

## **PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY nr ...../...../.....**

zawarta w Kołobrzegu w dniu ..... pomiędzy :

Powiatem Kołobrzeskim Pl. Ratuszowy 1, 78-100 Kołobrzeg, NIP: 671-17-26-929 - Zespołem Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu, z siedzibą przy ul. Łopuskiego 13, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez: dyrektora – Panią Joannę Babiak - w oparciu o pełnomocnictwo udzielone na podstawie uchwały nr 599/2022 Zarządu Powiatu w Kołobrzegu z dnia 20.06.2022r. w sprawie udzielenia pełnomocnictw dyrektorowi Zespołu Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu do składania oświadczeń woli związanych z prowadzeniem bieżącej działalności powiatu

a,

firmą .....

z siedzibą w .....

NIP ....., REGON .....

zwaną dalej Dzierżawcą, reprezentowaną przez:

1.

w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert przeprowadzonego na dzierżawę pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie bazy zabiegowej znajdującej się w budynku Centrum Kształcenia Praktycznego przy ul. Katedralnej 12 w Kołobrzegu, zawarta została umowa o następującej treści:

### **§1**

1. Wydierżawiający oświadcza, że w budynku Zespołu Szkół Ekonomiczno – Hotelarskich położonym w Kołobrzegu przy ul. Katedralnej 12 ( KW nr 25526 ) na wysokim parterze znajdują się pomieszczenia o powierzchni 175,51 m2 według planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza ponadto, że:
  1. posiada prawo do rozporządzania pomieszczeniami, o których mowa w ust.1,
  2. pomieszczenia, o których 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 odnowy biologicznej w standardach wymaganych dla obiektów hotelowych na okres od dnia 2 stycznia 2017r. do dnia 31.12.2019r.
2. Wydanie przedmiotu umowy Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w dniu 2 stycznia 2023r.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy niezakłócone korzystanie z przedmiotu dzierżawy i pobieranie z niego pożytków przez cały okres obowiązywania umowy.
4. Wydierżawiający nie zapewnia wyposażenia służącego do zabiegów typu: ręczniki, prześcieradła, koce itp. i co z tym się wiąże nie ponosi kosztów usług pralniczych.
5. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić bazę odnowy biologicznej w oparciu o wykwalifikowany i przeszkolony personel.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia świadczenia usług zabiegów odnowy biologicznej na rzecz kontrahentów Wydierżawiającego i klientów Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia prowadzenia działalności 7 dni w tygodniu w zakresie nie mniejszym niż:
  1. od godz. 8:00 do 16:00 od poniedziałku do piątku,
  2. do ustalenia (według potrzeb) 4 godziny dziennie w soboty i niedziele.

8. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania w dobrym stanie technicznym w trakcie trwania umowy i oddania po skończonym okresie dzierżawy urządzeń w stanie nie pogorszonym. Koszt naprawy urządzenia pokrywa Dzierżawca.

### §3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącego utrzymania czystości w pomieszczeniach będących przedmiotem umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymać pomieszczenia i urządzenia w stanie odpowiadającym wymaganiom: hotelowym, bhp., p.poż. i sanitarno – epidemiologicznym.
3. Wyzierżawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy na podstawie zaakceptowanego przez Wyzierżawiającego wstępnego kosztorysu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się przeprowadzić wszelkie roboty modernizacyjne, adaptacyjne i remontowe w sposób możliwie najmniej uciążliwy z uwagi na przebywających w obiektach Wyzierżawiającego gości hotelowych.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia usług personelu medycznego w zakresie niezbędnym do kierowania na zabiegi we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzania obowiązkowych przeglądów sprzętu będącego przedmiotem dzierżawy i pokrywa we własnym zakresie koszty z tym związane.

### §4

1. Wyzierżawiający 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, Wyzierżawiającego, osób trzecich lub siły wyższej.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy w zakresie zdarzeń losowych i od ognia we własnym zakresie przez okres wymieniony w §2 ust. 1.

### §5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego w pierwszym roku obowiązywania umowy (tj. od stycznia do grudnia 2023r.), za okresy miesięczne czynszu dzierżawnego w wysokości ..... zł netto + obowiązujący w dniu dokonania sprzedaży podatek VAT.  
W kolejnych latach obowiązywania umowy stawka czynszu określona w §5 ust. 1 będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ( tzw. wskaźnik inflacji ) począwszy od 1 stycznia 2024r. oraz powiększona o należny podatek VAT obowiązujący w dniu dokonania sprzedaży.
2. Za korzystanie z bieżącej wody, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz śmieci Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu w pierwszym roku obowiązywania umowy (tj. od stycznia do grudnia 2023r.) miesięcznie opłaty ryczałtowej w wysokości 250,00 zł netto + obowiązujący w dniu dokonania sprzedaży podatek VAT.
3. Za korzystanie z energii elektrycznej Dzierżawca będzie rozliczany na podstawie podlicznika według bieżących stawek za okresy miesięczne.
4. Opłaty za media określone w §5 ust. 2 w kolejnych latach obowiązywania umowy, począwszy od 2024r. będą corocznie waloryzowane o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ( tzw. wskaźnik inflacji ) oraz powiększane o należny podatek VAT obowiązujący w dniu dokonania sprzedaży.
5. Zapłata czynszu dzierżawnego oraz opłaty za media określone w §5 ust. 2 i 3 następować będą na podstawie faktury VAT przelewem z dołu do 25 – go każdego miesiąca na rachunek bankowy Wyzierżawiającego nr – 26 2030 0045 1110 0000 0185 5150.
6. Koszty związane z utrzymaniem przedmiotu umowy w ruchu tj. w szczególności koszty wywozu nieczystości pomedycznych, usług telekomunikacyjnych ponosi Dzierżawca.
7. Wyzierżawiający udostępni Dzierżawcy wewnętrzną sieć telekomunikacyjną – hotelową.

## **§6**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 7 dni do wydania przedmiotu umowy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego oraz opróżnienia pomieszczeń na swój koszt z własnych rzeczy tam wniesionych.
2. Po zakończeniu dzierżawy nakłady poczynione przez Dzierżawcę na ulepszenia w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do działalności gospodarczej, późniejszą modernizacją – dokonane ze 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 1 roku, 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.
4. W przypadku chęci rozwiązania umowy, z którychkolwiek ze stron bez podania przyczyn obowiązuje 3 miesięczny okres wypowiedzenia.

## **§7**

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.

## **§8**

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku :
  1. przeznaczenia pomieszczeń na inne cele niż określa umowa,
  2. oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem lub inne nieodpłatne używanie bez zgody Wydierżawiającego,
  3. opóźnienia w regulowaniu czynszu za dwa okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu ,
  4. jednomiesięcznego terminu do uregulowania należności.
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.

## **§9**

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.

## **§10**

Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną część niniejszej umowy.

## **§11**

Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd ze względu na położenie przedmiotu dzierżawy .

## **§12**

We wszelkich sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§13**

Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach , 1 egz. dla Wdzierżawiającego, 2 egz. dla Dzierżawcy.

.....  
Wdzierżawiający

.....  
Dzierżawca

Załączniki:

1. Plan pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy