

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu ....., w Kudowie – Zdroju pomiędzy:

**Gminą Kudowa – Zdrój**, ul. Zdrojowa 24, 57 – 350 Kudowa-Zdrój NIP: 883-16-79-903, reprezentowaną przez **Burmistrza Miasta – Anetę Potoczną**

**przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Kudowa-Zdrój – Iwony Biernacik**

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

**a**

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

zwaną w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

Łącznie zwanymi dalej „Stronami”

zostaje zawarta umowa o następującej treści:

### §1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Kudowie-Zdroju przy ul. Zdrojowej 35 w Kudowie-Zdroju zabudowanej budynkiem niemieszkalnym, położonej w Gminie Kudowa-Zdrój w obrębie Stary Zdrój (AM-2), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 39 o powierzchni 1265 m<sup>2</sup> nr księgi wieczystej SW1K/00053562/2 (dalej „Obiekt”)
2. Przedmiot umowy dzierżawy stanowi nieruchomość budynkowa wraz z gruntem a także wyposażenie obiektu.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z wpisami do księgi wieczystej Nieruchomości za pomocą systemu teleinformatycznego Elektroniczne Księgi Wieczyste (<https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl>), jej stan rzeczywisty i prawny jest mu znany i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.
4. Wydierżawiający oświadcza, że jest podmiotem uprawnionym do zawarcia niniejszej umowy.

### § 2

1. Wydierżawiający oddaje do użytkowania i pobierania pożytków nieruchomość określoną w § 1 ust 1 i 2 umowy a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę.
2. Wydanie przedmiotu umowy następuje w dniu jej podpisania przez obydwie strony i zostanie potwierdzone protokołami zdawczo-odbiorczymi.
3. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na cele hotelowe i gastronomiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.
4. Wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy na prowadzenie usług innych niż wskazane w ust. 4 wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.

5. Dzierżawca oświadcza, że działalność prowadzona w Nieruchomości nie będzie w żaden sposób powodowała zakłóceń oraz nie będzie stanowiła podstawy do podnoszenia skarg lub roszczeń ze strony osób trzecich, w szczególności właścicieli nieruchomości sąsiednich wynikających z użytkowania obiektu hotelowo-gastronomicznego, uwzględniając również imprezy okolicznościowe ( np. bale, wesela).
6. Dzierżawca oświadcza, że jest osobiście odpowiedzialny za działalność prowadzoną w Nieruchomości i nie będzie ona rodziła, w zakresie z nią związanym, żadnej odpowiedzialności po stronie Wydierżawiającego, z wyjątkiem okoliczności, za które na zasadach ogólnych odpowiedzialność ponosi Wydierżawiający. Dzierżawca jest odpowiedzialny za odśnieżanie, grabienie liści i inne prace porządkowe przy przedmiocie dzierżawy, w tym za wszelkie szkody Wydierżawiającego lub osób trzecich wynikające z niedopełnienia tych obowiązków.
7. Ceny usług gastronomicznych i hotelarskich ustala Dzierżawca bez porozumienia z Wydierżawiającym.

### § 3

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Utrzymywania obiektu w stanie nie pogorszonym przez cały okres dzierżawy.
3. Doposażenia Obiektu w niezbędną zastawę stołową oraz naczynia kuchenne, bieliznę pościelową, ręczniki oraz inne przedmioty codziennego użytku.
4. Dokonywania bieżących napraw i konserwacji własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od Wydierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
5. Niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy lub budynku.
6. Uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności hotelowej i gastronomicznej w dzierżawionym obiekcie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. W razie konieczności dodatkowego doposażenia Obiektu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów hotelowych i gastronomicznych oraz jego okresowej kontroli.
8. Prowadzenia prac pielęgnacyjno-porządkowych na terenie Obiektu, co dotyczy również dbałości o znajdującą się na dzierżawionym terenie roślinność.
9. Ponoszenia wszelkich kosztów wynikających z eksploatacji Obiektu (centralne ogrzewanie, woda i jej podgrzanie, odprowadzanie ścieków, energia elektryczna, gaz, łączność telefoniczna i internetowa, abonament radiowo telewizyjny, odbiór nieczystości stałych itp),z

tym, że Dzierżawca będzie uiszczał opłaty bezpośrednio do dostawców mediów zgodnie z zawartymi przez Dzierżawcę umowami.

10. Ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatków oraz innych obciążeń związanych z jego użytkowaniem,
11. Bezwzględne przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych ze szczególnym uwzględnieniem ładu, porządku i czystości na dzierżawionym terenie.
12. Przestrzegania wszelkich zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz używanie przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków w nich zawartych.

#### **§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do odpowiedniego promowania prowadzonej przez siebie działalności i podejmowania działań marketingowo – reklamowych w celu promocji Obiektu i prowadzonej w nim działalności gospodarczej przez Dzierżawcę.
2. Dzierżawca prowadząc działania marketingowo – reklamowe zobowiązany jest do dbania o dobre imię Obiektu oraz otrzymywanie pozytywnych relacji z gośćmi, co powinno przejawiać się również w uzyskiwaniu pozytywnych komentarzy o działalności Obiektu w Internecie, w tym social mediach.

#### **§ 5**

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać do używania, wynająć, oddać w poddzierżawę, czy udostępnić w innej formie do korzystania przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może dokonywać w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlano – instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

#### **§ 6**

1. Ponoszenie nakładów na przedmiot dzierżawy wymaga:
  - a) poinformowania Wydierżawiającego najpóźniej w momencie rozpoczęcia prac o ich zakresie i koszcie - dla nakładów zmierzających do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonego przywracających stan funkcjonalny przed zaistnieniem potrzeby tych prac oraz prac wynikających z awarii, za które Wydierżawiający zgodnie z ust 3 nie dokona zwrotu poniesionych kosztów.
  - b) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego dla nakładów i remontów pozostałych, w tym szczególnie dla wszystkich planowanych prac zmieniających standard obiektu, jego infrastruktury, prac modernizacyjnych oraz ulepszeń. Nakłady połączone ze

zwykłym używaniem rzeczy obciążają Dzierżawcę, w związku z czym na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów wykonuje on bieżące prace konserwacyjne, naprawy i remonty niezbędne do zachowania składników majątku i przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i informuje o nich na bieżąco Wydzierżawiającego.

2. Sposób rozliczenia nakładów przez Dzierżawcę, na które uzyskał zgodę od Wydzierżawiającego będzie każdorazowo przedmiotem osobnych uzgodnień.
3. Nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają Dzierżawcę, w związku z czym na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów wykonuje on bieżące prace konserwacyjne, naprawy i remonty niezbędne do zachowania składników majątku i przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i informuje o nich na bieżąco Wydzierżawiającego.
4. Wszelkie nakłady wymienione w ust. 1 i 3, winny być wykonane z zachowaniem przepisów w tym szczególnie dotyczących prawa budowlanego, oraz o ile jest to wymagane w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. W przypadku dokonania przez Dzierżawcę jakichkolwiek trwałych nakładów na Obiekt, przechodzą one na własność Wydzierżawiającego nieodpłatnie po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

## § 7

1. Wydzierżawiający zobowiązany jest do wykonywania wymaganych prawem przeglądów instalacji: elektrycznej, odgromowej, hydrantowej, gazowej przeglądów kominiarskich, przeglądów budowlanych oraz innych przeglądów wymaganych w świetle obowiązującego prawa.
2. Wydzierżawiający zobowiązany jest do wykonywania przeglądów, utrzymania i konserwacji systemu sygnalizacji pożarowej, oświetlenia awaryjnego, przeciwpożarowych włączników prądu, przeciwpożarowych klap odcinających, gaśnic, hydrantów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do doręczenia kopii protokołów przeglądów wydzierżawiającemu.

## § 8

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy oraz za szkody wyrządzone na osobach i majątku osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie objętym dzierżawą a także pozostawionego tam mienia.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy dzierżawy, na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC Dzierżawcy. Minimalna suma gwarancyjna OC nie może być mniejsza niż 5 600 000,00zł. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia Wydzierżawiającemu, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej.
4. Jeżeli w trakcie trwania umowy ustanie ochrona ubezpieczeniowa Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć Wydzierżawiającemu kontynuację ubezpieczenia w terminie 3 dni przed dniem wygaśnięcia poprzedniej umowy ubezpieczeniowej.
5. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Dzierżawcę. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z roszczeniami na drogę postępowania sądowego z tego tytułu, Wydzierżawiający zawiadomi o tym niezwłocznie Dzierżawcę, który zwolni Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek odpowiedzialności w stosunku do osób trzecich oraz zwróci Wydzierżawiającemu wszelkie poniesione z tego tytułu koszty.

## § 9

1. Tytułem czynszu Dzierżawca obowiązany jest uiszczać Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny netto..... powiększony o należny podatek Vat. Wysokość czynszu dzierżawnego ustalona została w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.
2. Zapłata czynszu będzie następować z góry na podstawie f-ry Vat wystawionej przez Wydzierżawiającego, w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na konto Wydzierżawiającego: BS Kłodzko F/Kudowa Zdrój nr: **19 9523 0001 0312 5325 2003 0045**.
3. W razie opóźnienia w uiszczeniu w/w należności, Wydzierżawiającemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.
4. Strony zgodnie postanawiają, że w pierwszej kolejności wpłaty Dzierżawcy będą zaliczane na poczet należności ubocznych, tj. odsetek ustawowych, kosztów windykacji przedsądowej lub kosztów postępowania sądowego, a w dalszej kolejności będą zaliczane na poczet należności głównej – czynszu dzierżawnego.
5. Wydzierżawiający ma prawo zaliczyć dokonaną wpłatę na poczet należności najdalej wymagalnej i nie jest związany wskazaniem dokonany przez Dzierżawcę.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszany przez Prezesa GUS i będzie obowiązywał przez kolejnych 12 miesięcy, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym poinformowano Dzierżawcę o nowej wysokości

czynszu. Zmiana wyliczonej w ten sposób wysokości czynszu nie będzie wymagała aneksu do umowy.

7. Dzierżawca oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej nadany przez Urząd Skarbowy w ..... NIP : ..... i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

## § 10

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta. na okres 3 lat, tj. od dnia ..... do dnia.....
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, w przypadku:
  - a) braku zapłaty przez Dzierżawcę czynszu za 2 (dwa) miesiące, przy czym przed wypowiedzeniem umowy Wydierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do zapłaty wskazując 7-dniowy termin,
  - b) braku zawarcia lub przedstawienia kopii polisy ubezpieczeniowej,
  - c) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub jego części bez zgody Wydierżawiającego,
  - d) stwierdzenia przez Wydierżawiającego pogorszenia lub zniszczenia przedmiotu dzierżawy z winy Dzierżawcy i ich nieusunięcia w deklarowanym terminie, zgodnie z § 11 umowy,
  - e) rażącego naruszenia przepisów bhp i ppoż., sanitarnych i innych, potwierdzonego orzeczeniem właściwych organów oraz innych obowiązków wynikających z § 3 i umowy,
  - f) prowadzenia na terenie Obiektu innej działalności niż wymieniona działalność hotelarsko – gastronomiczna.
  - g) Oddania nieruchomości lub budynku w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania albo w poddzierżawę bez zgody Wydierżawiającego.
  - h) Utrudniania kontroli o której mowa w § 11 ust 1 umowy.
4. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca wyda Wydierżawiającemu, nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy, przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy a wydanie wyposażenia Obiektu nastąpi w drodze inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej.
5. Przekroczenie terminu wydania przedmiotu dzierżawy, bez względu na podstawę rozwiązania umowy, spowoduje naliczanie Dzierżawcy wynagrodzenia z tytułu bezumownego

użytkowania Obiektu w wysokości 150% czynszu dzierżawnego.

6. W przypadku braku rzeczy ujętej w inwentaryzacji, lub jej uszkodzenia Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu równowartość tej rzeczy w środkach pieniężnych, według cen rynkowych z dnia zakończenia umowy.
7. W razie zwrotu nieruchomości w stanie wymagającym napraw lub remontów Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty dalszego odszkodowania odpowiadającego pogorszenia stanu pomieszczeń ponad zwykłe zużycie.

## § 11

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu do Obiektu stanowiącego przedmiot dzierżawy i dokonania jego oględzin w celu kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy. Dzierżawca zobowiązany jest współdziałać z Wydzierżawiającym przy wykonywaniu przez niego kontroli, udzielać wyjaśnień i informacji na każde żądanie Wydzierżawiającego.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia na piśmie wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag – w ciągu 7 dni od dnia ich otrzymania wraz z podaniem terminu przywrócenia stanu poprzedniego.

## § 12

1. Wydzierżawiający stwierdza, że na pokrycie ewentualnych roszczeń pieniężnych Wydzierżawiającego z tytułu nieprawidłowego wykonania umowy, Dzierżawca:
  - a. wpłacił kaucję w wysokości.....tj. 3-krotnej wysokości wylicytowanego czynszu brutto,
  - b. oraz dokonał wpłaty w wysokości 50 000 zł w pieniądzu lub gwarancjach bankowych na poczet zabezpieczenia roszczeń.
2. Wydzierżawiający ma prawo do złożenia jednostronnego oświadczenia o potrąceniu swoich roszczeń pieniężnych związanych z nieprawidłowym wykonaniem umowy z kwot udzielonego zabezpieczenia.
3. Niewykorzystana kaucja podlega zwrotowi w ciągu 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy i po zwrocie przedmiotu dzierżawy w stanie zgodnym z umową.

## § 13

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość, po uprzednim ustaleniu z dzierżawcą, bezpłatnego korzystania z sal restauracyjnych w Obiekcie na potrzeby spotkań organizowanych przez Gminę Kudowa-Zdrój, nie częściej jednak niż 2 razy do roku.

#### § 14

Strony są zobowiązane do niezwłocznego wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych do korespondencji. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że informacje wysłane na adresy podane w komparycji umowy uznaje się za doręczone.

#### § 15

1. Spory powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy podlegają rozpoznaniu przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień Umowy (choćby częściowo) zostało uznane przez dowolny właściwy sąd lub organ administracji państwowej za nieważne, niewykonalne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia pozostaną w mocy. W powyższym przypadku Strony, działając w dobrej wierze, podejmą działania mające na celu zastąpienie nieważnego, niewykonalnego lub bezskutecznego postanowienia niniejszej Umowy postanowieniem ważnym, skutecznym i wykonalnym, jak najbliższym intencjom postanowienia pierwotnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, jeden dla Wyzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA