



**SAMORZĄDOWY ZESPÓŁ SZKÓŁ**  
ul. Chemików 8, 57-250 Złoty Stok  
tel. 74/8175-123, fax 74/8175-123  
NIP 887-16-67-183 REGON 891434576  
e-mail: [zawzlotystok@wp.pl](mailto:zawzlotystok@wp.pl)

**Samorządowy Zespół Szkół**  
Szkoła Podstawowa im. T. Kościuszki  
Gimnazjum im. M. Kopernika  
57-250 Złoty Stok ul. Chemików 8  
tel. 74 81 75 123  
email: [szszlotystok@wp.pl](mailto:szszlotystok@wp.pl)

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... r. w Złotym Stoku pomiędzy Samorządowym Zespołem Szkół w Złotym Stoku, ul. Chemików 8 reprezentowanym przez - **dyrektora szkoły** - Agatę Pawłowską-Król oraz **głównego księgowego** - Urszulę Borowiec zwanym w dalszej części umowy **Wydierżawiającym**

a ..... z siedzibą przy ulicy ..... , wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla ..... pod numerem KRS ..... , reprezentowaną przez: ..... zwanym dalej **Dzierżawcą**

### PRZEDMIOT DZIERŻAWY

#### § 1

**Wydierżawiający** oświadcza że:

1. Właścicielem nieruchomości położonej w Złotym Stoku przy ulicy Chemików 8 jest Gmina Złoty Stok
2. Posiada tytuł prawny do nieruchomości o której mowa w ust.1, tj. umowę dzierżawy GK.6845.1B2016 z dnia 13.10.2016r.
3. Uzyskał zgodę właściciela na poddzierżawienie przedmiotu umowy.

#### § 2

1. Przedmiotem umowy jest kompleks hotelowo-rekreacyjny wraz z wyposażeniem o łącznej powierzchni użytkowej 482,50 m<sup>2</sup>. wg dokumentacji oraz parking wydzielony wyłącznie dla gości hotelowych o pow. 450 m<sup>2</sup>.
2. **Wydierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość określoną w ust. 1 umowy, a **dzierżawca** nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę.
3. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy jest przeznaczona na cele hotelarsko - gastronomiczne oraz sportowo-rekreacyjne.

#### § 3

1. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie strony i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wydanie wyposażenia hotelu nastąpi w oparciu o inwentaryzację zdawczo-odbiorczą przeprowadzoną przez strony w terminie do 7 dni licząc od daty protokolarnego przekazania-przejęcia przedmiotu umowy.
3. **Dzierżawca** oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na cele hotelarsko-gastronomiczne oraz sportowo-rekreacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

#### § 4

**Wydierżawiający** zobowiązuje się do umożliwienia **Dzierżawcy** dostępu do energii elektrycznej, dostawy wody ciepłej i zimnej, odbioru ścieków, ogrzewania pomieszczeń.

### OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

#### § 5

**Dzierżawca** zobowiązany jest do:

1. Używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 3 ust. 3 umowy.



2. Dokonywania bieżących napraw i konserwacji własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od **Wydzierżawiającego** zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu.
3. Niezwłocznego powiadomienia **Wydzierżawiającego** o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mogących mieć istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy lub/i budynku.
4. Uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności hotelowej i gastronomicznej w poddzierżawianym obiekcie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Wyposażenia obiektu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów hotelowych i gastronomicznych oraz jego okresowej kontroli.

### § 6

1. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** oddać w użytkowanie, wynająć, poddzierżawić, czy udostępnić w innej formie przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej.
2. **Dzierżawca** nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
3. **Dzierżawca** nie może dokonywać w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlano-instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.
4. Wartość prac remontowych, o których mowa, o których mowa w § 5 ust. 2 i § 6 ust. 3 niniejszej umowy - po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu - nie podlega zwrotowi, również w przypadku, o którym mowa w § 8 ust. 4 niniejszej umowy. Wartość innych nakładów może podlegać zwrotowi, o ile strony tak postanowią w umowie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w której zostanie określona wartość nakładów oraz wysokość należnego dzierżawcy zwrotu.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie umowy i jego bezpośrednim otoczeniu.
6. 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 to 50.000 zł. 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.
7. **Dzierżawca** ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot umowy od ognia i innych zdarzeń losowych zgodnie z wartością wskazaną przez wydzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia Wydzierżawiającemu, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia umów-ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej. Pierwsza umowa ubezpieczenia powinna być zawarta nie później niż w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy.
8. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez **Dzierżawcę** działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio **Dzierżawcę**.
9. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale **Dzierżawcy**.



