

**UMOWA NAJMU NR ZEW / D / ..... / 18**

zawarta w dniu ..... 2018 roku pomiędzy:

**Zespołem Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna** z siedzibą: 34-441 Niedzica, ul. Widokowa 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000049056, posiadający numer NIP 735 – 20 – 55 – 446, nr REGON 490785702, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu Leszka Bajorka-Fiałkowskiego

a

**Panią / Panem** ..... zamieszkałą/tym: ..... legitymującym się dowodem osobistym seria i numer ..... prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod nazwą ..... posiadającym numer NIP ..... oraz numer REGON ..... zwaną/nym dalej **Najemcą**.

**Przedmiot najmu****§ 1**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 4147/4, o powierzchni 1 744 m<sup>2</sup>, wpisanej do Księgi Wieczystej pod numerem NS1T/00034223/0, położonej w Niedzicy, Gmina Łąpsze Niżne.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem 10 stoisk handlowych zlokalizowanych w zatoczce chodnika spacerowego pomiędzy koroną zapory a zamkiem Dunajec w Niedzicy.
3. **Wynajmujący** przekazuje, a **Najemca** przejmuje w najem stanowisko handlowe nr ..... zlokalizowane w zatoczce chodnika spacerowego pomiędzy koroną zapory a zamkiem Dunajec – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej umowy.
4. **Najemca** zobowiązuje się wykorzystać przedmiot najmu wyłącznie do prowadzenia działalności w zakresie .....
5. Niniejsza umowa nie zwalnia **Najemcy** z uzyskania wymaganych prawem uzgodnień w ramach prowadzonej działalności.

**Obowiązki Wynajmującego****§ 2**

1. W ramach niniejszej Umowy do obowiązków **Wynajmującego** należy:
  - 1.1. opłata podatku od nieruchomości,
  - 1.2. ubezpieczenie stoisk od pożaru i innych zdarzeń losowych,
  - 1.3. zapewnienie dostępu do energii elektrycznej,
  - 1.4. odbiór odpadów komunalnych,
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej spowodowane zdarzeniem losowym, w tym awarią sieci.
3. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią wobec **Najemcy**, jak również **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku szkód w towarze, mieniu, wyposażeniu spowodowanych pożarem lub innymi zdarzeniami losowymi.
  - 3.1. ubezpieczenie towaru, mienia, wyposażenia od ewentualnej kradzieży lub innego niedozwolonego czynu popełnionego przez osobę trzecią oraz innych zdarzeń losowych spoczywa na **Najemcy**.

4. **Wynajmującemu** służy prawo do kontroli najmowanych stoisk handlowych oraz terenu bezpośrednio do niego przylegającego.

### **Obowiązki Najemcy**

#### **§ 3**

1. **Najemca** przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za stoisko handlowe przekazane protokołem zdawczo – odbiorczym. W przypadku jego uszkodzenia **Najemca** ponosić będzie koszty związane z ewentualną naprawą lub wykonaniem nowego stoiska.
2. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska, ochrony mienia oraz zawartymi polisami ubezpieczeniowymi.
3. **Najemca** zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku w obrębie najmowanego stoiska i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W przypadku nie wywiązania się z powyższego **Wynajmujący** uprawniony będzie do wykonania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem porządku oraz obciążenia **Najemcy** całością wynikających z tego kosztów, jak również do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** dokonywać przeróbek i zmian, dobudowywać dodatkowych pomieszczeń, zwiększać powierzchni najmowanej poprzez ustawianie stolików, taboretów, skrzynek itp. wokół najmowanego stoiska, wieszanie folii, plandek oraz żadnych plakatów reklamowych itp.
5. **Najemca** zobowiązany jest, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na przedmiocie najmu, do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń.
6. **Najemcy** nie wolno prowadzić sprzedaży materiałów pirotechnicznych i ich pochodnych.
7. **Najemca** zobowiązany jest do wykonania na przedmiocie najmu drobnych napraw na własny koszt. Do drobnych napraw zalicza się naprawy wymienione w art. 681 Kodeksu Cywilnego.
8. **Najemcy** nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie najmu.
9. **Najemcy** nie przysługuje prawo do podnajmowania lub poddzierżawiania przedmiotu umowy jakimkolwiek osobom trzecim, bez pisemnej zgody **Wynajmującego** pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
10. **Najemca** ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności.
11. **Najemca** zobowiązany jest posiadać polisę od Odpowiedzialności Cywilnej następstw nieszczęśliwych wypadków z tytułu prowadzenia działalności.
  - 11.1. **Najemca** zobowiązany jest okazać **Wynajmującemu** polisę na jego pisemne wezwanie.

