UMOWA DZIERŻAWY NR ZEW / D / ..... / 26

zawarta w dniu ..... 2026 roku w Niedzicy

pomiędzy Stronami:

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, zwaną dalej **Wydzierżawiającym** albo **Stroną,**
którą reprezentują:

.....

.....

a

.....

[imię, nazwisko osoby prowadzącej działalność/firma, adres/siedziba, nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru, REGON, NIP]

(wydruk wpisu do CEIDG/KRS stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy), zwanym (-ą) dalej **Dzierżawcą** albo **Stroną**, którą reprezentuje:

.....

[imię i nazwisko, osoby uprawnionej do reprezentacji]

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Niedzicy, objętej księgą wieczystą nr NS1T/00130089/1 prowadzoną prze Sąd Rejonowy w Nowym Targu, w skład nieruchomości wchodzą 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 m^2.
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 90 152 m^2 zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Umowy, wraz z Pawilonem Gastronomiczno-Technicznym i Szałasem Gastronomicznym i ich wyposażeniem, a także infrastrukturę oraz sprzęt, o których mowa w § 1 pkt 2 i 3 powyżej na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, stanowiących Załączniki nr 3 i 4 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 1 października 2026 r. do 28 lutego 2027 r.**

z możliwością jej przedłużenia.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

§ 4

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy 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 w zakresie uzgodnionym 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.
6. **Dzierżawca** ma prawo do umieszczania reklam swojej działalności w porozumieniu 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 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 eksploatowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, w tym utrzymania go w stanie uporządkowanym oraz zabezpieczenia przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
   7.5. uzgadniania z **Wydzierżawiającym** robót budowlanych na przedmiocie dzierżawy, w tym także budowy obiektów małej architektury,
   7.6. eksploatowania i używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami BHP i p.poż., *Prawa budowlanego*, *Ustawy o dozorze technicznym* (odbiory TDT),
   7.7. zapewnienia warunków bezpieczeństwa osób przebywających na zorganziowanych 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 Panem Grzegorzem Polaczykiem prowadzącym działalność pod firmą Port Pienin Grzegorz Polaczyk - 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 1 000 000,00 zł. Kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.
   7.12. przestrzegania warunków majątkowych polis ubezpieczeniowych zawartych przez **Wydzierżawiającego**, o których mowa w § 5 pkt 4.
8. Niezależnie od powyższego **Dzierżawca** jest obowiązany udzielić **Wydzierżawiającemu** gwarancji finansowej należytego wykonania niniejszej umowy w formie pieniężnej (przelew) w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto określonego w § 6 pkt 1 ppkt 1.1. 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 najpóźniej przed podpisaniem Umowy.

9. Z gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wydzierżawiający** 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 pkt 8 powyżej na pierwsze pisemne wezwanie **Wydzierżawiającego**.
10. 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 9 powyżej.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 5

1. **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wydać **Dzierżawcy** przedmiot dzierżawy w stanie umożliwiającym prowadzenie działalności zgodnie z przeznaczeniem.
2. **Wydzierżawiający** ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy.
3. **Wydzierżawiający** ponosi koszty podatku od nieruchomości.
4. **Wydzierżawiajacy** 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.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić **Wydzierżawiającemu** miesięczny czynsz dzierżawy:
   1.1. w miesiącach grudzień, styczeń i luty: ..... złotych netto (słownie: .....) powiększony o należny podatek VAT,
   1.2. w miesiącach październik, listopad: ..... złotych netto (słownie: .....)
2. W przypadkach i na zasadach przewidzianych prawem **Wydzierżawiający** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych od zaległych zobowiązań pieniężnych ciążących na **Dzierżawcy** w stosunku do **Wydzierżawiającego.**

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 7

1. **Wydzierżawiającemu** 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 **Wydzierżawiającego**,
   1.3. używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
   1.4. naruszenia któregokolwiek z obowiązków wymienionych w § 4 pkt 7 niniejszej umowy,
   1.5. niewniesienia gwarancji finansowej należytego wykonania umowy, o której mowa w § 4 pkt 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 wydania **Wydzierżawiającemu** przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia. W razie niewywiązania się z powyższego, **Wydzierżawiający** podejmie działania mające na celu przywrócenie przedmiotu dzierżawy do stanu właściwego, a poniesionymi kosztami obciąży **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** .....
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, po jednym dla każdej ze stron Umowy.

.....

....

WYDZIERŻAWIAJĄCY **DZIERŻAWCA**

Załącznikami do umowy są:

1. wydruk z CEIDG dla działalności/ KRS
2. mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy,
3. protokół zdawczo – odbiorczy infrastruktury oraz sprzętu
4. protokół zdawczo – odbiorczy dokumentacji,
5. 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. administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna, ul. Widokowa 1, 34-441 Niedzica; tel. 18 26 10 150;
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;
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;
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;
5. dane osobowe będą udostępnione jedynie uprawnionym podmiotom, jeżeli to uprawnienie wynika z obowiązującego przepisu prawa;
6. podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy. Odmowa podania danych osobowych spowoduje, iż nie dojdzie do zawarcia umowy;
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;
8. osoba, której dane dotyczą ma prawo wnieść skargę do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.