



# AMW REWITA

## Umowa nr..... dzierżawy

zwana dalej „Umową”, zawarta w ..... w dniu .... roku, pomiędzy:

**AMW REWITA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (03-310), przy ul. Św. Jacka Odrowąża 15, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy KRS, pod numerem 0000394569, NIP 701-030-24-56, REGON 142990254, kapitał zakładowy 534 072 000,00 zł, reprezentowaną zgodnie z zasadami reprezentacji ujawnionymi w KRS lub na podstawie pełnomocnictwa nr .... z dnia ..... roku, przez:

1. ....;
2. ....;

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

*(w zależności od formy prawnej Dzierżawcy uzupełnić jedno z poniższych)*

..... z siedzibą w ..... (... - ...), przy ul. ...., zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd ....., Wydział ... Gospodarczy KRS, pod numerem ....., NIP ....., REGON ....., kapitał zakładowy w całości wniesiony i opłacony w wysokości ... zł, reprezentowaną zgodnie z zasadami reprezentacji ujawnionymi w KRS lub na podstawie pełnomocnictwa nr .... z dnia ..... roku, stanowiącego wraz z wydrukiem z KRS **Załącznik nr 1** do Umowy, przez:

1. ....;
2. ....;

..... prowadząca/ym działalność gospodarczą pod firmą ....., z głównym miejscem wykonywania działalności oraz adresem do doręczeń w ..... (...-...), przy ul. ...., wpisana/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP ....., REGON ....., reprezentowana/m osobiście albo przez pełnomocnika przedsiębiorcy ujawnionego w CEIDG lub na podstawie pełnomocnictwa nr .... z dnia ..... roku, stanowiącego wraz z wydrukiem z CEIDG **Załącznik nr 1** do Umowy; zwaną/ym dalej „Dzierżawcą”,

zwane dalej pojedynczo „Stroną”, a łącznie „Stronami”,

### § 1.

#### [Przedmiot dzierżawy]

1. Wydierżawiający na podstawie Umowy oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość gruntową stanowiącą działkę nr 3/2, obręb 0014, o powierzchni 3,0322 ha, zabudowaną budynkami ośrodka wypoczynkowego, położoną przy ul. Wschodniej 31 w Kolobrzegu, woj. zachodniopomorskie, powiat kolobrzegi, dla której Sąd Rejonowy w Kolobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KO1L/00048992/3, wraz z wyposażeniem (zwana dalej „Przedmiotem dzierżawy”).
2. Dzierżawca będzie używał Przedmiotu dzierżawy do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na .....
3. Bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie jest uprawniony do poddzierżawienia, wynajmowania lub oddania osobie trzeciej do nieodpłatnego korzystania zarówno całości jak i części Przedmiotu dzierżawy.

Strona  
1 z 11

AMW REWITA Sp. z o.o.



## § 2.

### [Oświadczenia Wydierżawiającego]

Wydierżawiający oświadcza, że:

- a) jest właścicielem Przedmiotu dzierżawy;
- b) Przedmiot dzierżawy, nie jest obciążony prawami i roszczeniami osób trzecich. W stosunku do Przedmiotu dzierżawy nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne, mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Dzierżawcę;
- c) Przedmiot dzierżawy do dnia 26.05.2018 roku, poprzedzającego okres obowiązywania Umowy, jest dzierżawiony na podstawie zawartej przez Wydierżawiającego umowy.

## § 3.

### [Oświadczenia Dzierżawcy]

Dzierżawca oświadcza, że:

- a) posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań związanych z realizacją Umowy na rzecz Wydierżawiającego oraz podmiotów trzecich, a także czynienie nakładów, do których jest zobowiązany na podstawie Umowy;
- b) znany jest mu stan prawny i faktyczny, w szczególności stan techniczny i funkcjonalny Przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że Przedmiot dzierżawy zostaje oddany w stanie przydatnym do umówionego użytku i spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, w tym wymogi prawne, ewentualnie przystosuje go we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad Przedmiotu dzierżawy, zarówno istniejących w dniu zawarcia Umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu i o odszkodowanie, a także wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne. Wydierżawiający nie odpowiada za wady ukryte stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy.

## § 4.

### [Obowiązki Dzierżawcy]

1. W trakcie trwania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest, w szczególności, do:

- a) wykorzystywania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1. ust. 2 Umowy oraz do przestrzegania przepisów: BHP, p.poż., środowiskowych, sanitarnych oraz innych postanowień związanych z używaniem Przedmiotu dzierżawy jak i porządku publicznego, a także dobrych obyczajów;
- b) terminowej zapłaty czynszu zgodnie z § 7. Umowy, a także wszelkich opłat wynikających z zawartej Umowy, w tym opłat eksploatacyjnych;
- c) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Przedmiotu dzierżawy. Kopia polisy ubezpieczeniowej stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania polisy ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania Umowy oraz terminowego opłacania należnych składek ubezpieczeniowych. W 2 z 11 przypadku, gdy termin ważności polisy będzie upływał przed dniem zakończenia obowiązywania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu dokument potwierdzający przedłużenie obowiązywania polisy bądź nową polisę, na warunkach niemniej korzystnych niż polisa wskazana powyżej, najpóźniej na 2 dni przed upływem terminu ważności polisy;
- d) uzyskania od właściwych organów wszelkich uzgodnień, pozwoleń i koncesji itp. wynikających ze stosownych powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie prowadzonej działalności na terenie będącym Przedmiotem dzierżawy;
- e) zwrotu kosztów ubezpieczenia Przedmiotu dzierżawy zgodnie z polisami, których stroną jest Wydierżawiający, na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Wydierżawiającego za okres dzierżawy;



## AMW REWITA

- f) wyposażenia we własnym zakresie Przedmiotu dzierżawy w wymagany przepisami prawa sprzęt ppoż.;
  - g) utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku, właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami i w związku z tym przeprowadzania na własny koszt i własnym staraniem nakładów i napraw wynikających z bieżącej eksploatacji Przedmiotu dzierżawy, w szczególności:
    - i. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
    - ii. okien i drzwi;
    - iii. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
    - iv. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
    - v. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
    - vi. pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
    - vii. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wyzierżawiającego, także jego wymiana;
    - viii. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
    - ix. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
      - (1) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
      - (2) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;
  - h) dokonywania wszelkich okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, instalacji i przewodów zgodnie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym Rozdziałem 6 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane;
  - i) dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją Przedmiotu dzierżawy;
  - j) utrzymania czystości i estetyki w obrębie Przedmiotu dzierżawy;
  - k) przestrzegania zasad ruchu kołowego obowiązującego na terenie Oddziału Rewita Rogowo;
  - l) po zakończonym okresie dzierżawy zobowiązuje się opuścić i zwrócić Przedmiot dzierżawy w takim stanie jakim go otrzymał, w szczególności przywrócić do takiego stanu do dnia zwrotu Przedmiotu dzierżawy, z zachowaniem § 5. ust. 10 Umowy.
2. Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca, mogą być prowadzone wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, p.poz, itp. Dzierżawca poinformuje Wyzierżawiającego o zakresie prac, planowanym terminie ich przeprowadzenia oraz o wszelkich innych istotnych okolicznościach Strona dotyczących planowanych robót. Obowiązkiem Dzierżawcy w tym zakresie jest uzyskanie niezbędnych 3 z 11 zezwoleń i uzgodnień właściwych organów administracji państwowej i samorządowej.
3. Dzierżawca będzie użytkował Przedmiot dzierżawy zgodnie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami, zwłaszcza przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z ze zm.) oraz wykonywał obowiązki ustalone w Rozdziale 6 – „Utrzymanie obiektów budowlanych”.
4. Dzierżawca zobowiązany jest bezzwłocznie poinformować Wyzierżawiającego o zdarzeniach losowych i innych wynikłych na Przedmiocie dzierżawy, m.in. próbie włamania/kradzieży, uszkodzenia budynku lub budowli.



