

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 Zawodowego** 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 (nie wcześniej niż od dnia 2 stycznia 2023r) od dnia do dnia 31.12.2025r.
2. Wydanie przedmiotu umowy Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w dniu
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 niepogorszonym. 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.

§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 Wyzierzawiającego, 2 egz. dla Dzierżawcy.

.....
Wyzierzawiający

.....
Dzierżawca

Załączniki:

1. Plan pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy