Załącznik nr 2
Do Regulaminu pisemnego konkursu ofert

Umowa nr dzierżawy nieruchomości

zawarta w dniu _____ r. w Rybniku, pomiędzy:

- spółką pod firmą **Centrum Zielonej Energii** sp. z o.o. z siedzibą w Rybniku /44-200/ przy ul. Gliwickiej 72, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000021473, posiadającą NIP 642-23-23-556 oraz REGON 008437469, reprezentowaną przez:

  – _____

  zwaną w dalszej części **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

- _____

  zwanym w dalszej części umowy **DZIERŻAWCĄ**

a łącznie zwanymi w dalszej części **STRONAMI**

[OŚWIADCZENIA WSTĘPNE]

I. Strony oświadczają, że:
   - są w pełni umocowane do zawarcia niniejszej umowy, a w szczególności osoby je reprezentujące nie zostały odwołane, ani też ich prawo reprezentacji nie jest w żaden sposób ograniczone lub wyłączone;
   - w sytuacji, jeżeli jest to wymagane przez przepis prawa lub postanowienie umowy spółki, posiadają wszelkie zgody właściwych organów do ważnego i skutecznego zawarcia niniejszej umowy

II. Dzierżawca oświadcza, iż jego sytuacja finansowo - ekonomiczna pozwala na wykonanie niniejszej umowy, w szczególności zaś do terminowej zapłaty należności na rzecz Wydzierżawiającego z tytułu czynszu oraz realizacji założonego celu, do jakiego zostanie wykorzystana Nieruchomość.

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości składającej się z działki nr 825/121 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW GL1Y/00017783/6, do której prawo własności przysługuje Centrum Zielonej Energii sp. z o.o., [dalej również Jako **Nieruchomość**] na której część oddawaną w dzierżawę zabudowano budynkiem przeznaczonym na całoroczną działalność gospodarczą, obejmującym[1]
   - budynkiem noclegowo-gastronomicznym o tradycyjnej bryle i rzucie przyziemia w kształcie prostokąta o powierzchni zabudowy 1400 m^2 oraz terenem zielonym i utwardzonym 5030 m^2.
   - budynkiem rekreacyjno-sportowym o tradycyjnej bryle i rzucie przyziemia w kształcie prostokąta o powierzchni zabudowy 1035m^2 oraz terenem zielonym i utwardzonym o powierzchni 3582m^2 z wyłączeniem pomieszczeń zajętych obecnie przez Olimpia Day Spa, zaznaczonych na mapie kolorem czerwonym.[2]

1 W zależności od zakresu wybranej oferty – niepotrzebne skreślić
2 W zależności od zakresu wybranej oferty – niepotrzebne skreślić

2. Szczegółowy opis techniczny budynku oraz nieruchomości gruntowej powołanych w ust. 1, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Mapka z zaznaczeniem nieruchomości i zlokalizowanych na niej obiektów stanowi Załącznik 2 do niniejszej umowy.

§ 2

1. *Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy cześć nieruchomości o powierzchni objętej umową 6430 m² znajdującą się na działce o nr 825/121, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW GL1Y/00017783/6 o powierzchni 1,1047 ha (cała działka), zabudowaną budynkiem noclegowo-gastronomicznym o tradycyjnej bryle i rzucie przyziemia w kształcie prostokąta o powierzchni zabudowy 1400 m² oraz terenem zielonym i utwardzonym 5030 m² z wyjątkiem budynku rekreacyjno-sportowego z zapleczem w dzierżawę do używania i pobierania pożytków na czas określony tj od dnia 01.04.2026 r. do dnia do dnia 31.03.2036 r. (120 miesięcy)*

lub

1. *Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy cześć nieruchomości o powierzchni objętej umową 4517 m² znajdującą się na działce o nr 825/121, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW GL1Y/00017783/6 o powierzchni 1,1047 ha (cała działka), zabudowaną budynkiem rekreacyjno-sportowym o tradycyjnej bryle i rzucie przyziemia w kształcie prostokąta o powierzchni zabudowy 1035 m² oraz terenem zielonym i utwardzonym 3582 m² w dzierżawę do używania i pobierania pożytków na czas określony tj od dnia 01.04.2026 r. do dnia do dnia 31.03.2036 r. (120 miesięcy)[3] z wyłączeniem pomieszczeń zajętych obecnie przez Olimpia Day Spa, zaznaczonych na mapie kolorem czerwonym.*

2. Nieruchomość może być wykorzystywana przez Dzierżawcę na cele:
   a) działalności hotelarskiej, gastronomii – dla budynku noclegowo-gastronomicznego
   b) sportu, turystyki i rekreacji – dla budynku o funkcji rekreacyjno-sportowej.[4]

3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z stanem Przedmiotu Umowy, że odpowiada on warunkom niezbędnych dla planowanego wykorzystania i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 3

1. Tytułem czynszu dzierżawnego Dzierżawca zapłaci bez wezwania Wydzierżawiającemu _____ zł miesięcznie netto, _____ brutto [w rozumieniu podatku od towarów i usług], miesięcznie z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

2. Płatność czynszu nastąpi na podstawie faktury VAT na rachunek bankowy wskazany w tejże fakturze.

3. Czynsz, o którym mowa powyżej będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie w każdym roku obowiązywania Umowy (od dnia 1 kwietnia), przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w 2027 roku. Podstawą waloryzacji czynszu najmu będzie „średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem" ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga odrębnego, pisemnego aneksu.

