

Załącznik numer 7

do Regulaminu Przetargu ustnego nieograniczonego mającego na celu wyłonienie dzierżawcy Hotelu „Sportowy” Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji wraz z terenem przyległym oraz zapleczem gastronomicznym, położonych w Słubicach, przy ul. Sportowej z przeznaczenie na prowadzenie działalności hotelarsko-gastronomicznej

UMOWA DZIERŻAWY – WZÓR

zawarta w dniu [•] roku. (zwana dalej „Umową”) pomiędzy:

spółką Słubicki Ośrodek Sportu i Rekreacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Słubicach przy ul. Sportowej 1, 69 - 100 Słubice, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000415548, NIP 598 - 16 - 30 - 216, kapitał zakładowy 19.565.500,00 zł reprezentowaną przez:

_____ - _____

_____ - _____

zwaną dalej „Wydierżawiającym”,

a

(Firma) _____

Adres/siedziba: _____

wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy _____, _____ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: _____, posiadającą NIP: _____, REGON: _____, o kapitale zakładowym _____ zł,

reprezentowaną przez:

_____ - _____

_____ - _____

(w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą)

(Imię i Nazwisko) _____

adres zamieszkania _____

PESEL: _____,

NIP: _____,

REGON: _____,

prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod firmą _____,

wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

(w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej)

(Imię i Nazwisko) _____

adres zamieszkania _____

PESEL: _____,

prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod firmą _____,

wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

(Imię i Nazwisko) _____

adres zamieszkania _____

PESEL: _____,

NIP: _____,

REGON: _____,

prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod firmą _____,

wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

prowadzący wspólnie działalność gospodarczą pod firmą _____,

NIP: _____,

REGON: _____,

zwaną/-ym dalej „**Dzierżawcą**”,

zwane dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku przetargu nr [•] przeprowadzonego przez Wydierżawiającego w celu wyłonienia dzierżawcy trzykondygnacyjnego budynku hotelu o powierzchni ogólnej 2.324,71 m² i powierzchni użytkowej 1.376,75 m², posadowionego na działce numer ewid. 59/1 z obrębu 3 Słubice o powierzchni 1.275 m², wraz z terenem przynależnym do hotelu, stanowiącym działki gruntu o numerach ewid. 56/1 z obrębu 3 Słubice o powierzchni łącznej 1.863 m² oraz 56/12 z obrębu 3 Słubice o powierzchni 1.225 m², położonymi przy ulicy Sportowej oraz z pomieszczeniami stanowiącymi zaplecze gastronomiczne hotelu zlokalizowanymi w budynku siedziby Wydierżawiającego, celem prowadzenia działalności hotelarsko-gastronomicznej. W toku wspomnianego powyżej przetargu Dzierżawca złożył swoją ofertę określającą parametry wymagane przez Wydierżawiającego w warunkach przetargu. Zgłoszenie udziału Dzierżawcy w przetargu wraz z pozostałymi dokumentami przetargowymi (ogłoszenie o przetargu, regulamin przetargu etc.) mogą przy interpretacji zapisów umowy stanowić jedynie materiał pomocniczy.

Z uwagi na fakt, że:

1) Wydierżawiający oświadcza, że jest:

- i. właścicielem trzykondygnacyjnego budynku hotelu Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji (SOSIR), o powierzchni ogólnej 2.324,71 m² i powierzchni użytkowej 1.376,75 m² posadowionego na oddanej Wydierżawiającemu w użytkowanie wieczyste działce gruntu o numerze ewid. 59/1 z obrębu 3 Słubice o powierzchni 1.275 m² oraz 56/1 z obrębu 3 Słubice o powierzchni łącznej 1.863 m², położonej w Słubicach, przy ulicy Sportowej 1, dla której Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1S/00010477/2 („**Obiekt**”);
 - ii. - właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 56/12 z obrębu 3 Słubice o powierzchni 1.225 m², położonej w Słubicach, przy ulicy Sportowej, dla której Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1S/00031888/9
- użytkownikiem wieczystym działki gruntu o numerze ewid. 56/1 z obrębu 3 Słubice o powierzchni łącznej 1.863 m², położonej w Słubicach, przy ulicy Sportowej 1, dla której Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1S/00010477/2 zagospodarowanej elementami małej architektury, chodnikiem i parkingiem
łącznie dalej zwanych: „**Terenem**”,
 - iii. użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek o numerze ewidencyjnym 7, 11, 12, 59/6, 59/7, 10/6, 59/9, 59/10, 59/11, położonej w Słubicach, przy ulicy Sportowej 1, dla której Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1S/00030771/9 („**Nieruchomość**”); na wyżej opisanej nieruchomości znajduje się kompleks sportowy wraz z budynkiem stanowiącym siedzibę Wydierżawiającego („**Budynek Główny**”);
- oraz właścicielem budynków, budowli i urządzeń znajdujących się na ww. nieruchomościach. Wypis z ksiąg wieczystych ww. nieruchomości stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

2) Dzierżawca oświadcza, że:

- i. posiada środki finansowe i techniczne, a także doświadczenie w prowadzeniu działalności hotelarsko-gastronomicznej, konieczne do wywiązania się z zobowiązań określonych w niniejszej Umowie;
- ii. podjął decyzję o zawarciu Umowy w celu prowadzenia hotelu i doszedł do porozumienia z Wydierżawiającym w sprawie zawarcia niniejszej Umowy;
- iii. posiada lub zobowiązuje się wcześniej uzyskać oraz utrzymywać wszelkie wymagane prawem zezwolenia i koncesje niezbędne do prowadzenia wyżej określonej działalności,

3) Dzierżawca oświadcza, że zamierza zrealizować i prowadzić Inwestycję w postaci w postaci kompleksu hotelowo-gastronomicznego, w skład którego będą wchodziły:

- a. dotychczas istniejący Obiekt wraz z Terenem oznaczony symbolem „A” na schemacie – planie stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy zmodernizowany przez Dzierżawcę, zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszej Umowy, oraz
- b. pomieszczenia znajdujące się w Budynku Głównym oznaczone symbolami „B” i „C” na **Załączniku nr 3**,
wraz z wyposażeniem oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

Strony postanawiają, co następuje:

1. [PRZEDMIOT UMOWY]

1.1. Wyzdierżawiający niniejszym oddaje opisany poniżej w ust. 1.2. przedmiot w dzierżawę Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje Nieruchomości do używania i pobierania pożytków, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej Umowie Dzierżawy.

1.2. Przedmiotem Umowy jest dzierżawa:

1.2.1. Obiektu wraz z Terenem, opisanych na wstępie Umowy w pkt 1) i. oraz ii.;

1.2.2. pomieszczeń kuchni i jadalni wraz z pomieszczeniami przynależnymi, znajdujących się w Budynku Głównym, opisanych na wstępie Umowy w pkt 1) iii., zwanych dalej „**Gastronomią**” (plan Gastronomii zawiera **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy),

- wraz z wyposażeniem oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, której wykaz zostanie sporządzony według stanu na dzień Początku Okresy Dzierżawy, Wykaz ten będzie stanowił **Załącznik nr 4** do Umowy.