### **Warunki finansowe umowy**

#### **§ 4**

1. Czynsz najmu:
  - 1.1. w kwietniu 2018 r. wynosi ..... **złoty** (słownie: ..... złotych) plus należny podatek VAT,
  - 1.2. miesięcznie w okresie **od 1 maja do 30 września** wynosi ..... **złoty** (słownie: ..... złotych) plus należny podatek VAT,
  - 1.3. w październiku 2018 roku oraz kwietniu 2019 roku i październiku 2019 roku wynosi ..... **złoty** (słownie: ..... złotych) plus należny podatek VAT,
  - 1.4. miesięcznie w okresie **od 1 listopada 2018 roku do 31 marca 2019 roku** wynosi **100,00 złotych** (słownie: sto złotych) plus należny podatek VAT.
2. Dodatkowo w okresie od dnia 1 kwietnia do 31 października w okresie obowiązywania umowy, **Najemca** ponosić będzie koszty związane z:
  - 2.1. odbiorem niesegregowanych odpadów komunalnych z przedmiotu najmu przez **Wynajmującego** miesięcznie w wysokości **30,00 złotych / stoisko handlowe** (słownie: trzydzieści złotych) plus należny podatek VAT,

- 2.2. dostawą energii elektrycznej przez **Wynajmującego** miesięcznie w wysokości **20,00 złotych / stoisko handlowe** (słownie: dwadzieścia złotych) plus należny podatek VAT.
3. 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 30 dni upoważni ZEW Niedzica S.A. do natychmiastowego rozwiązaniem umowy, o ile **Wynajmujący** wezwał wcześniej **Najemcę** pisemnie do uregulowania zaległej płatności.
4. Wysokość miesięcznego czynszu w okresie od 1 kwietnia do 31 października 2019 roku ulegnie waloryzacji, o wskaźnik uzgodniony na piśmie między **Wynajmującym** a **Najemcą** obejmujący między innymi wzrost opłat publiczno – prawnych, jeśli dotyczyć będą przedmiotu najmu, ale nie mniejszy niż znajdujący automatyczne zastosowanie do corocznej waloryzacji czynszu bez konieczności pisemnych uzgodnień średnioroczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS, zmiany wartości środków trwałych na skutek ich przeszacowania, doposażenia lub dokonania przez Zamawiającego nakładów podwyższających wartość tych środków.
5. **Najemca** dokona płatności przelewem na konto **Wynajmującego** w banku PKO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:
- 10 1240 1574 1111 0000 0790 1809**
- lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A.
6. **Wynajmujący** informuje, iż okresem rozliczeniowym jest miesiąc.
7. Za zwłokę w dokonaniu opłaty czynszu **Wynajmujący** naliczy ustawowe odsetki.

#### **Okres obowiązywania umowy**

##### **§ 5**

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. **od dnia 16 kwietnia 2018 roku do dnia 31 października 2019 roku.**

#### **Rozwiązanie umowy**

##### **§ 6**

1. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w następujących przypadkach:
- 1.1. zbycia akcji **Wynajmującego** przez Skarb Państwa,
  - 1.2. gdy **Najemca** zalega z płatnościami choćby za jeden okres płatności,
  - 1.3. gdy **Najemca** pomimo pisemnego upomnienia używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, albo gdy przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie,
  - 1.4. gdy **Najemca** mimo pisemnego upomnienia nie utrzymuje czystość i porządku w najmowanym stoisku handlowym oraz na terenie bezpośrednio do niego przylegającym,
  - 1.5. gdy **Najemca** mimo pisemnego upomnienia, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie przestrzega zasad współżycia społecznego a w szczególności zachodzi uzasadnione podejrzenie popełnienia przez Najemcę czynu nieuczciwej konkurencji w stosunku do któregośkolwiek z pozostałych najemców, z którymi Wynajmujący zawarł umowy.

#### **Gwarancja finansowa należytego wykonania umowy**

##### **§ 7**

1. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy **Najemca** udziela gwarancji finansowych w wysokości **miesięcznego czynszu brutto**, o którym mowa §4 ust 1 punkt 1.2., w formie pieniężnej możliwych do wniesienia przelewem na konto **Wynajmującego** w banku PKO S.A. o/ Nowy Targ nr konta:

**10 1240 1574 1111 0000 0790 1809**

lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A. lub przedstawi gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na równoważną sumę gwarancyjną. Termin udzielenia gwarancji najpóźniej w dniu przekazania przedmiotu najmu protokołem zdawczo – odbiorczym.

2. Zwolnienie gwarancji nastąpi w terminie 14 dni od obustronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego należyte wykonanie umowy najmu. Zwrot gwarancji finansowej następuje przez zapłatę sumy nominalnej zgodnie z art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c.
3. Z kwoty gwarancji finansowej należytego wykonania umowy **Wynajmujący** może potrącić przysługujące mu względem **Najemcy** roszczenia z tytułu nienależytego wykonania umowy, w tym:
  - 3.1. roszczenia o zapłatę zaległego czynszu lub zaległych opłat za media,
  - 3.2. roszczenia o zapłatę odszkodowanie za zużycie przedmiotu najmu ponad normalne używanie,
  - 3.3. roszczeń o zwrot kosztów zastępczego za **Najemcę** wykonania innych obowiązków, o których mowa w § 3 powyżej.
4. Jeżeli kwota gwarancji finansowej należytego wykonania umowy jest niższa od obowiązującej w danym okresie kwoty o wysokości czynszu określonego w § 4 ust. 1 punkt 1.2 brutto, czy to wskutek waloryzacji, czy też w wyniku skorzystania przez **Wynajmującego** z uprawnień, o których mowa w ust. 3 powyżej, to **Najemca** obowiązany jest niezwłocznie, bez wezwania ze strony **Wynajmującego** dopłacić różnicę na wskazane powyżej konto **Wynajmującego**.

#### **Obowiązki związane z zakończeniem okresu najmu**

##### **§ 8**

1. Po zakończeniu okresu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w stanie nie pogorszonego, poza normalny stopień zużycia. W przeciwnym wypadku **Najemca** jest zobowiązany własnym staraniem i na swój koszt przywrócić stan właściwy przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**. W razie nie wywiązania się z powyższego **Wynajmujący** dokona tego na swój koszt i obciąży **Najemcę**.
2. **Najemca** zobowiązany jest usunąć z przedmiotu najmu wszelkie urządzenia będące jego własnością. Jeżeli **Najemca** nie dokona powyższych czynności w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy najmu, **Wynajmujący** będzie uprawniony do dokonania wszelkich niezbędnych w tym zakresie czynności i obciążenia kosztami **Najemcy**.

#### **Sąd właściwy do rozpoznania sporów**

##### **§ 9**

1. **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.
2. Ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową rozpatrywać będą Sądy właściwe według siedziby **Wynajmującego**.

#### **Zmiana umowy**

##### **§ 10**

Każda zmiana postanowień umowy wymaga zgody obydwu stron i formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.

## **Powiadomienia i doręczenia**

### **§ 11**

1. 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.
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 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.
3. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszej Umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, to taką niepodjętą korespondencję wysłaną, nawet jednorazowo do **Najemcy** uznaje się za doręczoną z chwilą jej zwrotu do **Wynajmującego**. Powtórne wysłanie tej samej korespondencji nie jest wymagane.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 12**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego w szczególności przepisy o najmie.

### **§ 13**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, z czego dwa egzemplarze otrzymuje **Wynajmujący**, a jeden egzemplarz **Najemca**.

### **§ 14**

1. Administratorem zebranych danych osobowych jest Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna, ul. Widokowa 1, 34 – 441 Niedzica.
2. Dane te będą przetwarzane zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku, o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.) tylko w celu realizacji niniejszej umowy.
3. Dane będą udostępnione jedynie uprawnionym podmiotom jeżeli to uprawnienie wynika z obowiązującego przepisu prawa.
4. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania.

**Wynajmujący**

**Najemca**