10. **Dzierżawca** ma prawo do umieszczania reklam, szyldów, bilbordów na terenie dzierżawionej nieruchomości.

11. **Dzierżawca** zobowiązany jest do przedkładania stanu środków trwałych zgodnie z przepisami o rachunkowości.

## CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

### § 7

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić **Wydzierżawiającemu** czynsz dzierżawny w wysokości wynikającej z przetargu tj. .... netto (słownie: ..... ) w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na konto wydzierżawiającego od .....2016 r. Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i towarów (tzw. wskaźnik inflacji) począwszy od 1 kwietnia 2017 r. oraz powiększona o należny podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury.
2. Zapłata następować będzie na podstawie faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego Bank spółdzielczy w Ząbkowicach Śląskich/ Oddział w Złotym Stoku 73 9533 1069 2008 0806 6396 0102
3. **Dzierżawca** oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej nadany przez Urząd Skarbowy w ..... NIP: ..... i upoważnia **Wydierżawiającego** do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy **Wydierżawiającemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.
5. **Dzierżawca** ponosić będzie obciążenia z tytułu podatku od nieruchomości, wynikające z przepisów podatkowych.
6. **Dzierżawca** ponosi koszty za energię elektryczną, wodę i ścieki, usuwanie odpadów i nieczystości stałych, usługi telekomunikacyjne na podstawie zawartych umów z dostawcami usług.
7. Opłatę za ogrzewanie lokalu i ciepłą wodę **Dzierżawca** wnosi na podstawie odczytu z podlicznika i faktury wystawionej przez lokalnego dostawcę ciepła (WBB Energy).
8. **Dzierżawca** zobowiązany jest do dokonywania na koszt własny i własnym staraniem okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu w zakresie budowlano-konstrukcyjnym, instalacji wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej, instalacji elektrycznych wraz z niezbędnymi pomiarami kontrolnymi, przeglądów kominiarskich oraz przekazywania stosownych protokołów do sekretariatu szkoły **Wydierżawiającego**.
9. **Wydierżawiający** wnosi **Dzierżawcy** odrębną opłatę ryczałtem za wodę i ścieki w wysokości 5 m<sup>3</sup> za każdy miesiąc w okresie IX – VI każdego roku.
10. **Wydierżawiający** wnosi **Dzierżawcy** odrębną opłatę zgodnie ze wskazaniem podlicznika za energię elektryczną części socjalnej ( szatnie, pomieszczenia pomocnicze) za każdy miesiąc w okresie IX – VI każdego roku.

## ROZWIĄZANIE UMOWY

### § 8

1. Umowa zostaje zwarta na okres 10 lat licząc od dnia jej zawarcia.
2. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:



Samorządowy Zespół Szkół  
Szkoła Podstawowa im. T. Kościuszki  
Gimnazjum im. M. Kopernika  
57-250 Złoty Stok ul. Chemików 8  
tel. 74 81 75 123  
email: [szszlotystok@wp.pl](mailto:szszlotystok@wp.pl)

- 1) opóźnienia w uregulowaniu czynszu za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu 7 - dniowego terminu do uregulowania należności;
  - 2) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wydzierżawiającego;
  - 3) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji wypowiedzenia umowy dzierżawy **Wydzierżawiającemu** przez Gminę Złoty Stok.
4. Po rozwiązaniu umowy na zasadach, o których mowa w ust. 2 lub z innych przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy - **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot poddzierżawy, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. W pozostałych przypadkach prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów przysługuje na zasadach ustalonych przez strony w odrębnych umowach zawartych w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną za rozwiązanie umowy przez Dzierżawcę z przyczyn nie zawinionych przez Wydzierżawiającego w wysokości 10 % całego wynagrodzenia umownego.
6. Po wygaśnięciu umowy **Dzierżawca** wyda **Wydzierżawiającemu** nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy a wydanie wyposażenia hotelu w drodze inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej.
7. Po zakończeniu dzierżawy nakłady poczynione przez Dzierżawcę na ulepszenia w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do działalności gospodarczej, późniejszą modernizacją – dokonane za zgodą Wydzierżawiającego – przechodzą na własność Wydzierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich wartości Dzierżawcy.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 9

W sprawach nieunormowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Protokoły przekazania- przejęcia stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej Umowy stanowią integralną część niniejszej umowy.

### § 11

Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wydzierżawiającego**

### §12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem: jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wydzierżawiającego.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**

*Prus*