

Załącznik Nr 5 do SIWZ

UMOWA-PROJEKT DZIERŻAWY nr/2009

zawarta w Kołobrzegu w dniu pomiędzy:

Kołobrzeskim Zespołem Hotelowym z siedzibą przy ul. Katedralnej 12, 78-100 Kołobrzeg reprezentowanym przez

- mgr Radosława Klukaczewskiego – p.o. Dyrektor
- Małgorzata Michalik – główny księgowy

zwaną w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a reprezentowaną przez:.....

zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”,

W wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego strony w sposób zgodny postanowiły zawrzeć umowę o treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż w budynku Ośrodka Wczasowego „Gryf” położonym w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1 (KW nr 5983) na parterze znajdują się pomieszczenia o powierzchni 373.72 m², według załącznika graficznego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Wydierżawiający oświadcza ponadto, iż:

- a) posiada prawo do rozporządzania pomieszczeniami, o których mowa w ust. 1,
- b) pomieszczenia, o której mowa w ust. 1, nie są obciążone żadnymi prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi na rzecz jakichkolwiek osób trzecich,

§2

1. Wydierżawiający mocą niniejszej umowy wydierżawia przedmiot umowy opisany w § 1 ust. 1 z przeznaczeniem na utworzenie bazy zabiegowej w standardach wymaganych dla zakładów opieki zdrowotnej.

2. Wydanie przedmiotu umowy Dzierżawcy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo – odbiorczego w dniu podpisania niniejszej umowy.

3. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy niezakłócone korzystanie z przedmiotu dzierżawy i pobieranie z niego pożytków przez cały okres obowiązywania umowy.

§3

- 1. Dzierżawca zobowiązany jest dostosować pomieszczenia i urządzenia do wymagań fachowych i sanitarnych określonych w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 10 listopada 2006r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej.
- 2. Dzierżawca zobowiązany jest do sporządzenia projektu technicznego w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąca od dnia podpisania umowy. Projekt techniczny wymaga akceptacji Wydierżawiającego.

3. Wyzierzawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy na podstawie załączonego i zaakceptowanego przez Wyzierzawiającego wstępnego kosztorysu. Ostateczna wartość poczynionych przez Dzierżawcę nakładów określona zostanie w kosztorysie powykonawczym, który zostanie przedłożony do akceptacji Wyzierzawiającego po zakończeniu robót, nie później niż 1 miesiąc od ich zakończenia.
4. Wyzierzawiający udziela niniejszym Dzierżawcy zgody na dysponowanie przedmiotem umowy na cele budowlane oraz zobowiązuje się udzielić Dzierżawcy i na jego koszt pomocy technicznej (np. udostępnienie map, dokumentacji technicznej i budowlanej) podczas ubiegania się o stosowne pozwolenia i zgody.
5. Dzierżawca zobowiązuje się zrealizować roboty modernizacyjne, adaptacyjne i remontowe do niniejszej umowy w terminie do 3 miesięcy od chwili uzyskania wymaganych przepisami pozwoleń.
6. Dzierżawca zobowiązuje się przeprowadzić wszelkie roboty modernizacyjne, adaptacyjne i remontowe w sposób możliwie najmniej uciążliwy z uwagi na przebywających w obiektach Wyzierzawiającego gości hotelowych.

§4

1. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy położony w granicach przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy wskutek prowadzonej w przedmiocie umowy działalności, chyba że do powstania szkody doszło na skutek okoliczności leżących po stronie poszkodowanego, Wyzierzawiającego, osób trzecich lub siły wyższej.
3. Dzierżawca ubezpieczy przedmiot dzierżawy w zakresie zdarzeń losowych i od ognia we własnym zakresie.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wyzierzawiającego czynszu dzierżawnego w wysokości 10 % wartości usług wykraczających swoim zakresem poza pakiet podstawowy objęty zamówieniem pomniejszony o stawkę obowiązującego podatku vat sprzedanych w danym miesiącu, ale nie mniejszy niż wartość stawki zł za m². Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i towarów (tzw. wskaźnik inflacji) począwszy od 1 stycznia 2010r. oraz powiększona o należny podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury.
2. Rozliczenie nastąpi na podstawie miesięcznego raportu fiskalnego przedstawionego przez Dzierżawcę.
3. Zapłata następować będzie na podstawie faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wyzierzawiającego nr: z dołu do 10-go dnia każdego miesiąca następującego.
4. Koszty związane z utrzymaniem przedmiotu umowy w ruchu tj. w szczególności koszty energii elektrycznej, dostawy wody, wywozu nieczystości, usług telekomunikacyjnych ponosi Dzierżawca.
5. Liczniki pomiaru dostaw i usług zostaną założone najpóźniej w terminie do dnia zakończenia inwestycji na koszt Dzierżawcy.

6. Opłaty za media opisane w § 8 ust. 4 będą opłacane wraz z czynszem na podstawie faktur VAT.

§ 6

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony 15 lat licząc od dnia jej zawarcia.

§ 7

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do wydania, przedmiotu umowy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Po zakończeniu dzierżawy nakłady poczynione przez Dzierżawcę na ulepszenia w związku przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do działalności gospodarczej, późniejszą modernizacją – dokonane za zgodą Wynajmującego – przechodzą na własność Wydierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich wartości Dzierżawcy.
3. W przypadku rozwiązania umowy z wyłącznych przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego przed upływem 15 lat, Wydierżawiający zobowiązany będzie do zapłaty Dzierżawcy kwoty odpowiadającej wartości nakładów dokonanych na przedmiot dzierżawy za zgodą Wydierżawiającego, według cen bieżących z uwzględnieniem amortyzacji księgowej dokonanej przez Dzierżawcę i proporcjonalnie do okresu trwania umowy.

§ 8

1. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego podnajmować i poddzierżawiać lub oddawać do bezpłatnego używania przedmiotu umowy osobom trzecim.
2. Dzierżawca może również wykorzystywać lokal do świadczenia usług na rzecz osób trzecich.

§ 9

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - przeznaczenia pomieszczeń na inne cele, niż określone w umowie.
 - oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem lub inne nieodpłatne używanie
 - opóźnienia w uregulowaniu czynszu za dwa okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu 1 miesięcznego terminu do uregulowania należności.
 - odmowy, opóźnienia lub nierzetelnego przedstawienia treści raportu fiskalnego, o którym mowa w § 5 ust. 2 umowy
 - nie wywiązanie się z postanowień § 3 ust.3 i 5 umowy
2. W przypadku rozwiązania umowy w trybie ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie oraz przenosi na Wydierżawiającego wartość poniesionych nakładów, bez możliwości dochodzenia zwrotu ich wartości.

§10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Wszelkie oświadczenia, o których mowa w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 12

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszej umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Jeżeli którekolwiek postanowienie Umowy jest, albo stanie się z jakichkolwiek powodów całkowicie lub częściowo nieważne czy też niewykonalne, *Umowa* pozostanie ważna i wiążąca oraz traktowana będzie tak, jakby nieważnego lub niemożliwego do wykonania postanowienia nie było w Umowie. W takim przypadku Strony będą współpracować w dobrej wierze w celu uzgodnienia takiego alternatywnego postanowienia, które byłoby ważne i wykonalne oraz możliwie najbliżej odpowiadałoby woli Stron wyrażonej w niniejszej umowie, przy uwzględnieniu całej jej treści i celu jej zawarcia.

§ 13

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA