

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniuroku w

pomiędzy:

Domy Wczasowe WAM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Syrokomli 6 ,03-335 Warszawa wpisaną 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. – Dyrektora Oddziału WDW Rogowo na podstawie udzielonego pełnomocnictwa nr z dnia

zwaną dalej **"Wydzierżawiającym"**

a

.....
.....

reprezentowanym przez:

1.
2.

Zwany dalej **„Dzierżawcą”**.

Oświadczenie Wydzierżawiającego

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 3/2, obręb 0014 o powierzchni 3,0322 ha, zabudowanej budynkami ośrodka wypoczynkowego WDW, położonej przy ul. Wschodniej 31 w Kołobrzegu, woj. zachodniopomorskie, powiat Kołobrzegi, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KO1L/00048992/3.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 nie jest obciążona prawami i roszczeniami osób trzecich, jak również w stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne, mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Wydzierżawiającego.
3. Nieruchomość do dnia 26.05.2015r. jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy.

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 3/2, obręb 0014 o powierzchni 3,0322 ha, zabudowaną budynkami ośrodka wypoczynkowego WDW, położonej 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.
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. Protokół zdawczo – odbiorczy 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 Wyzdierżawiającego, 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. 3 lat, liczony od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy zostanie podpisany przez Strony w terminie do dniaprzy czym nie wcześniej niż przed dniem 26.05.2015 r. O terminie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Wyzdierżawiający zawiadomi Dzierżawcę z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem.
3. Wyzdierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za pełny jeden okres płatności, z zastrzeżeniem, że Wyzdierżawiający, 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 Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiającemu 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 Wyzdierżawiającego 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.
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 (w tym opłat stałych) 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. – stany liczników w/w mediów zostaną spisane w protokole zdawczo – odbiorczym w dniu przekazania przedmiotowej nieruchomości Dzierżawcy,
 - 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:
 - a) wpłacił na rachunek bankowy Wydierżawiającego **kaucję zabezpieczającą** ewentualne roszczenia Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w wysokości **złotych** (słownie:zł).

- b) udziela dodatkowego zabezpieczenia w postaci weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową, przy podpisaniu przyrzeczonej umowy dzierżawy. Weksel i deklaracja wekslowa 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 ppoż.,
 - 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 należytych 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 noty obciążeniowej wystawionej przez Wydierżawiającego za okres dzierżawy.
2. Dzierżawca nieruchomości ponosi odpowiedzialność z tytułu opłaty abonamentowej za radioodbiorniki oraz telewizory używane w dzierżawionym Ośrodku.
3. Dzierżawca zobowiązany jest bezzwłocznie poinformować Wydierżawiającego o zdarzeniach losowych i innych wynikłych na dzierżawionej nieruchomości m.in. próbie włamania/kradzieży czy też uszkodzenia budynku lub budowli. Osobą do kontaktu w tym celu jest – tel..... – Domy Wczasowe WAM Sp. z o.o. Oddział WDW Rogowo.

4. 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: protokół zdawczo – odbiorczy,
- c) zał. nr 3: weksel i deklaracja wekslowa;

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 "Wydierżawiającym"

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 ____ 2015 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.