiem dla samochodów osobowych, zgodnie z Załącznikiem nr 1 obrazującym przedmiot dzierżawy, na czas oznaczony począwszy **od dnia** **[termin podpisania i rozpoczęcia umowy jest uzależniony od uzyskania zgód korporacyjnych]** **do dnia 31 października 2036 r.**
2. Fragment powierzchni o której mowa w ust. 1. zlokalizowany jest w granicach strefy zalewowej Zbiornika Czorsztyńskiego tj. poniżej rzędnej maksymalnego poziomu piętrzenia (534,5 m n.p.m.).
3. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.
4. **Dzierżawca** oświadcza, że zobowiązuje się płacić **Wydierżawiającemu** umówiony czynsz.

§ 3

Wydierżawiana nieruchomość jest udostępniana **Dzierżawcy** na warunkach określonych w *Ogólnych zasadach najmu/dzierżawy terenów ZEW Niedzica SA obowiązujących od dnia 01.03.2025 r.* (zwanym dalej **OZN**), w szczególności postanowień w pkt 2 oraz pkt 3 ppkt 3.2, chyba, że niniejsza Umowa wyraźnie stanowi inaczej.

OZN stanowią Załącznik nr 2 do Umowy.

§ 4

1. Miesięczny czynsz dzierżawy wynosi:
 - 1.1. w okresie od 1 stycznia do 30 kwietnia i od 1 października do 31 grudnia każdego roku obowiązywania umowy **zł. netto** (słownie:) [**5% oferowanej stawki**] plus należny podatek VAT,
 - 1.2. w okresie od 1 do 31 maja oraz od 1 do 31 października każdego roku obowiązywania umowy **zł. netto** (słownie:) [**50% oferowanej stawki**] plus należny podatek VAT,
 - 1.3. w okresie od 1 czerwca do 30 września każdego roku obowiązywania umowy **zł netto** (słownie:) [**100% oferowanej stawki**] plus należny podatek VAT,
2. Czynsz dzierżawy jest płatny w formie przelewu bankowego w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Zaleganie przez **Dzierżawcę** z zapłatą czynszu, mimo wezwania **Dzierżawcy** przez **Wydzierżawiającego** do zapłaty zaległego czynszu w oznaczonym terminie, uprawnia **Wydzierżawiającego** do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. W przypadkach i na zasadach przewidzianych prawem **Wydzierżawiający** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych od zaległych zobowiązań pieniężnych ciężących na **Dzierżawcy** w stosunku do **Wydzierżawiającego**.
4. Kwota czynszu począwszy od roku 2027 będzie waloryzowana w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS, jak również o kwotę wynikającą ze wzrostu opłat publicznoprawnych 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.

§ 5

1. **Dzierżawca** jest obowiązany udzielić **Wydzierżawiającemu** gwarancji finansowej należytego wykonania niniejszej umowy w formie pieniężnej (przelew) w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto, o którym mowa w § 4 pkt 1, ppkt 1.3 umowy tj. zł (słownie:) 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 **Wydzierżawiającego**. Gwarancja powinna być pisemna, nieodwołalna, bezwarunkowa, bez prawa badania zasadności roszczenia przez gwaranta, płatna na pierwsze pisemne żądanie **Wydzierżawiającego**. Wskazane powyżej zabezpieczenie zostanie ustanowione przed podpisaniem 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 pkt 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 pkt 2 powyżej.
4. Nieuzupełnienie gwarancji finansowej w przypadku, o którym mowa w ust. 2 powyżej na pierwsze wezwanie **Wydzierżawiającego**, upoważnia **Wydzierżawiającego** do rozwiązania tej Umowy w trybie natychmiastowym.

§ 6

Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia OC przez okres obowiązywania niniejszej umowy na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 500 000,00 zł. Kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi Załącznik nr 6 do Umowy.

§ 7

Wydzierżawiana nieruchomość będzie wykorzystywana przez **Dzierżawcę** wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej **w zakresie usług turystyczno-rekreacyjnych, w tym** w sposób zgodny z przeznaczeniem terenu opisanym w aktualnie obowiązującym *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łapsze Niżne*.

