

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY nr/2010

zawarta w Kołobrzegu w dniu pomiędzy:

Gospodarstwem Pomocniczym Zespołu Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im.Emilii Gierczak z siedzibą przy ul.Łopuskiego 13 , 78-100 Kołobrzeg – Kołobrzeskim Zespołem Hotelowym z siedzibą przy ulicy Katedralnej 12 Hotel „CENTRUM” ; ul.Waszyngtona 1 - Ośrodek Wypoczynkowy „GRYF”

reprezentowanym przez:

- p.o. Dyrektora
- Główny Księgowy

zwaną w dalszej treści umowy „**Wydierżawiającym**”,

a

reprezentowaną przez:.....

zwanym w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”,

W wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem Ośrodek Wypoczynkowy GRYF w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1 strony w sposób zgodny postanowiły zawrzeć umowę o treści następującej:

§ 1

1.Wydierżawiający oświadcza, iż budynek Ośrodka Wczasowego „Gryf” położonym w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1, działka nr 68, KW nr 5983 znajdują się pomieszczenia o powierzchni 9.697 m² wraz z wydierżawioną bazą zabiegową o pow. 374 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 poza wskazanymi w danej umowie.

§2

1.Wydierżawiający mocą niniejszej umowy wydierżawia przedmiot umowy opisany w § 1 ust. 1 z przeznaczeniem na utworzenie obiektu hotelarskiego określonego w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19.08.2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U.06.22.169) dla hoteli i sanatorium uzdrowiskowego do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego (Dz.U.06.161.1142).

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 przejmie - w trybie art. 23¹ Kodeksu Pracy - pracowników Gospodarstwa Pomocniczego wg załączonego wykazu pracowników stanu na dzień przejścia na okres nie mniejszy niż 24 miesiące i przy zachowaniu stanowisk. Wykaz przejmowanych pracowników stanowił będzie integralną część umowy Dzierżawy.
2. Dzierżawca zapewni realizację Pakietu Socjalnego dla przejmowanych pracowników gwarantującego trwałość stosunków zatrudnienia i nie pogarszania warunków płacowych pracowników w zadeklarowanym w ofercie okresie.

§4

Dzierżawca dostosuje we własnym zakresie i na własny koszt wydierżawiony obiekt do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U.06.22.169) dla hoteli i sanatoriów uzdrowiskowych do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006 r. w sprawie określenia wymagań w terminie do 3 lat od dnia podpisania umowy dzierżawy.

1. Dzierżawca na okres trwania umowy dzierżawy przejmie realizację zadań (wstąpi w prawa i obowiązki KZH) wynikających z umowy o świadczenie usług leczniczych, zabiegów leczniczych, fizjoterapeutycznych i SPA. Zakres praw i obowiązków określonych w powyższej umowie, podlegających przejęciu zostanie protokolarnie ustalony na dzień ich przejścia przez oferenta, które nastąpi nie później niż w dzień podpisania umowy za zgodą Wykonawcy usług.
2. Dzierżawca na okres trwania umowy dzierżawy przejmie realizację zadań (wstąpi w prawa i obowiązki wg umów zawartych pomiędzy KZH a najemcami) – 9 umów.
Wykaz umów jest załącznikiem nr 2 i stanowi integralną część umowy.
3. Dzierżawca będzie przyjmował w trakcie trwania dzierżawy na praktyki nauki zawodu uczniów z Zespołu Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich (ilość praktykantów będzie ustalana z kierownikiem praktyk ZSEH)
4. Dzierżawca na okres trwania umowy dzierżawy wstąpi w prawa i obowiązki KZH w odniesieniu do umów cywilno-prawnych dotyczących dostaw i usług dla potrzeb wg stanu na dzień podpisania umowy dzierżawy z możliwością renegotjacji umów. Wykaz umów stanowić będzie załącznik nr 3 do umowy dzierżawy.
5. Wydierżawiający 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.
6. Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczyć obiekt zgodnie z aktualną wartością odtworzeniową obiektu i dokonać cesji ubezpieczenia na właściciela czyli Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu.

§5

1. Wdzierżawiający 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 lub Wdzierżawiającego.
3. Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. Dzierżawca zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikającymi z ustawy ordynacji podatkowej sporządza deklaracje i odprowadza podatki wobec Gminy Miasto Kołobrzeg

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wdzierżawiającego czynszu dzierżawnego w wysokości wynikającej z przetargu , nie mniejszej niż 30 tyś. zł. netto za miesiąc. Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i towarów (tzw. wskaźnik inflacji) począwszy od 1 stycznia 2011r. oraz powiększona o należny podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury.
2. Zapłata następować będzie na podstawie faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wdzierżawiającego z dołu do 10-go dnia każdego miesiąca następującego.
3. Koszty związane z utrzymaniem przedmiotu umowy w ruchu tj. w szczególności koszty energii elektrycznej, dostawy wody, wywozu nieczystości, usług telekomunikacyjnych ponosi Dzierżawca.

§ 7

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

§ 8

Celem należytego zabezpieczenia wykonania warunków umowy dzierżawy Wdzierżawiający pobierze i zabezpieczy na lokacie bankowej kwotę w wysokości dwukrotnego czynszu dzierżawnego tj.

(słownie:) na okres trwania umowy dzierżawy. Zwrot kwoty nastąpi po okresie zakończenia trwania umowy dzierżawy wraz z naliczonymi odsetkami od w/w lokaty terminowej, która zostanie zawarta pomiędzy Kołobrzeskim Zespołem Hotelowym a bankiem.

§ 9

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 Wydierżawiającego – 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.

§ 10

1. Dzierżawca 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.

§ 11

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - przeznaczenia pomieszczeń na inne cele, niż określone w umowie.
 - opóźnienia w uregulowaniu czynszu za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu 3 miesięcznego terminu do uregulowania należności.
 - nie wywiązanie się z postanowień § 3 i 4 niniejszej 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.
3. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną:
 - za odstąpienie od umowy przez Dzierżawcę z przyczyn nie zawinionych przez Wydierżawiającego oraz odstąpienia od umowy na warunkach danej umowy w wysokości 10 % całego wynagrodzenia umownego.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego, jeżeli poniesione koszty przewyższą naliczone kary umowne.

§12

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.

§ 13

Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 14

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 najbliższej odpowiadałoby woli Stron wyrażonej w niniejszej umowie, przy uwzględnieniu całej jej treści i celu jej zawarcia.
3. Spory, mogące wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W razie braku możliwości polubownego załatwienia sporów, będą one rozstrzygane przez Sąd Gospodarczy właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 15

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

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA