

UMOWA DZIERŻAWY Nr

Zawarta w dniuroku w

pomiędzy:

Domy Wczasowe WAM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Syrokomli 6 ,03-335 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000394569, REGON 142990254, NIP 701-030-24-56, reprezentowana przez :

1. Bogdana Kowalewskiego – Prezesa Zarządu
2. Sergiusza Misiejuka – Wiceprezesa Zarządu

zwaną dalej **"Wydzierżawiającym"**

a

.....
.....

reprezentowanym przez:

1.
2.

Zwany dalej **„Dzierżawcą”**.

Oświadczenie Wydierżawiającego

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 1231/2, obręb 0015 Stegna o powierzchni 1,2744 ha, zabudowanej budynkami ośrodka wypoczynkowego WDW Relaks, położonej przy ul. Lipowej 15 w Stegnie, woj. pomorskie, powiat nowodworski, dla której Sąd Rejonowy w Malborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim prowadzi księgę wieczystą o nr GD2M/00045993/0.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1, nie jest obciążona prawami i roszczeniami osób trzecich. W stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne, mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Wydierżawiającego.

Oświadczenie Dzierżawcy

§ 2

Dzierżawca przedkładając wypis z rejestru działalności gospodarczej (wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej/aktualny wypis z rejestru KRS) – **załącznik nr 1** do umowy, jednocześnie oświadcza, że:

1. Posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich swoich zobowiązań na rzecz Wydierżawiającego związanych z realizacją umowy,
2. Znany jest mu stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot umowy spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, ewentualnie przystosuje go we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad przedmiotu umowy, zarówno istniejących w dniu zawarcia umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu i o odszkodowanie.
3. Zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz, że przyjmuje go bez zastrzeżeń i nie będzie dochodził w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu oraz wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne.
4. Dzierżawca nie odpowiada za wady ukryte stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.
5. Po zakończonym okresie dzierżawy zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.

Przedmiot Dzierżawy

§ 3

1. Wydierżawiający na podstawie niniejszej umowy oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość gruntową stanowiącą działkę nr 1231/2, obręb 0015 Stegna o powierzchni 1,2744 ha, zabudowaną budynkami ośrodka wypoczynkowego WDW Relaks, położonej przy ul. Lipowej 15 w Stegnie, woj. pomorskie, powiat nowodworski, dla której Sąd Rejonowy w Malborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim prowadzi księgę wieczystą o nr GD2M/00045993/0 wraz z wyposażeniem.
2. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego zabudowanej nieruchomości oraz zostanie wykonana dokumentacja zdjęciowa przekazywanego przedmiotu dzierżawy. Wzór protokołu zdawczo – odbiorczego stanowi **załącznik nr 2** do umowy.

Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy

§ 4

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy użytkowany będzie na prowadzenie działalności turystyczno – szkoleniowo - wypoczynkowej.
2. Bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawcy nie wolno poddzierżawić lub oddać osobie trzeciej do nieodpłatnego korzystania zarówno całości, jak i części przedmiotu dzierżawy.

Okres dzierżawy i wypowiedzenia umowy

§ 5

1. Umowa niniejsza zawarta jest na czas określony tj. od 01.06.2014r. do 31.12.2014r. z możliwością przedłużenia na okres kolejnych 12 miesięcy. Dzierżawca zobowiązany jest złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek dotyczący chęci przedłużenia Umowy co najmniej na 3 miesiące przed upływem okresu obowiązywania Umowy.
2. W przypadku akceptacji przez Wydierżawiającego wniosku o przedłużenie umowy i ustalenie przez Strony warunków, na jakich Umowa zostanie przedłużona, Strony zobowiązane są do zawarcia stosownego aneksu do niniejszej Umowy przed upływem terminu jej obowiązywania.
3. Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za pełny jeden okres płatności, z zastrzeżeniem, że Wydierżawiający, przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia, zobowiązany będzie - pod rygorem nieważności – pisemnie wezwać Dzierżawcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu termin, który nie będzie krótszy niż 7 dni od daty doręczenia wezwania.
 - b) naruszania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, pomimo otrzymania od Wydierżawiającego pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń i wyznaczenia do tego dodatkowego terminu, który nie będzie krótszy niż 7 dni Dzierżawca nadal dopuszcza się tych naruszeń.
 - c) niedostarczenia Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę kopi polisy odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w §7 ust. 1 pkt g Umowy.
4. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy w innych przypadkach jedynie za porozumieniem Stron.
5. Rozwiązanie umowy dzierżawy nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego nakładów finansowych poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy,

chyba że strony postanowią inaczej i postanowienia te wprowadzą do umowy w formie aneksu.

Czynsz i koszty eksploatacyjne - płatności

§ 6

1. Z tytułu umowy dzierżawy, Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydierżawiającego miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości złotych netto (słownie: złotych). Do ww. kwoty należy doliczyć podatek VAT w obowiązującej wysokości.
2. Określony w ust. 1 miesięczny czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca dzierżawy. Czynsz dzierżawny zostanie proporcjonalnie pomniejszony w przypadku korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy przez niepełne miesiące. Do wyliczenia przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni.
2. Czynsz będzie płatny przez Dzierżawcę w terminach określonych w ust. 2 na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego i doręczonej na adres Dzierżawcy.
3. Oprócz wskazanego w ust. 1 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 za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości stałych oraz odprowadzanie nieczystości płynnych – płatnych na podstawie faktur wystawionych przez Oddział Wydierżawiającego i rozliczenia zużycia wynikającego z odczytów liczników itp.,
 - b) innych opłat związanych z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę,
 - c) do złożenia w terminie 14 dni od daty podpisania umowy dzierżawy w Urzędzie Gminy Stegna deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz przedłożenia kopii deklaracji wraz z potwierdzeniem jej złożenia we właściwym urzędzie Wydierżawiającemu.
4. Opłaty należności z tytułu podatków od nieruchomości pokrywa Wydierżawiający.
5. Za opóźnianie w terminie zapłaty czynszu dzierżawnego określonego w § 6 ust 1 oraz innych opłat określonych w § 6 ust 3, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić odsetki ustawowe.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) wpłacenia na rachunek bankowy Wydierżawiającego **kaucji zabezpieczającej** ewentualnego roszczenia Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego

wykonania umowy w wysokości **złotych** (słownie:złote).
Kaucja musi zostać wpłacona i zaksięgowana na rachunku beneficjenta przed podpisaniem przyrzeczonej umowy dzierżawy;

- b) udzielenia dodatkowego zabezpieczenia w postaci weksła in blanco wraz z deklaracją wekslową, przy podpisaniu przyrzeczonej umowy dzierżawy. Wzór weksła i deklaracji wekslowej stanowi **załącznik nr 3** do Umowy.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 7

1. W trakcie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 4, oraz do przestrzegania przepisów: BHP, ppoż., ekologicznych, sanitarnych oraz innych postanowień związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy jak i porządku publicznego, a także dobrych obyczajów,
 - b) wyposażenia przedmiotu dzierżawy, we własnym zakresie, w wymagany przepisami prawa sprzęt p.pož.,
 - c) do przestrzegania zasad ruchu kołowego obowiązującego na terenie WDW Relaks,
 - d) uzyskania od właściwych organów, wszelkich uzgodnień oraz pozwoleń, koncesji itp. wynikających ze stosownych przepisów w zakresie prowadzonej działalności na terenie będącym przedmiotem dzierżawy,
 - e) utrzymania czystości i estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy,
 - f) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i w dobrym stanie technicznym i w związku z tym przeprowadzania na własny koszt i własnym staraniem nakładów i napraw bieżących wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy,
 - g) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy. Kopia właściwego certyfikatu ubezpieczeniowego zostanie doręczona Wydierżawiającemu do 14 dni od podpisania umowy. W przypadku jej braku Wydierżawiający pokryje koszty ubezpieczenia z kaucji wpłaconej przez Dzierżawcę.
 - h) refundacji kosztów ubezpieczenia majątku zgodnie z polisami wystawionymi na Wydierżawiającego, na podstawie refaktury za okres dzierżawy.
2. Dzierżawca nieruchomości będzie jej użytkował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.) wraz z obowiązkami ustalonymi w Rozdziale 6 – „Utrzymanie obiektów budowlanych”.

Postanowienia dodatkowe

§8

Na terenie obiektu WDW Relaks istnieje bezwzględny zakaz parkowania poza miejscami ogólnego parkowania wskazanymi Dzierżawcy przez Wydierżawiającego.