Obiekt wraz z Terenem, Gastronomią i miejscami parkingowymi zwane są dalej w Umowie „**Przedmiotem Dzierżawy**”.

1.3. Powierzchnia dzierżawy wynosi:

i. Obiekt składający się z:

- działki nr ewid. 56/1, o powierzchni — 1.863 m²
- działki nr ewid. 59/1, o powierzchni — 1.275 m²,
- budynku hotelu, o powierzchni ogólnej — 2.324,71 m² i powierzchni użytkowej 1.376,75 m² (powierzchnia użytkowa określona została bez powierzchni piwnic parteru w nowej części i powierzchni komunikacji);

ii. Teren składający się z działki nr ewid. 56/12 o powierzchni 1.225 m²

iii. Gastronomia składająca się z następujących pomieszczeń o łącznej powierzchni 292,30 m²:

- pomieszczenie biurowe – 14,70 m² (466 x 315)
- jadalnia – 81,10 m² (386 i 406 x 1024 plus przejścia)
- zaplecze kuchenne – zmywalnia – 13,30 m² (375 x 355)
- kuchnia – 43,50 m² (1161 x 375)
- zaplecze kuchenne – 14,70 m² (370 x 397)
- pomieszczenie magazynowe – 9,90 m² (335 x 295)
- pomieszczenie magazynowe – 5,50 m² (295 x 185)
- pomieszczenie magazynowe – 6,10 m² (210 x 290)
- korytarz zaplecza – 37,20 m² (114 x 1780, 150 x 315 i 310 x 124)
- pomieszczenie pomocnicze – 8,10 m² (326 x 250)
- pomieszczenie pomocnicze – 5,40 m² (215 x 250)
- pomieszczenie pomocnicze – 4,70 m² (190 x 250)
- pomieszczenie pomocnicze – 4,50 m² (180 x 250)
- pomieszczenie sanitarne – 4,60 m² (185 x 250)
- pomieszczenie socjalne/szatnia – 7,60 m² (305 x 250)
- pomieszczenie pomocnicze – magazyn warzyw - 5,90 m² (237 x 250)
- korytarz przy pomieszczeniach magazynowych – 7,10 m² (475 x 150)
- pomieszczenie magazynowe – 9,40 m² (239 x 392)
- pomieszczenie magazynowe – 9,00 m² (230 x 392)

1.4. Dzierżawcy przysługiwać będzie niewyłączne prawo do korzystania z powierzchni wspólnych Budynku Głównego, jakie mogą być przeznaczone w danym momencie przez Wyzdierżawiającego do wspólnego użytku dla wszelkich użytkowników Budynku Głównego np. klatki schodowe nie znajdujące się w obrębie Gastronomii, korytarze i przejścia, szyby windowe, wejścia i wyjścia („**Powierzchnie Wspólne**”).

- 1.5. Plan Zagospodarowania Obiektu wraz z Terenem oraz Gastronomią stanowią Załączniki nr 2 i 3 do niniejszej Umowy.

2. [OKRES DZIERŻAWY]

- 2.1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony 20 (dwudziestu) lat („Okres Dzierżawy”) poczynwszy od wcześniejszej z dat („Początek Okresu Dzierżawy”): (i) dnia wydania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy („Dzień Wydania Przedmiotu Dzierżawy”) lub (ii) terminu wskazanego w pkt. 3.1.
- 2.2. Ostatni dzień Okresu Dzierżawy, zwany będzie dalej datą wygaśnięcia („Data Wygaśnięcia”).

3. [WYDANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY]

- 3.1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy najpóźniej w terminie do dnia [•].
- 3.2. Przedstawiciele Dzierżawcy wskazani przez Dzierżawcę na piśmie będą mieli prawo dostępu do Przedmiotu Dzierżawy również przed przekazaniem Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy w celu dokonania oględzin.
- 3.3. Z wydania i przejęcia Przedmiotu Dzierżawy Strony sporządzą Protokół Wydania Przedmiotu Dzierżawy.
- 3.4. W przypadku nieuzasadnionego uchylania się Dzierżawcy od przejęcia Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności niestawiennictwa Dzierżawcy w Dniu Wydania Przedmiotu Dzierżawy i po bezskutecznym upływie kolejnego terminu na wydanie Przedmiotu Dzierżawy wyznaczonego Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego, nie krótszego jednak niż 7 (siedem) dni od pierwotnego Dnia Wydania Przedmiotu Dzierżawy, Wydzierżawiający będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od wyznaczonego dnia powtórnego wydania Przedmiotu Dzierżawy. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydzierżawiającemu kary umownej w kwocie [•] zł (słownie: [•] złotych) w terminie 14 (czternastu) dni od pisemnego wezwania, przy czym Wydzierżawiającemu przysługuje prawo żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary. Odstąpienie od Umowy, o jakim jest mowa w zdaniu poprzedzającym uważane jest za zawinione przez Dzierżawcę. Wydzierżawiający może również zadecydować, że w przypadku nieobecności Dzierżawcy przy drugim terminie wydania Przedmiotu Dzierżawy lub odmowy odbioru Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę bez ważnej przyczyny, Przedmiot Dzierżawy będzie uważany za wydany i przejęty zgodnie z niniejszą Umową. W takim przypadku Wydzierżawiający jednostronnie sporządzi Protokół Wydania Przedmiotu Dzierżawy, na co Dzierżawca wyraża niniejszym nieodwołalnie zgodę.
- 3.5. Wydzierżawiający może odmówić wydania Przedmiotu Dzierżawy i odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od ustalonego dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy w przypadku, w którym Dzierżawca nie dostarczy zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 5 Umowy, pomimo wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni do ich złożenia. W takim wypadku Wydzierżawiający będzie uprawniony do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości [•] zł (słownie: [•] złotych), a brak wydania Przedmiotu Dzierżawy będzie traktowany jako wynikający z winy Dzierżawcy. W okolicznościach o których mowa w niniejszym punkcie Wydzierżawiającemu przysługuje prawo żądania odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej zastrzeżonej w zdaniu poprzednim.

4. [CZYN SZ DZIERŻAWNY I OPŁATY EKSPLOATACYJNE]

- 4.1. Dzierżawca z tytułu dzierżawy Obiektu wraz Terenem i Gastronomią oraz innych uprawnień przyznanych Umową będzie płacił Wydierżawiającemu co miesiąc czynsz w wysokości: [•] zł (słownie: [•] złotych) netto („Czynsz Dzierżawny”).
- 4.2. Do Czynszu Dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z powszechnie obowiązującego prawa.
- 4.3. Pierwszy Czynsz Dzierżawny będzie należny w wysokości wprost proporcjonalnej do ilości dni w pierwszym miesiącu, od którego jest on naliczany i zostanie on wskazany w fakturze VAT za Czynsz Dzierżawny za miesiąc następny.
- 4.4. Czynsz Dzierżawny płatny będzie miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury VAT na rachunek wskazany na fakturze VAT.
- 4.5. Czynsz Dzierżawny będzie podlegać waloryzacji z dniem 1 stycznia każdego roku po Dniu Początku Okresu Dzierżawy. Gdy Eurostat – urząd statystyczny Wspólnoty Europejskiej – opublikuje indeks wzrostu cen konsumpcyjnych dla zharmonizowanych wskaźników cen („MUICP Index” strefa euro Unii Gospodarczej i Walutowej/wyłącznie strefa euro) dla poprzedniego roku kalendarzowego, stawka Czynszu Dzierżawnego będzie podwyższona o procentowy wzrost indeksu MUICP dla poprzedniego roku kalendarzowego. W wypadku gdyby indeks ten nie był nadal publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony indeksem, który będzie go zastępować. W razie braku zastępczego indeksu, Strony zobowiązane są podjąć negocjacje, w celu ustalenia innego, najbardziej zbliżonego indeksu. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż 12 miesięcy od Dnia Początku Okresu Dzierżawy.
- 4.6. Waloryzacji dokonuje Wydierżawiający. Wydierżawiający wraz z fakturą VAT za Czynsz Dzierżawny za pierwszy kwartał po ogłoszeniu wskaźnika waloryzacji prześle Dzierżawcy zawiadomienie o dokonanej waloryzacji Czynszu Dzierżawnego wraz z jej wyliczeniem.
- 4.7. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać określony w niniejszej Umowie Czynsz Dzierżawny, bez względu na poziom obrotów, dochodów, zysków lub innych wskaźników osiąganych przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy, jak również w przypadku, gdy Dzierżawca będzie pozbawiony możliwości prowadzenia działalności z jakichkolwiek przyczyn, niezależnych od Wydierżawiającego.
- 4.8. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać na rachunku bankowym wystarczające środki finansowe w celu terminowego regulowania wobec Wydierżawiającego zobowiązań wynikających z Umowy.
- 4.9. Dzierżawca zobowiązuje się w pełni ponosić opłaty eksploatacyjne, jak również wszelkie koszty i wydatki w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem i naprawami Obiektu, Terenu i Gastronomii, w szczególności obejmujące:
 - a. energię elektryczną, wodę, ogrzewanie i zużycie innych mediów;
 - b. eksploatację, czyszczenie, konserwację i naprawę, włączając w to prace związane z malowaniem i odnawianiem fasady, pomieszczeń technicznych, dachu, piwnic;
 - c. usługi konserwacji technicznej, włączając w to eksploatację, konserwację, naprawę i przegląd technicznych instalacji i urządzeń w budynkach takich jak (między innymi): instalacje zasilania elektrycznego, instalacje podtrzymujące napięcie, anteny, instalacje zabezpieczenia przeciwpożarowego, instalacje dostawy wody i odprowadzania ścieków;
 - d. czyszczenie kominów, opłaty za usuwanie ścieków, wywóz nieczystości, działania owadobójcze, usuwanie śniegu i lodu;
 - e. ochronę przeciwpożarową i monitorowanie zagrożeń przeciwpożarowych;

- f. podatki i inne opłaty, w tym za użytkowanie wieczyste, związane z Obiektem i Terenem.
- 4.10.** Koszty mediów będą płacone przez Dzierżawcę bezpośrednio dostawcom mediów lub płacone na rzecz Wydierżawiającego zgodnie z zapisem podliczników dokonujących pomiarów wykorzystania mediów bez naliczania dodatkowej marży z tego tytułu. Dzierżawca zobowiązany będzie do zainstalowania w Obiekcie na własny koszt i ryzyko podliczników zużycia energii, wody i centralnego ogrzewania oraz do zawarcia stosownych umów z dostawcami mediów. Koszty zużycia mediów Dzierżawca będzie ponosił począwszy od Początku Okresu Dzierżawy.
- 4.11.** Koszty zużycia mediów płacone za pośrednictwem Wydierżawiającego będą uiszczane w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT/refaktury.
- 4.12.** W przypadku opóźnienia w płatności, Wydierżawiający ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
- 4.13.** Niezależnie od obowiązków wynikających z punktów poprzedzających, Dzierżawca od Dnia Wydania Przedmiotu Dzierżawy ponosił będzie wydatki w wysokości odpowiadającej udziałowi Dzierżawcy w kosztach i wydatkach poniesionych przez Wydierżawiającego w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem i naprawami Powierzchni Wspólnej, jak również z dostawą mediów do Powierzchni Wspólnej, w proporcji [•], w tym w szczególności za (i) energię elektryczną, wodę, ogrzewanie i zużycie innych mediów w sposób inny niż bezpośrednio przez Dzierżawcę, (ii) administrację i zarządzanie Powierzchnią Wspólną, jak również koszty związane z zatrudnieniem przez Wydierżawiającego niezbędnego personelu (jeżeli taki będzie), w tym portierów, dozorców (jeżeli taki będzie), (iii) eksploatację, czyszczenie, konserwację i naprawę, włączając w to prace związane z malowaniem i odnawianiem Powierzchni Wspólnych.
- 4.14.** Na poczet wydatków związanych z Powierzchnią Wspólną, o których mowa w punkcie poprzednim, Dzierżawca uiszczał będzie na rzecz Wydierżawiającego miesięczne zaliczki w wysokości [•] zł (słownie: [•] złotych) netto. W przypadku, gdy początek lub koniec Okresu Dzierżawy przypada w innym dniu niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego zaliczka za taki niepełny miesiąc Okresu Dzierżawy zostanie naliczona proporcjonalnie. Miesięczna zaliczka na poczet wydatków związanych z Powierzchnią Wspólną będzie płatna wraz z Czynszem Dzierżawnym.
- 4.15.** W terminie 30 dni po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, Wydierżawiający doręczy Dzierżawcy rozliczenie wszystkich wydatków poniesionych w danym roku przez Wydierżawiającego na poczet Powierzchni Wspólnej. W przypadku, gdy faktyczna wysokość wydatków poniesionych przez Wydierżawiającego na utrzymanie Powierzchni Wspólnej będzie przewyższała wysokość wpłaconych przez Dzierżawcę zaliczek z tego tytułu, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu tę różnicę w terminie 14 dni od dnia doręczenia przez Wydierżawiającego faktury VAT obejmującej tę różnicę.
- 4.16.** W przypadku, gdy faktyczna wysokość wydatków poniesionych przez Wydierżawiającego na utrzymanie Powierzchni Wspólnej będzie mniejsza niż wysokość wpłaconych przez Dzierżawcę zaliczek z tego tytułu, Wydierżawiający zaliczy wysokość nadpłaty na poczet Czynszu Dzierżawnego należnego za kolejne okresy rozliczeniowe.
- 4.17.** Wydierżawiający, na wniosek Dzierżawcy, przedstawi dokumenty potwierdzające wysokość poniesionych wydatków na utrzymanie Powierzchni Wspólnej.

5.

[ZABEZPIECZENIE]

- 5.1.** Najpóźniej 14 (czternaście) dni przed dniem wydania Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić Wydierżawiającemu, nieoprocentowanej

kaucję wysokości równej sześciomiesięcznemu Czynszowi Dzierżawnemu, powiększonemu o należny podatek VAT(dalej zwanej „**Kaucja**”).