## AMW REWITA

5. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie i mieniu wyrządzone Wydierżawiającemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem Przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności.
6. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić Wydierżawiającemu lub upoważnionemu przez niego na piśmie przedstawicielowi, dokonywania przeglądu lub kontroli Przedmiotu dzierżawy, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia poinformowania o tym Dzierżawcę. Wówczas Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia podczas przeglądu lub kontroli obecności upoważnionej przez Dzierżawcę osoby.
7. Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania o terminach przeglądów lub kontroli wyznaczonych przez organy nadzoru, z niezbędnym wyprzedzeniem umożliwiającym drugiej Stronie wzięcie udziału w czynnościach przeglądów lub kontroli. Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić Przedmiot dzierżawy organom nadzoru w terminach wyznaczonych przez te organy w celu dokonania przeglądów lub kontroli. W przypadku odmowy udostępnienia, Wydierżawiający jest uprawniony do samodzielnego (bez udziału Dzierżawcy) wstępu na Przedmiot dzierżawy wraz z organami nadzoru i dokonania niezbędnych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z odmową udostępnienia Przedmiotu dzierżawy i koniecznością samodzielnego wejścia na Przedmiot Dzierżawy. Wydierżawiający nie jest odpowiedzialny za szkody zaistniałe w Przedmiocie dzierżawy w związku z samodzielnym wejściem.
8. W przypadku niebezpieczeństwa lub wyższej konieczności Wydierżawiającemu lub upoważnionemu przez niego przedstawicielowi przysługuje prawo do wejścia na teren Przedmiotu dzierżawy o każdej porze dnia i nocy wtedy, gdy niebezpieczeństwa nie można uniknąć w inny sposób lub gdy jest to konieczne.
9. Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić Wydierżawiającemu i osobie trzeciej przez niego wskazanej Przedmiot dzierżawy w przypadku planowanej sprzedaży Przedmiotu dzierżawy, w celu dokonania wizji lokalnej Przedmiotu dzierżawy, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia poinformowania o tym Dzierżawcy.

### § 5.

#### [Przekazanie i zwrot Przedmiotu dzierżawy]

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do przekazania Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy do dnia 01.06.2018 roku lub później, jeżeli wydanie w tym terminie nie będzie możliwe z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego, w szczególności niewydania Przedmiotu dzierżawy przez poprzedniego dzierżawcę. W takim wypadku Dzierżawcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, przy czym czynsz dzierżawny i opłaty nie są naliczane do daty wydania Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy.
2. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo–odbiorczego, stanowiącego **Załącznik nr 3** do Umowy, zawierającego opis stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy. Do Protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa przekazywanego Przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do opuszczenia i zwrotu Przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy w takim stanie jakim go otrzymał, w szczególności przywrócenia do takiego stanu do dnia zwrotu Przedmiotu dzierżawy, z zachowaniem ust. 10 poniżej.
4. Zwrot Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo–odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego nieruchomości. W przypadku zgłoszenia uwag przez Wydierżawiającego co do stanu Strona technicznego Przedmiotu dzierżawy, Strony sporządzą protokół zastrzeżeń, zaś Dzierżawca jest zobowiązany 4 z 11 do usunięcia zgłoszonych w protokole naruszeń w terminie 7 dni. Wówczas Strony ponownie przystąpią do dokonania zwrotu Przedmiotu dzierżawy i sporządzą Protokół zdawczo-odbiorczy. Do Protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa zwracanego Przedmiotu dzierżawy.
5. W przypadku opóźnienia, zwrotu lub braku zwrotu Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu tytułem odszkodowania dwukrotność wartości czynszu za okres bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy.
6. W przypadku nieprzywrócenia przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy do takiego stanu w jakim go otrzymał, Wydierżawiający jest uprawniony do wykonania robót na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Wydierżawiający jest uprawniony do skorzystania z kaucji gwarancyjnej, a Dzierżawca jest zobowiązany



# AMW REWITA

- do zwrotu na rzecz Wyzierzawiającego poniesionych przez niego wydatków, niepokrytych z kaucji gwarancyjnej.
7. Brak zwrotu Przedmiotu dzierżawy nie powoduje automatycznego przedłużenia okresu obowiązywania Umowy.
  8. W przypadku odmowy Dzierżawcy podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego lub niewzięcia udziału w czynnościach odbioru Przedmiotu dzierżawy, Wyzierzawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego, który wywołuje takie same skutki jak sporządzony i podpisany przez obie Strony, w szczególności obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego i opłat. Dodatkowo Dzierżawca odpowiada także za straty, które Wyzierzawiający poniósł, zaistniałe w wyniku działań lub zaniechań Dzierżawcy opisanych powyżej oraz korzyści, które mógłby osiągnąć.
  9. W przypadku odmowy zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wyzierzawiający jest uprawniony do odłączenia mediów. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z odmową zwrotu Przedmiotu dzierżawy i koniecznością dokonania czynności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w tym odpowiedzialność za szkody zaistniałe w Przedmiocie dzierżawy. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody majątkowe i osobowe powstałe u Dzierżawcy lub osób trzecich, a związane z odmową zwrotu Przedmiotu dzierżawy i koniecznością dokonania czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym.
  10. Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy lub jej wygaśnięcie z upływem okresu na jaki została zawarta, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wyzierzawiającego ulepszeń i nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na Przedmiot dzierżawy oraz przechodzą one na własność Wyzierzawiającego, chyba że Strony postanowią inaczej i postanowienia te wprowadzą do Umowy w formie aneksu.