§ 8

1. **Dzierżawca** oświadcza, że jest świadom ryzyka występującego z przebywania na terenie zalewowym, w tym zagrożenia dla mienia, zdrowia i życia oraz że **Wydzierżawiający** nie jest w stanie skutecznie ostrzec go o piętrzeniu wody ponad rzędną 529 m n.p.m. W związku z powyższym **Dzierżawca** zrzeka się w stosunku do **Wydzierżawiającego** z wszelkich roszczeń odszkodowawczych i o zadośćuczynienie za szkody powstałe w związku ze wskazanym wyżej piętrzeniem wody oraz zobowiązuje się do niedochodzenia tych wierzytelności w postępowaniu sądowym.
2. **Dzierżawca** oświadcza również, że bierze odpowiedzialność za bezpieczeństwo swoje oraz innych osób korzystających z terenu będącego przedmiotem umowy oraz zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa osobom przebywającym na obszarze wodnym bezpośrednio związanym z działalnością **Dzierżawcy** zgodnie z Ustawą z dnia 18 sierpnia 2011 r. o bezpieczeństwie osób przebywających na obszarach wodnych (Dz.U.2023.714 t.j.).
3. **Dzierżawca** jest zobowiązany do opracowania zasad bezpiecznego korzystania z parkingu, należących do niego obiektów i urządzeń oraz oddanego w dzierżawę terenu wraz z przyległym do niego obszarem wodnym bezpośrednio związanym z działalnością **Dzierżawcy**. Powyższe zasady winny być opracowane w formie regulaminu i udostępnione w widocznym miejscu osobom korzystającym z usług **Dzierżawcy**.

§ 9

Dzierżawca jest zobowiązany do:

1. eksploatacji przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z obowiązującymi normami i przepisami w szczególności: bhp, p. pożarowymi, ochrony środowiska, w tym właściwej obsługi separatorów oleju na parkingu i utrzymania drożności kanałów odwadniających budowlę,
2. respektowania dodatkowych umów zawartych przez **Wydzierżawiającego** dotyczących korzystania z przedmiotu umowy, w szczególności związanych ze służebnościami przejazdu i przechodu, a także z dojazdem do przystani statków pasażerskich i gondoli dla ich obsługi,
3. udostępniania przedmiotu umowy, w szczególności dojazdu do Zbiornika Czorsztyńskiego na potrzeby służb ratowniczych i porządkowych, a także innym uprawnionym przez **Wydzierżawiającego** podmiotom, których działanie jest związane z obsługą Zbiornika Czorsztyńskiego oraz obsługą infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, przesyłowej i aparatury pomiarowej,
4. każdorazowego uzgadniania z **Wydzierżawiającym** prac związanych z pielęgnacją bądź wycinką zieleni,
5. uzyskania pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** na prowadzenie działalności reklamowej na przedmiocie umowy, w tym na umieszczanie banerów reklamowych o prowadzonej przez siebie działalności,
6. zapewnienia wystarczającej liczby urządzeń sanitarnych osobom korzystającym z oferowanych przez niego usług. Poprzez wystarczającą liczbę rozumie się co najmniej taką jaką została określona w *Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie w odniesieniu do ustępów i pisuarów jednogwiazdkowych pól kempingowych* (Dz.U.2017.2166 t.j., załącznik nr 3 do *Rozporządzenia*).

§ 10

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia gdy na przedmiocie dzierżawy lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie planuje inwestycje związane z przedmiotem swojego działania.

§ 11

1. Po zakończeniu umowy **Dzierżawca** obowiązany jest wydać **Wydzierżawiającemu** przedmiot umowy w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia, w terminie 30 dni od ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy.
2. W przypadku niedokonania przez **Dzierżawcę** zwrotu nieruchomości we wskazanym terminie, **Wydzierżawiający** jest upoważniony do naliczania opłaty za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości dwukrotności stawki czynszu określonego w § 4 pkt 1, ppkt 1.1. zwaloryzowanego zgodnie z § 4 pkt 4. Ponadto, **Wydzierżawiający** ma prawo usunąć z przedmiotu dzierżawy rzeczy pozostawione przez **Dzierżawcę** na jego ryzyko i obciążyć go kosztami ich usunięcia oraz składowania.

§ 12

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. 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.
3. Dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą Umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym za pośrednictwem Poczty Polskiej lub przesyłką kurierską na adres wskazany w Umowie.
4. 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 nie powiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie bądź w *OZN* będą miały zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Ustaw Kodeks cywilny, Prawo wodne i Prawo budowlane.
2. Ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową rozpatrywać będą sądy powszechne właściwe miejscowo według siedziby **Wydzierżawiającego**.

§ 14

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

.....

.....

DZIERŻAWCA

.....

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Załączniki:

1. mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy,
2. *Ogólne zasady najmu/dzierżawy terenów ZEW Niedzica SA obowiązujące od dnia 01.03.2025 r.*,
3. wydruk wpisu do CEIDG/ do KRS,
4. *Pozwolenie na użytkowanie parkingu dla samochodów osobowych ...* – Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Nowym Targu nr 56/2016 z dnia 18.03.2016 r.,
5. *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.,
6. polisa ubezpieczeniowa od odpowiedzialności cywilnej.