- 5.2.** Kaucja stanowi zabezpieczenie wykonania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Wydierżawiający może zaspokoić swoje roszczenia z Kaucji, jeżeli Dzierżawca nie dokona w terminie jakiegokolwiek płatności na rzecz Wydierżawiającego przewidzianych w Umowie (w tym, w szczególności: Czynszu Dzierżawnego, kosztów mediów uiszczonych przez Wydierżawiającego a zużytych przez Dzierżawcę, kar umownych, odszkodowania za szkody poniesione przez Wydierżawiającego, zwrot kosztów wykonania zastępczego obowiązków Dzierżawcy).
- 5.3.** Zaspokojenie niezapłaconych zobowiązań Dzierżawcy na rzecz Wydierżawiającego z kaucji następować będzie po wezwaniu Dzierżawcy do ich zapłaty z zagrożeniem, że w przypadku nieuregulowania zobowiązań w wyznaczonym przez Wydierżawiającego dodatkowym terminie, nie krótszym niż 7 dni, Wydierżawiający zaspokoi się ze złożonej kaucji.
- 5.4.** Każdorazowo po zaspokojeniu Wydierżawiającego w całości lub w części z kaucji, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do pierwotnej wysokości, w terminie 7 dni od daty powzięcia informacji o zaspokojeniu się przez Wydierżawiającego z kaucji.
- 5.5.** Jeżeli w trakcie obowiązywania niniejszej umowy Czynsz Dzierżawny zostanie podwyższony (w szczególności w wyniku waloryzacji, Dzierżawca uzupełni Kaucję do kwoty podwyższonej, w każdym wypadku nie później niż w przeciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od dnia, w którym Kaucja osiągnęła poziom poniżej wymaganej minimalnej kwoty, bez względu na to czy Wydierżawiający wcześniej dokonywał z niej jakichkolwiek wypłat.
- 5.6.** Z kaucji bez odrębnej zgody Dzierżawcy Wydierżawiający będzie zaspokajał wszelkie wierzytelności wynikające ze stosunku dzierżawy.
- 5.7.** Po zakończeniu Umowy, Wydierżawiający w terminie trzech miesięcy od daty zakończenia Umowy zwróci Dzierżawcy kaucję bez oprocentowania, w kwocie, jaka pozostanie po zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wydierżawiającego.

6. [PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI PRZEZ DZIERŻAWCĘ]

- 6.1.** Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydierżawiającemu w dniu zawarcia Umowy Dzierżawy, oświadczenie Dzierżawcy w formie aktu notarialnego o poddaniu egzekucji w zakresie:
- i.obowiązku zapłaty Czynszu Dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, kar umownych oraz zwrotu kosztów i wydatków przewidzianych w niniejszej Umowie, w tym kosztów mediów uiszczonych przez Wydierżawiającego a zużytych przez Dzierżawcę, zwrot kosztów wykonania zastępczego obowiązków Dzierżawcy, odszkodowania za szkody poniesione przez Wydierżawiającego wraz z odsetkami za opóźnienie, do wysokości kwoty [•
 - [•] roku,
 - ii.obowiązku wydania Przedmiotu Dzierżawy, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
- 6.2.** W przypadku gdy Wydierżawiający nie otrzyma od Dzierżawcy w terminie, o którym mowa w ust. 1 powyżej aktu notarialnego zawierającego oświadczenia Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji z przepisu art. 777 k.p.c., o których mowa powyżej w ust. 1,

Wydzierżawiający może żądać zapłaty kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość kwoty [•] zł ([•] złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia.

7. [PRAWA I ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY/ZASADY KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU DZIERŻAWY]

7.1. Dzierżawca oświadcza Wydzierżawiającemu, że przed zawarciem Umowy zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym Przedmiotu Dzierżawy oraz Nieruchomości i w związku z tym jest w pełni świadomy stanu prawnego i technicznego Przedmiotu Dzierżawy i Nieruchomości, w tym budynków i budowli oraz urządzeń trwale z nimi związanych, ich lokalizacji, otoczenia, wieku, przeznaczenia i warunków i w konsekwencji w zakresie dozwolonym obowiązującymi przepisami zwalnia Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek odpowiedzialności na podstawie Umowy Dzierżawy za stan prawny i faktyczny Przedmiotu Dzierżawy i Nieruchomości w tym budynków i budowli oraz urządzeń trwale z nimi związanych, jak również zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu szkód na osobie lub w mieniu poniesionych przez Dzierżawcę lub inne osoby w związku z brakiem remontów Przedmiotu Dzierżawy, jego części, przynależności lub ulepszeń.

7.2. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem, na własny koszt i na własne ryzyko do:

- i. przeprowadzenia inwestycji polegającej na podwyższeniu i utrzymaniu standardu Hotelu odpowiadającego co najmniej kategorii hotelu dwugwiazdkowego w rozumieniu Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 roku w *sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie* (t.j. Dz.U. 2006 Nr 22, poz. 169 ze zm.) – w terminie 36 miesięcy począwszy od Początku Okresu Dzierżawy;
- ii. przeprowadzenia inwestycji polegającej na termomodernizacji Obiektu – w terminie 12 miesięcy począwszy od Początku Okresu Dzierżawy;
- iii. przeprowadzenia inwestycji polegającej na wymiany ogrodzenia Przedmiotu Dzierżawy – w terminie 12 miesięcy począwszy od Początku Okresu Dzierżawy.

7.3. Załączniki nr 5-7 do niniejszej Umowy stanowi:

- i. koncepcja rozbudowy hotelu Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji;
- ii. audyt energetyczny budynku hotelu Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego;
- iii. projekt wykonawczy - architektura - Termomodernizacji elewacji hotelu Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania obowiązków, o których mowa w pkt 7.2. zgodnie z założeniami wynikającymi z powyższych dokumentów. Zmiana koncepcji rozbudowy lub przeprowadzenia termomodernizacji Obiektu wynikających z dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim wymaga zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

7.4. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek zmian, ulepszeń polegających w szczególności na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub modernizacji Nieruchomości lub Przedmiotu Dzierżawy o

Dzierżawy („**Prace Budowlane**”), ani do upoważniania kogokolwiek do dokonywania takich czynności, bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydzierżawiającego.