## § 6.

### [Osoby odpowiedzialne za realizację Umowy]

1. Strony wyznaczają niżej wymienione osoby, jako osoby uprawnione do kontaktowania się w związku z realizacją Umowy:
  - a) w imieniu Wyzierzawiającego
    - i. Adam Chęćmanowski - Dyrektor Departamentu Nieruchomości, tel.: 725 151 244; adres email [a.checmanowski@rewita.pl](mailto:a.checmanowski@rewita.pl), [nieruchomosci@rewita.pl](mailto:nieruchomosci@rewita.pl);
    - ii. .... –tel.: ....., email..... ;
  - b) w imieniu Dzierżawcy – (*imię i nazwisko, stanowisko, nr tel., email*).....
2. Każda ze Stron ma prawo do zmiany w każdym czasie osoby odpowiedzialnej za realizację Umowy po jej stronie. Zmiana taka nie wymaga zmiany Umowy, wymaga jednak uprzedniego poinformowania o tym drugiej Strony, pod rygorem nieważności ustaleń poczynionych między dotychczasowymi osobami. Osoby odpowiedzialne mają prawo do składania wszelkich oświadczeń związanych z realizacją Umowy, za wyjątkiem składania oświadczeń woli.

## § 7.

### [Czynsz dzierżawny i opłaty]

Strona

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wyzierzawiającemu z góry w okresach miesięcznych czynsz dzierżawny 5 z 11 w wysokości brutto: ..... PLN (słownie: ..... złotych, 00/100), tj.: wartość netto: ..... PLN (słownie: ..... złote 00/100) oraz podatek VAT: ..... PLN (słownie: ..... złotych 00/100).
2. Czynsz dzierżawny za niepełne miesiące dzierżawy liczony będzie proporcjonalnie do liczby dni, przez które Dzierżawca korzysta z Przedmiotu dzierżawy, przy czym do wyliczenia przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni.
3. Czynsz dzierżawny będzie płatny przez Dzierżawcę w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wyzierzawiającego i doręczonej na adres Dzierżawcy wskazany w komparycji Umowy.
4. Czynsz dzierżawny podlega corocznej waloryzacji. Zmiany czynszu dzierżawnego z tytułu waloryzacji następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen





## AMW REWITA

towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dalej „Wskaźnik”). Waloryzacja nastąpi wyłącznie w przypadku wzrostu Wskaźnika. Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu waloryzacji nie stanowią zmian warunków Umowy, nie wymagają zawarcia aneksu do Umowy i następują za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający dokona pierwszej waloryzacji w roku kalendarzowym, następującym po roku kalendarzowym, w którym została zawarta Umowa, a w kolejnych latach po ogłoszeniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wzrostu Wskaźnika.

5. Oprócz wskazanego w ust.1 powyżej czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem Przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności, a w szczególności:
  - a) opłat eksploatacyjnych (w tym opłat stałych) za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości stałych oraz odprowadzanie nieczystości płynnych – płatnych na podstawie faktur wystawionych przez Wydierżawiającego i rozliczenia zużycia wynikającego z odczytów liczników itp. – stany liczników w/w mediów zostaną spisane w protokole zdawczo – odbiorczym w dniu przekazania Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy;
  - b) innych opłat związanych z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę, w tym opłaty abonamentowej za radiodbiorniki oraz telewizory używane w Przedmiocie dzierżawy oraz kosztów okresowych kontroli stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy;
  - c) do złożenia w terminie 14 dni od daty podpisania Umowy w Urzędzie Gminy Kolobrzeg deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz przedłożenia kopii deklaracji wraz z potwierdzeniem jej złożenia we właściwym urzędzie Wydierżawiającemu.
6. Za opóźnienie w terminie zapłaty czynszu dzierżawnego oraz innych opłat, o których mowa powyżej, Dzierżawca zobowiązany jest bez wezwania samodzielnie naliczyć i zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie, przy czym Strony przyjmują, że rok kalendarzowy ma 365 dni.
7. Dzierżawca ponosi wszelkie opłaty lokalne, za wyjątkiem należności z tytułu podatków od nieruchomości.