§ 9

Wszelkie prace remontowo – budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca, muszą być realizowane za pisemną zgodą Wydierżawiającego oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, ppoż, itp. Obowiązkiem Dzierżawcy w tym zakresie jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień właściwych organów administracji państwowej i samorządowej.

§ 10

Wydierżawiający ma prawo wstępu i kontroli przedmiotu dzierżawy pod kątem przestrzegania postanowień niniejszej umowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Dzierżawcą.

§ 11

Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności.

§ 12

Kaucja o której mowa w § 6 ust. 6 pkt a zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni od daty przekazania do dyspozycji Wydierżawiającego przedmiotu dzierżawy i rozliczeniu wszystkich opłat wynikających z niniejszej Umowy, jak również po potrąceniu ewentualnych kosztów napraw. Kaucja nie jest oprocentowana. W przypadku skorzystania przez Wydierżawiającego z kaucji gwarancyjnej na pokrycie opłat lub napraw, w trakcie obowiązywania Umowy, Dzierżawca na pisemne wezwanie Wydierżawiającego zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do uzupełnienia Wydierżawiającemu brakującej części kaucji. Nie wywiązanie się przez Dzierżawcę z powyższego obowiązku może stanowić podstawę do natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy.

§ 13

Weksel o którym mowa w § 6 ust. 6 pkt b zostanie zwrócony Dzierżawcy w terminie **7 dni od dnia rozwiązania umowy.**

Postanowienia końcowe

§ 14

Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

§ 15

1. Strony Umowy będą rozwiązywać spory dotyczące niniejszej Umowy lub jej interpretacji na drodze polubownej.
2. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się w terminie 21 dni, strony zgadzają się poddać spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Nieważność lub nieskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień. Strony będą dążyły do zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia przez ważne i skuteczne postanowienie, które osiągną w sposób jak najbardziej zbliżony taki sam lub podobny cel finansowy i gospodarczy.

§ 17

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§ 18

1. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej strony.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

§ 19

Integralną część umowy stanowią załączniki:

- a) zał. nr 1: wydruk z CEiDG lub KRS Dzierżawcy,
- b) zał. nr 2: wzór protokołu zdawczo – odbiorczego,
- c) zał. nr 3: wzór weksla i deklaracji wekslowej;

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Załącznik nr 3 do umowy dzierżawy nr z dnia

zawartej pomiędzy:

Domy Wczasowe WAM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

- zwanym "Wydzierżawiającym"

a

.....

- zwanym "Dzierżawcą"

WEKSEL

_____ (miejscowość), dnia _____ na
_____ (suma podana kwotowo), _____ (data płatności) zapłacę bez
protestu za ten weksel własny na zlecenie Domów Wczasowych WAM sp. z o.o. z siedzibą
w Warszawie (adres: ul. Syrokomli 6, 03-335 Warszawa) sumę
_____ (suma podana słownie) płatny
w _____ (miejsce płatności).

_____ (podpis wystawcy weksła)

DEKLARACJA WEKSŁOWA

Ja, niżej podpisany, zam., legitymujący się dowodem osobistym seria nr....., posiadający nr NIP:....., PESEL:, upoważniam Domy Wczasowe WAM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Syrokomli 6, 03-335 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000394569, do uzupełnienia w każdym czasie wystawionego przeze mnie weksła in blanco z klauzulą „bez protestu” w razie powstania po stronie Spółki jakichkolwiek roszczeń z tytułu umowy nr _____ z dnia ____ 2014 r.

Uzupełnienie weksła *in blanco* nastąpi poprzez wypełnienie weksła co do:

1. miejsca wystawienia weksła,
2. daty wystawienia weksła,
3. miejsca płatności,
4. daty płatności,
5. oznaczenia „bez protestu”,
6. sumy wekslowej do wysokości zadłużenia wobec Spółki.

Co najmniej na 7 dni przez datą płatności weksła Spółki powiadomi Pana/Panią o wypełnieniu weksła za pomocą listu poleconego wysłanego na adres: Nie podjęcie listu poleconego w terminie bądź odmowa jego odbioru jest równoznaczne z doręczeniem.

Niniejsza deklaracja sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....

.....

Domy Wczasowe WAM sp. z o.o.