- 7.5.** W przypadku jakiegokolwiek naruszenia postanowień pkt 7.4. Dzierżawca niezwłocznie po otrzymaniu wezwania od Wydierżawiającego, jednak nie później niż 14 (czternaście) dni od otrzymania tego wezwania, przywróci Nieruchomości lub Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego na własny koszt. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wykona ww. obowiązku, Wydierżawiający będzie uprawniony do przywrócenia Budynków lub Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy. Wszelkie wydatki z tego tytułu Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
- 7.6.** Dzierżawca uprawniony będzie do rozpoczęcia Prac Budowlanych po zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego przedstawionej mu przez Dzierżawcę dokumentacji projektowej i technicznej oraz harmonogram Prac Budowlanych, w którym określony zostanie szczegółowy harmonogram wykonywania Prac Budowlanych, przy czym Wydierżawiający bezzasadnie nie odmówi ani nie opóźni udzielenia takiego zatwierdzenia; jeśli w terminie 30 dni od przedstawienia Dokumentacji Projektowej Wydierżawiający nie wniesie do niej uwag, uważa się, że zatwierdził przedstawioną Dokumentację Projektową.
- 7.7.** Prace Budowlane Dzierżawcy przeprowadzone zostaną przez wykonawcę wybranego przez Dzierżawcę, na zlecenie i na własny koszt Dzierżawcy, zgodnie z Dokumentacją Projektową, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, normami oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również wyłącznie przez firmy posiadające odpowiednie kwalifikacje, umowy ubezpieczenia, i zezwolenia (jeżeli takie zezwolenia są wymagane). Dzierżawca ograniczy niedogodności wynikające z wykonywania Prac Budowlanych Dzierżawcy dla innych użytkowników Nieruchomości, oraz poinformuje Wydierżawiającego o dokładnych godzinach roboczych oraz o planowanych zmianach harmonogramu, o którym mowa powyżej.
- 7.8.** Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu pełną dokumentację powykonawczą Prac Budowlanych Dzierżawcy, w wersji elektronicznej i papierowej, w terminie 2 (dwóch) tygodni od zakończenia Prac Budowlanych Dzierżawcy. Przy prowadzeniu prac Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do zaleceń i wskazówek przekazywanych mu przez Wydierżawiającego.
- 7.9.** Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydierżawiającego o zakończeniu Prac Budowlanych Dzierżawcy. Wydierżawiający zweryfikuje, czy Prace Budowlanych Dzierżawcy zostały wykonane zgodnie z niniejszą Umową i Dokumentacją Projektową, co znajdzie odzwierciedlenie w stosownym pisemnym protokole. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek w wykonanych Pracach Budowlanych Dzierżawcy, Dzierżawca niezwłocznie usunie wszelkie takie wady lub usterki na własny koszt, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Wydierżawiającego pisemnej informacji w tym zakresie.
- 7.10.** Jeżeli istotne wady lub usterki Prac Budowlanych Dzierżawcy w szczególności odnoszące się do elementów strukturalnych Obiektu, w tym instalacji lub wyposażenia Obiektu, nie zostaną usunięte w wskazanym wyżej terminie, Wydierżawiający będzie uprawniony do usunięcia stwierdzonych istotnych wad lub usterek we własnym zakresie, lecz na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
- 7.11.** Dzierżawca zobowiązuje się prawidłowej gospodarce w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej opisanej we wstępie niniejszej U części lub całości Przedmiotu Dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Dzierżawca uprawniony będzie do zmiany nazwy Obiektu na podstawie zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

- 7.12.** Dzierżawca zobowiązuje się przejąć pracowników hotelu i gastronomii Wydzierżawiającego zatrudnionych w dniu zawarcia niniejszej Umowy i w tym zakresie udziela gwarancji zatrudnienia tych osób przez co najmniej 24 miesiące począwszy od Początku Okresu Dzierżawy.
- 7.13.** Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt Przedmiotu Dzierżawy przez Okres Dzierżawy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do:
- 7.13.1.** utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w czystości, nieprzechowywania w nich śmieci dłużej niż jest to konieczne, ani nieskładowania śmieci poza wyznaczonymi pojemnikami na śmieci, zsykami lub innymi kontenerami przeznaczonymi do tych celów w miejscach wskazanych przez Wydzierżawiającego;
 - 7.13.2.** utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w stanie nadającym się do umówionego użytku, w szczególności dokonywać napraw, remontów i konserwacji Przedmiotu Dzierżawy na swój koszt, jak również Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać konserwacji i naprawy systemów konstrukcyjnych Obiektu, wewnątrz i na zewnątrz, w szczególności zobowiązany jest utrzymywać we właściwym porządku i stanie technicznym zewnętrzne ściany, fundamenty, dach, systemy odprowadzenia wody ściekowej, dźwigary, podpory i instalację hydrauliczną, mechaniczną, elektryczną i inne instalacje użytkowe znajdujące się w budynku;
 - 7.13.3.** prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych wchodzących w skład Przedmiotu Dzierżawy, stosownie do przepisów prawa budowlanego.
- 7.14.** Dzierżawca powstrzyma się od czynności, które mogą być uciążliwe, szkodliwe lub niebezpieczne dla innych użytkowników Nieruchomości lub jakiegokolwiek pobliskiej nieruchomości lub właściciela lub użytkownika takiej pobliskiej nieruchomości.
- 7.15.** Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić Wydzierżawiającego o wszelkich szkodach w Przedmiocie dzierżawy niezwłocznie i niezależnie od obowiązku naprawienia szkody. Dzierżawca jest zobowiązany podjąć wszelkie działania niezbędne do zapobiegania szkodom w Przedmiocie Dzierżawy. Za ewentualne szkody w Przedmiocie Dzierżawy Dzierżawca odpowiada wobec Wydzierżawiającego na zasadzie ryzyka. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane przez siebie, swoich pracowników lub osoby, którymi się posługuje zarówno, w Przedmiocie Dzierżawy, jak i w Nieruchomości, w tym w lub jakiegokolwiek pobliskiej nieruchomości lub właściciela lub użytkownika takiej pobliskiej nieruchomości. W szczególności dotyczy to szkód związanych z dostawami towarów do Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości oraz konserwacją i przebudową Przedmiotu Dzierżawy. Szkody te zostaną niezwłocznie naprawione przez Dzierżawcę. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę obowiązku naprawy powyższych szkód w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego nie krótszym niż 3 (trzy) dni, Wydzierżawiający będzie uprawniony do wykonania odpowiednich napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy, w ramach wykonania zastępczego, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia zgodnie z art. 480 Kodeksu cywilnego.
- 7.16.** Dzierżawca będzie prowadził działalność w Przedmiocie Dzierżawcy w godzinach przez siebie określonych, przy czym Dzierżawca zobowiązuje się do organizowania prowadzonej przez siebie działalności tak, by począwszy od Początku Okresu Dzierżawy zabezpieczone zostały w pierwszej kolejności noclegi w Obiekcie uczestników imprez zlecanych przez Wydzierżawiającego według pisemnego zamówienia kwartalnego złożonego do dnia ostatniego danego kwartału.