### § 8.

#### [Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy]

1. Wpłacone przez Dzierżawcę wadium, tj. 30 000,00 PLN (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100), zostanie zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej, celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Dzierżawcy nominalnie, w terminie 30 dni od dnia zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu oraz rozliczeniu lub potrąceniu wszystkich opłat i innych należności Wydierżawiającego wynikających z Umowy.
3. Kaucja gwarancyjna nie jest oprocentowana. W przypadku skorzystania z kaucji gwarancyjnej w trakcie obowiązywania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do uzupełnienia brakującej kwoty w terminie 7 dni od dnia zmniejszenia wartości kaucji gwarancyjnej.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do dnia zawarcia Umowy, przed wydaniem Przedmiotu dzierżawy, złożyćStrona oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji:
  - a) w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc wprost z aktu notarialnego odnośnie wynikającego z Umowy obowiązku opuszczenia i zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu w terminach określonych w Umowie;
  - b) w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc wprost z aktu notarialnego do wysokości 150.000,00 PLN odnośnie wynikającego z Umowy obowiązku terminowej zapłaty Wydierżawiającemu czynszu brutto oraz opłat dodatkowych, o których mowa w § 7. Umowy a także wszelkimi innymi należnościami Wydierżawiającego wynikającymi z Umowy, w tym w szczególności naliczonymi na podstawie § 4. i 5. Umowy wraz z odsetkami ustawowymi oraz ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego;



# AMW REWITA

Koszt aktu notarialnego ponosi Dzierżawca. Wzór aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc egzekucji stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy, zaś wzór aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc egzekucji stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.

5. Do dnia złożenia przez Dzierżawcę zabezpieczeń opisanych w niniejszym paragrafie, Wydierżawiający może powstrzymać się od wydania Przedmiotu dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że niezależnie od powyższego, Dzierżawca jest obowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego i opłat, o których mowa w § 7. Umowy od dnia określonego w § 9. Umowy, jako pierwszy dzień obowiązywania Umowy.

## § 9.

### [Okres obowiązywania Umowy]

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 01.06.2018 roku do dnia 31.03.2021 roku, z zachowaniem zapisów § 5 ust. 1 Umowy.

## § 10.

### [Wypowiedzenie Umowy]

1. Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy w przypadku sprzedaży Przedmiotu dzierżawy. Wypowiedzenie Umowy może nastąpić wyłącznie ze skutkiem na 30 września danego roku przy zachowaniu 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy nastąpi nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku. W przypadku doręczenia oświadczenia po terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym, wypowiedzenie wchodzi w życie z dniem 30 września roku następnego, chyba że Umowa wcześniej ustanie z innych przyczyn. Dzierżawca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń, w tym w szczególności związanych z przedterminowym zakończeniem obowiązywania Umowy.
2. Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych przesłanek:
  - a) korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem;
  - b) poddzierżawienie, wynajęcie lub oddanie osobie trzeciej do nieodpłatnego korzystania całości lub części Przedmiotu dzierżawy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego;
  - c) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za pełny jeden okres płatności;
  - d) niezłożenia zabezpieczeń określonych w § 8. Umowy;
  - e) nieuzupełnienia kaucji gwarancyjnej zgodnie z § 8. Umowy;
  - f) nieprzystąpienia przez Dzierżawcę do czynności odbioru Przedmiotu dzierżawy;
  - g) naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek postanowienia Umowy;
  - h) wydania nakazu zajęcia majątku Dzierżawcy;
  - i) zaistnienia okoliczności, ze względu których jest wątpliwe, czy Dzierżawca ma możliwość realizować przedmiot Umowy, np. istnieją przesłanki by wszcząć postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne przedsiębiorstwa Dzierżawcy.
3. W przypadku wystąpienia przesłanek określonych w ust. 2 lit a-g)) powyżej Wydierżawiający uprzednio wezwie Dzierżawcę odpowiednio do zapłaty należnego czynszu, złożenia zabezpieczenia lub zaprzestania naruszeń i wyznaczy w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 7 dni, zaś w przypadku określonym 7 z 11 w ust. 2 lit. h-i)), Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
4. Dzierżawca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń, w tym w szczególności związanych z przedterminowym zakończeniem obowiązywania Umowy.

## § 11.

### [Kary umowne]

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w przypadku:
  - a) rozwiązania, wypowiedzenia, lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron z winy Dzierżawcy w wysokości 20% łącznego wynagrodzenia brutto za cały czas trwania Umowy,



# AMW REWITA

- b) zwłoki w zwrocie lub braku zwrotu Przedmiotu dzierżawy – w wysokości dwukrotności wartości czynszu za cały okres zwłoki;
  - c) naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek postanowienia Umowy – w wysokości 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy przypadek.
2. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 lit b) i c) powyżej podlegają łączeniu.
  3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym w przypadku, jeśli szkoda wynikła z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przewyższa wartość zastrzeżonej kary umownej bądź wynika z innych tytułów niż zastrzeżone.
  4. Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych należnych Wydierżawiającemu na mocy powyższych postanowień z kaucji gwarancyjnej.