- 7.17. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać regulaminu [•], w celu zapewnienia skutecznej i bezpiecznej eksploatacji Nieruchomości („**Regulamin**”). Aktualna treść Regulaminu stanowi **Załącznik nr [•]** do Umowy. Zmiana Regulaminu nie wymaga zgody Dzierżawcy. Strony niniejszym zgodnie ustalają, że postanowienia niniejszej Umowy są nadrzędne wobec postanowień określonych w Regulaminie i w razie wystąpienia rozbieżności pomiędzy postanowieniami niniejszej Umowy a postanowieniami Regulaminu, rozstrzygają postanowienia niniejszej Umowy.
- 7.18. Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić osobom korzystającym z Nieruchomości, w tym z Budynku Głównego, swobodne korzystanie ze znajdującej się na Terenie drogi wewnętrznej dla osób niepełnosprawnych.
- 7.19. Dzierżawca zwolni z odpowiedzialności Wydzierżawiającego, jego współników i ich przedstawicieli, wykonawców oraz pracowników z tytułu wszelkich roszczeń, żądań, kosztów i wydatków, w tym kosztów obsługi prawnej, powstających w związku z zajmowaniem Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości przez Dzierżawcę (i niezwiązanych z żadnym działaniem lub niedbalstwem Wydzierżawiającego), lub wynikających z naruszenia lub niedotrzymania przez Dzierżawcę jakiegokolwiek zobowiązania, które Dzierżawca winien wykonać zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy Dzierżawy, bądź też działania lub niedbalstwa Dzierżawcy, jego przedstawicieli, zleceńbiorców, pracowników lub gości, w Przedmiocie Dzierżawy lub Nieruchomości lub wokół nich. Ponadto Dzierżawca wyraża zgodę, by ryzyko związane z całością mienia Dzierżawcy ponosił wyłącznie Dzierżawca oraz by Wydzierżawiający nie ponosił odpowiedzialności z tytułu szkód w mieniu ruchomym Dzierżawcy lub jego kradzieży.
- 7.20. W sytuacji, w której niniejsza Umowa będzie obowiązywała i faktycznie wykonywana pomiędzy Stronami przez co najmniej dziesięć lat, Wydzierżawiający udziela Dzierżawcy prawa pierwokupu Przedmiotu Dzierżawy, gdyby po zakończeniu Umowy miał on być sprzedany przez Wydzierżawiającego.

8. [PODDIERŻAWA I CESJA]

- 8.1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności oddać Przedmiotu Dzierżawy lub jego części w używanie osobie trzeciej, w szczególności w poddierżawę lub bezpłatne używanie. Zakaz ten nie dotyczy oddania w używanie miejsc parkingowych, będących przedmiotem niniejszej Umowy, pracownikom, współpracownikom oraz klientom Dzierżawcy.
- 8.2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie, przenieść jakichkolwiek uprawnień wynikających z Umowy na osoby trzecie.

9. [UBEZPIECZENIE]

- 9.1. Dzierżawca zobowiązuje się, na własny koszt uzyskać i utrzymywać w mocy przez Okres Dzierżawy ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy, w tym Obiektu, z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż [•] PLN ([•]) na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, od ryzyka zniszczenia w wyniku szkód powstałych wskutek takich czynników, jak powódź, grad, pożar, huragan, uderzenie pioruna, eksplozji i innych zdarzeń losowych oraz zawrzeć i utrzymywać w mocy przez Okres Dzierżawy umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć Wydzierżawiającemu nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od Dnia Wydania Przedmiotu Dzierżawy, kopię zawartych polis ubezpieczeniowych, a

składkę ubezpieczeniową

kwota Dzierżawcy. Dzierżawca przed zawarciem umowy ubezpieczenia, przekazuje Wydierżawiającemu kopię wypełnionego wniosku o ubezpieczenie wraz wzorem polisy i ogólnych warunków ubezpieczenia do akceptacji. Brak akceptacji ze strony Wydierżawiającego wniosku, ogólnych warunków ubezpieczenia lub wzoru polisy skutkować będzie uznaniem, iż umowa ubezpieczenia nie została zawarta.

- 9.2. Dzierżawca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonanie) niczego oraz nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) w Przedmiocie Dzierżawy materiałów niebezpiecznych dla życia i zdrowia, co mogłoby naruszyć warunki ubezpieczeń Dzierżawcy lub Wydierżawiającego lub mogłoby uniemożliwić Wydierżawiającemu uzyskanie ochrony ubezpieczeniowej Nieruchomości. Jeżeli w wyniku zawinionych działań lub zaniechań Dzierżawcy nastąpi wzrost stawki lub składki za ubezpieczenie Nieruchomości, Dzierżawca wypłaci Wydierżawiającego na jego żądanie kwotę odpowiadającą różnicy w należnej składce.
- 9.3. Dzierżawca w czasie trwania Umowy zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt mienia znajdującego się w Przedmiocie Dzierżawy. Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego zobowiązany będzie do przedstawienia Wydierżawiającemu kserokopii lub skanu umów ubezpieczenia lub innych dokumentów potwierdzających ubezpieczenie nie później niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.
- 9.4. Dzierżawca na pisemne żądanie Wydierżawiającego zobowiązuje się przenieść na Wydierżawiającego uprawnienia z tytułu umów ubezpieczenia na podstawie umowy cesji polis ubezpieczeniowych, które warunki zostaną przedstawione przez Wydierżawiającego.
- 9.5. Wypełnienie przez Dzierżawcę zobowiązań dotyczących ubezpieczeń nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Dzierżawcy wynikającej z niniejszej Umowy Dzierżawy. W szczególności Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody cywilne na osobach i na rzeczach powstałe w Przedmiocie Dzierżawy, w szczególności w ramach prowadzonej działalności, na skutek działań Wydierżawiającego lub osób działających w jego imieniu.

10. [PRAWA I ZOBOWIĄZANIA WYDIERŻAWIAJĄCEGO]

10.1. Wydierżawiający zobowiązuje się do:

- 10.1.1. zapewnienia Dzierżawcy swobodnego dojazdu i dostępu do Przedmiotu Dzierżawy jak również swobodnego korzystania z Obiektu i Przedmiotu Dzierżawy, 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę, 7 (siedem) dni w tygodniu, w szczególności zapewnienia niezakłóconego i ciągłego świadczenia w odniesieniu do Budynku usług, z tytułu świadczenia, których Dzierżawca ponosi opłaty. Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, dotyczy w szczególności ciągłego i niezakłóconego (z wyjątkiem awarii usuwanych na bieżąco przez Wydierżawiającego) funkcjonowania wszystkich systemów, urządzeń i wyposażenia Powierzchni Wspólnej zgodnie z ich przeznaczeniem, obowiązującymi regulacjami oraz standardami obowiązującymi dla budynków tej klasy, jaką posiada Budynek,
- 10.1.2. zapewnić całodobową ochronę Budynku oraz ochronę przeciwpożarową przez 7 dni w tygodniu,
- 10.1.3. zapewnić, w okresie zimowym – odśnieżanie ciągów komunikacyjnych Powierzchni Wspólnej, oraz zapewnić bieżące sprzątanie tych powierzchni.

- 10.2.** Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren Przedmiotu Dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę Umowy Dzierżawy.

11. [SIŁA WYŻSZA]

- 11.1.** Strony mogą zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy, w razie gdy to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem zdarzenia siły wyższej.
- 11.2.** Przez pojęcie siły wyższej Strony rozumieją każde zdarzenie o charakterze zewnętrznym, które w chwili zawarcia Umowy nie było możliwe do przewidzenia przez Strony, któremu nie można było zapobiec, w szczególności klęski żywiołowe, stan wyjątkowy, stan wojenny, strajki, imprezy masowe, marsze, nowe akty prawne mające wpływ na realizację przedmiotu umowy i/ lub inne zdarzenia o podobnym charakterze, których wystąpienie uniemożliwia realizację niniejszej Umowy.
- 11.3.** W przypadku powstania szkody w Przedmiocie Dzierżawy wskutek zaistnienia siły wyższej, która to szkoda uniemożliwi w części korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy do umówionego użytku, Dzierżawca może żądać obniżenia Czynszu Dzierżawy oraz innych opłat należnych zgodnie z niniejszą Umową do czasu usunięcia takiej szkody, proporcjonalnie do tej części Przedmiotu Dzierżawy, z której możliwość korzystania została wyłączona.
- 11.4.** W przypadku, gdy Przedmiot Dzierżawy lub jego część zostaną w całości lub w przeważającej części zniszczone lub uszkodzone w sposób uniemożliwiający jego dalszą eksploatację niniejsza Umowa wygaśnie, z chwilą, gdy Wydierżawiający oświadczy, że nie będzie realizował odbudowy. W przypadku takiego oświadczenia, Dzierżawcy nie będzie uprawiony do żądania jakiegokolwiek odszkodowania od Wydierżawiającego z tego tytułu. Wydierżawiający winien złożyć oświadczenie tak szybko, jak to będzie dla niego możliwe z uwzględnieniem procedury likwidacji szkody i związanych z tym jego interesów nie później jednak jak w ciągu 6 (sześciu) miesięcy od zaistnienia powyższego.

12. [REKLAMA DZIERŻAWCY]

- 12.1.** Wydierżawiający przyznaje Dzierżawcy prawo do umieszczania i instalowania na Terenie i na Obiekcie szyldów i znaków reklamowych oraz innych nośników reklam i informacji dotyczących prowadzonego przez Dzierżawcę hotelu w sposób nienaruszający konstrukcji budynków stanowiących Przedmiot Dzierżawy, oraz zgodny z zasadami sztuki budowlanej, pod warunkiem, że treść i forma szyldu reklamowego lub innych nośników reklamy będzie zgodna z prawem oraz dobrymi obyczajami. Dzierżawca pokrywa koszty przygotowania, montażu, demontażu, utrzymania, itp. poszczególnych informacji.
- 12.2.** W przypadku instalacji na Terenie lub Obiekcie nośników reklam i informacji Dzierżawca zobowiązuje się powiadomić o tym Wydierżawiającego w formie pisemnej najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni przed planowaną instalacją.
- 12.3.** Dzierżawca może zainstalować reklamy, o których mowa w ust. 12.1. po uzyskaniu koniecznych zezwoleń i decyzji administracyjnych. Uzyskanie powyższych zezwoleń i decyzji należy do Dzierżawcy i jego obciążają ewentualne skutki ich nieuzyskania.
- 12.4.** Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku zainstalowania urządzeń reklamowych i nośników reklam oraz treści tych reklam.

- 12.5.** Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do zdemontowania urządzeń reklamowych i przywrócenia stanu poprzedniego na swój koszt, chyba że Wydzierżawiający postanowi, je zatrzymać.
- 12.6.** Za treść reklam i szyldów na Terenie i w Obiekcie Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności.

13. [WCZEŚNIEJSZE ROZWIĄZANIE UMOWY]

13.1. W przypadkach określonych poniżej, Wydzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, pod warunkiem, iż w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek naruszenia Umowy upoważniającego do jej rozwiązania, Wydzierżawiający przed rozwiązaniem Umowy doręczy Dzierżawcy pisemne wezwanie do usunięcia naruszeń wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin nie krótszy niż 15 (piętnaście) dni roboczych. W wezwaniu tym Wydzierżawiający zawrze ostrzeżenie o zamiarze rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku niezastosowania się do tego wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Dzierżawcy w powyższy sposób do usunięcia naruszenia Wydzierżawiającemu będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 13.1.1.** niezapłacenie Czynszu Dzierżawy lub innych płatności należnych Wynajmującemu zgodnie z niniejszą Umową za dwa pełne miesiące, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty;
- 13.1.2.** niedostarczenie przez Dzierżawcę zabezpieczeń Umowy, o których mowa w rozdziale 5 Umowy w określonym terminie (lub nieodnowienie ich zgodnie z treścią postanowień rozdziału 5 Umowy),
- 13.1.3.** braku zawarcia umów ubezpieczenia zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy; lub niedostarczenie Wydzierżawiającemu dokumentów wskazanych w pkt 9.1 i 9.3.
- 13.1.4.** istotne naruszenie obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy (włączając w to wykorzystanie Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem, powodowanie zniszczenia Przedmiotu Dzierżawy, Obiektu lub Nieruchomości, naruszenie zobowiązań Dzierżawcy wynikających z pkt 7.12. do przejęcia pracowników Wydzierżawiającego i udzielonej gwarancji zatrudnienia, niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Dzierżawcę obowiązków przeprowadzenia inwestycji, o których mowa w pkt 7.2. i.-iii.).

13.2. W przypadkach określonych poniżej, Dzierżawca uprawniony jest do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, pod warunkiem, iż w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek naruszenia Umowy upoważniającego do jej rozwiązania, Dzierżawca przed rozwiązaniem Umowy doręczy Wydzierżawiającemu pisemne wezwanie do usunięcia naruszeń wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin nie krótszy niż 15 (piętnaście) dni roboczych. W wezwaniu tym Dzierżawca zawrze ostrzeżenie o zamiarze rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku niezastosowania się do tego wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Wydzierżawiającemu w powyższy sposób do usunięcia naruszenia Dzierżawcy będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 13.2.1.** Dzierżawca został z winy Wydzierżawiającego bezpodstawnie i bez uprzedniego powiadomienia, pozbawiony dostępu do Przedmiotu Dzierżawy

lub dostaw mediów, w tym z powodu prac lub innych czynności podjętych przez Wydierżawiającego, na okres przekraczający 7 dni,

- 13.2.2.** Wydierżawiający, bez uprzedniego powiadomienia Dzierżawcy wprowadzi zmiany w organizacji Nieruchomości, które będą uniemożliwiać korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy,
 - 13.2.3.** Wydierżawiający opóźnia się z przekazaniem Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy o więcej niż 60 (sześćdziesiąt) dni w stosunku do terminu wynikającego z Umowy.
- 13.3.** Rozwiązanie Umowy przez Stronę będzie miało skutek natychmiastowy z dniem otrzymania przez drugą Stronę pisemnego zawiadomienia o rozwiązaniu.
- 13.4.** W przypadku rozwiązania Umowy przez Wydierżawiającego z którejkolwiek z przyczyn wskazanych w pkt 13.1. powyżej, Wydierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną w kwocie stanowiącej równowartość Czynszu Dzierżawy oraz Czynszu Dodatkowego za okres równy pozostałemu okresowi, na jaki została zawarta Umowa („**Pozostały Okres Dzierżawy**”). Powyższa kara umowna płatna będzie w miesięcznych ratach zgodnie z terminami płatności Czynszu. W przypadku gdy Przedmiot Dzierżawy zostanie wydierżawiony innemu dzierżawcy w Pozostałym Okresie Dzierżawy, kara umowna zostanie zmniejszona o wysokość opłat odpowiadającym Czynszowi Dzierżawy uzgodnionych z nowym dzierżawcą. Wydierżawiający, na zasadach ogólnych, może dochodzić naprawienia szkody przewyższającej zastrzeżoną wysokość kary umownej.
- 13.5.** W przypadku rozwiązania Umowy przez Dzierżawcę z którejkolwiek z przyczyn wskazanych w pkt 13.2. powyżej, Dzierżawca może obciążyć Wydierżawiającego karą umowną w wysokości trzymiesięcznego Czynszu Dzierżawy. Powyższa kara umowna płatna będzie w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Dzierżawcy.
- 13.6.** W przypadkach określonych w pkt 13.2 powyżej Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy oraz naliczenia kary umownej również w przypadkach niezawinionych przez Dzierżawcę.

14. [ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY]

- 14.1.** Po zakończeniu wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w dniu wskazanym przez Wydierżawiającego, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
- 14.2.** Dzierżawca zobowiązuje się, że przekaze Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy wolny od użytkowników, posprzątany, i w stanie niezmienionym z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz zmian w Przedmiocie Dzierżawy, na które Wydierżawiający wyraził zgodę.
- 14.3.** Przed opuszczeniem Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca, w przypadku wezwania Wydierżawiającego, zobowiązany będzie do usunięcia wszystkich urządzeń i instalacji zainstalowanych przez Dzierżawcę bez zgody Wydierżawiającego, które mogą być usunięte bez uszkodzenia substancji budynków lub pomieszczeń w nich się znajdujących. Jeśli urządzenia i instalacje zainstalowane przez Dzierżawcę nie mogą być usunięte bez uszkodzenia substancji budynków lub pomieszczeń, powinny one pozostać w nich bez wynagrodzenia. Dla uniknięcia wątpliwości uznaje się, że Dzierżawca nie jest uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek zwrotu, wynagrodzenia

lub odszkodowania za wydatki poniesione w odniesieniu do zmian lub modyfikacji Przedmiotu Dzierżawy lub znajdujących się w nich pomieszczeń.

- 14.4.** Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca nie jest uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek, zwrotu wydatków, wynagrodzenia lub odszkodowania za wydatki poniesione w odniesieniu do zmian lub modyfikacji Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności dokonanych na podstawie pkt 7 Umowy Dzierżawy.
- 14.5.** W przypadku, w którym Dzierżawca nie usunie zgłoszonych przy wydaniu Przedmiotu Dzierżawy wad i usterek Przedmiotu Dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, nie dłuższym jednak niż 14 (czternaście) dni kalendarzowych, Wydierżawiający będzie uprawniony do naprawienia wszelkich wad i usterek samodzielnie, lecz na ryzyko i koszt Dzierżawcy.
- 14.6.** Wszystkie klucze i karty dostępu otrzymane do Przedmiotu Dzierżawy zostaną zwrócone Wydierżawiającemu w Dacie Wygaśnięcia.
- 14.7.** Pisemny protokół opisujący szczegółowo stan Przedmiotu Dzierżawy w Dacie Wygaśnięcia zostanie sporządzony i podpisany w Dacie Wygaśnięcia lub dniu następującym po Dacie Wygaśnięcia.
- 14.8.** Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w pkt 14.1. wówczas Wydierżawiający naliczał będzie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości dotychczasowego Czynszu Dzierżawnego należnego Wydierżawiającemu na podstawie Umowy.
- 14.9.** Niezależnie od uprawnienia wynikającego z pkt 14.8. Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę karą umowną za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy, w wysokości [•] zł ([•] złotych 00/100). W takim przypadku, Wydierżawiający, na zasadach ogólnych, może dochodzić także od Dzierżawcy naprawienia szkody przewyższającej zastrzeżoną wysokość kary umownej.
- 14.10.** Używanie przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy po wygaśnięciu albo rozwiązaniu Umowy Dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie Umowy Dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo dokonania zapłaty jakichkolwiek płatności na podstawie Umowy Dzierżawy.

15. [DORĘCZANIE ZAWIADOMIEŃ]

- 15.1.** Wszelkie zawiadomienia lub oświadczenia pomiędzy Stronami będą przesyłane w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, osobiście lub listem poleconym lub kurierem na adresy:

- 15.1.1.** W przypadku Wydierżawiającego:

Pan/-i []

Słubicki Ośrodek Sportu i Rekreacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

ul. Sportowej 1, 69 - 100 Słubice

tel. []

faks: []

e-mail: []

- 15.1.2.** W przypadku Dzierżawcy:

Pan/-i []

[];

ul. [], []

tel. []

faks: []

e-mail: []

15.2. W sytuacjach nagłych i niecierpiących zwłoki zawiadomienia mogą być przekazywane także w formie telefonicznej lub elektronicznej (e-mail, faks) na numery i adresy wskazane powyżej,

15.3. O zmianie ww. danych lub wyżej wymienionych osób uprawnionych do kontaktu w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, Strony zobowiązane są zawiadamiać siebie w terminie 7 (siedmiu) dni od wystąpienia takiej zmiany. W przypadku braku zawiadomienia o powstałej zmianie, zawiadomienia lub oświadczenia dostarczone na poprzedni adres Strony, uznane zostaną za prawidłowo doręczone.

16. [POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

16.1. Prawem właściwym dla niniejszej Umowy jest prawo polskie.

16.2. Obie Strony zobowiązują się zachować w tajemnicy istotne warunki ekonomiczne niniejszej Umowy, chyba że ujawnienie tych informacji będzie wymagane na podstawie przepisów lub na żądania właściwych władz oraz z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym i potencjalnym inwestorom.

16.3. Zapłata przez potrącenie przez Dzierżawcę jakichkolwiek kwot należnych Wyzdierżawiającemu jest wyłączona.

16.4. Załączniki stanowią integralną część Umowy. W przypadku sprzeczności pomiędzy załącznikami, a treścią niniejszej Umowy, stosuje się postanowienia Umowy.

16.5. Każda zmiana treści niniejszej Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego, składników opłat dodatkowych, zmiana danych dotyczących działalności Dzierżawcy (adres siedziby, numer rachunku bankowego itp.) nie wymagają aneksu, chyba, że z Umowy wynika co innego.

16.6. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch identycznych egzemplarzach

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA

Podpis: _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko: _____

Imię i nazwisko: _____

Stanowisko: _____

Stanowisko: _____

Lista Załączników:

1. wypis z ksiąg wieczystych nieruchomości KW GWIS/00010477/2, KW GW1S/00031888/9, KW GW1S/00030771/9;
2. schemat (plan) Obiektu wraz z Terenem;
3. schemat (plan) pomieszczeń Gastronomii;
4. wyposażenie wraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną Przedmiotu Dzierżawy.

Ja niżej podpisana/-y [], zam. [], PESEL [] oświadczam, że pozostaję w związku małżeńskim z Dzierżawcą oraz wyrażam zgodę na zawarcie Umowy dzierżawy o treści wskazanej powyżej.

/własnoręczny podpis