## § 12.

### [Postanowienia końcowe]

1. Przeniesienie praw i obowiązków Dzierżawcy wynikających z Umowy na osoby trzecie wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Zarówno treść Umowy, jak wszelkie informacje uzyskane przy okazji lub w związku z wykonywaniem Umowy, a dotyczące Wydierżawiającego stanowią informacje poufne, za wyjątkiem informacji powszechnie znanych lub udostępnionych przez Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się do ich nieudostępniania osobom trzecim, bezpośrednio i pośrednio, bez względu na formę, bez uprzedniej, wyraźnej zgody Wydierżawiającego – przez czas trwania Umowy oraz po jej ustaniu. W przypadku udostępnienia informacji, na żądanie organu państwowego, Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Wydierżawiającego o tym fakcie, zakresie i formie udostępnienia.
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
4. Wszelkie oświadczenia winny być kierowane na adresy wskazane w Umowie, z tym zastrzeżeniem, że oświadczenia woli na piśmie. Zmiana adresu nie wymaga zmiany Umowy, aczkolwiek w razie niepoinformowania drugiej strony o zmianie adresu, doręczenie dokonane na adres dotychczasowy uznaje się za skuteczne.
5. Wszelkie zmiany, rozwiązanie, wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych jej postanowień. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek z postanowień niniejszej Umowy, postanowienie to stosuje się z takimi modyfikacjami, które są ważne i skuteczne oraz spowodują podobne konsekwencje ekonomiczne, finansowe i gospodarcze dla Stron.
7. Spory powstałe w związku z realizacją Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
8. W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
9. Wszelkie załączniki do Umowy, stanowią jej integralną część.
10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

#### Lista załączników:

1. Załącznik nr 1 – aktualny wydruk z KRS lub z CEIDG Dzierżawcy wraz z pełnomocnictwem;
2. Załącznik nr 2 – kopia polisy ubezpieczeniowej;
3. Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy;
4. Załącznik nr 4 - wzór oświadczenia o poddaniu się w trybie art. 777 par. 1 pkt. 4 kpc egzekucji;
5. Załącznik nr 5 – wzór oświadczenia o poddaniu się w trybie art. 777 par. 1 pkt. 5 kpc egzekucji.





# AMW REWITA

**Dzierżawca**

**Wydzierżawiający**

.....  
*(pieczęć i podpis)*

.....  
*(pieczęć i podpis)*

.....  
*(pieczęć i podpis)*

.....  
*(pieczęć i podpis)*

*(W zależności od rodzaju umowy, podpisuje właściwa jednostka organizacyjna)*

<b>Departament Prawny</b>	<b>Departament Nieruchomości</b>	<b>Departament Organizacyjny</b>	<b>Departament Finansów</b>	<b>Departament Kadr</b>	<b>Departament Promocji</b>



**Załącznik nr 3**

do umowy dzierżawy nr ..... z dnia .....

**Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego**

**Dotyczy:** przekazania nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 3/2, obręb 0014, o powierzchni 3,0322 ha, zabudowaną budynkami ośrodka wypoczynkowego, położoną przy ul. Wschodniej 31 w Kołobrzegu, woj. zachodniopomorskie, powiat kołobrzeski, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KO1L/00048992/3, wraz z wyposażeniem (dalej „**Przedmiot dzierżawy**”).

**Strona przyjmująca (Wydzierżawiający/Dzierżawca\*):** .....

**Strona przekazująca (Wydzierżawiający/Dzierżawca\*):** .....

**Osoby biorące udział w odbiorze:**

Ze strony Wydierżawiającego:

1. ....;
2. ....;

Ze strony Dzierżawcy:

1. ....;
2. ....;

**1. Nieruchomość:**

.....  
.....  
.....

**2. Budynki i obiekty inżynierii (budowle):**

.....  
.....  
.....

**3. Wyposażenie:**

.....  
.....  
.....

**4. Stan liczników na dzień przekazania/odbioru\*:**

.....  
.....  
.....



# AMW REWITA

## 5. Uwagi:

.....  
.....  
.....  
.....

## 6. Załączniki:

1. Dokumentacja zdjęciowa;
2. ....;
3. ....;

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

**Zdający**

**Przyjmujący**

\* ) niepotrzebne skreślić