4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych, o jakich mowa w ustawie z dnia 08/03/2013 *o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych* (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 1790, z późn. zm.). Niezależnie od uprawnienia przewidzianego w zdaniu poprzednim, w przypadku nabycia uprawnienia do tych odsetek, Wydzierżawiającemu przysługuje również prawo do rekompensaty z tytułu kosztów odzyskiwania należności stanowiącej równowartość przewidzianej w art. 10 powyższej ustawy w odniesieniu do każdej z wystawionych faktur VAT; w przypadku jeśli koszt odzyskiwania należności, o jakiej mowa w zdaniu

3 W zależności od zakresu wybranej oferty – niepotrzebne skreślić
4 W zależności od zakresu wybranej oferty – niepotrzebne skreślić

poprzednim byłby wyższy niż rekompensata, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do zwrotu tych kosztów w wysokości przewyższających tę kwotę.

5. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu koszty podatku od nieruchomości w następującej wysokości:

   a) *Dzierżawca nieruchomości*[5] *zabudowanej budynkiem hotelowo gastronomicznym, której dotyczy niniejsza umowa: podatek od nieruchomości z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej:*

      i. *na działce nr 825/121 o powierzchni 11 047 m² – w kwocie obliczonej wg aktualnej stawki podatku od nieruchomości dla gruntów zajętych pod działalność gospodarczą obowiązującej dla Miasta Rybnika dla powierzchni 6430 m².*

      ii. *w budynku o powierzchni użytkowej 2 772,35 m² - w pełnej wartości obliczonej wg aktualnej stawki podatku od nieruchomości dla budynków zajętych pod działalność gospodarczą obowiązującej dla Miasta Rybnika*

      iii. *od budowli (ogrodzenie panelowe, kanalizacja sanitarna, parking z ogrodzeniem) o wartości początkowej 126 019 zł - w 60% wartości obliczonej wg aktualnej stawki podatku od nieruchomości dla budowli związanych z działalnością gospodarczą działalność gospodarczą obowiązującej dla Miasta Rybnika, przy czym w przypadku zwiększenia wartości budowli w przyszłości wartość podatku ulegnie odpowiedniej zmianie bez konieczności zmiany umowy.*

   b) *Dzierżawca budynku rekreacyjno - sportowego, której dotyczy niniejsza umowa: podatek od nieruchomości z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej:*

      i. *na działce nr 825/121 o powierzchni 11047 m² – w kwocie obliczonej wg aktualnej stawki podatku od nieruchomości dla gruntów zajętych pod działalność gospodarczą obowiązującej dla Miasta Rybnika dla powierzchni 4617 m²*

      ii. *w budynku o powierzchni użytkowej 930,89 m² - w pełnej wartości obliczonej wg aktualnej stawki podatku od nieruchomości dla budynków zajętych pod działalność gospodarczą obowiązującej dla Miasta Rybnika*

      iii. *od budowli (ogrodzenie panelowe, kanalizacja sanitarna, parking z ogrodzeniem) o wartości początkowej 126 019 zł - w 40% wartości obliczonej wg aktualnej stawki podatku od nieruchomości dla budowli związanych z działalnością gospodarczą działalność gospodarczą obowiązującej dla Miasta Rybnika, przy czym w przypadku zwiększenia wartości budowli w przyszłości wartość podatku ulegnie odpowiedniej zmianie bez konieczności zmiany umowy.*

   Podatek będzie płacony w ratach miesięcznych w wysokości 1/12 wartości rocznej zobowiązania za każdy miesiąc, powiększonej o podatek VAT, bez dodatkowego wezwania, w terminie opłaty czynszu. Wydzierżawiający będzie wykazywał kwotę podatku od nieruchomości w odrębnej pozycji faktury VAT

6. Przez pierwsze dwa miesiące obowiązywania umowy dzierżawy czynsz będzie wynosił 50% zaproponowanej stawki miesięcznej.

7. Poza czynszem, o jakim mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków, dostaw energii elektrycznej, wywozu śmieci, świadczenia usług telefonicznych i internetowych oraz wszelkich innych wymaganych w zakresie prowadzonej działalności na podstawie odrębnie zawartych umów z dostawcami mediów.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym ze sposobu jej zagospodarowania i pobierania pożytków w ramach prawidłowej gospodarki na cele określone w § 2 ust. 2 umowy oraz zgodnie z planem zarządzania nieruchomością i zakresem działalności

5 Niepotrzebne wykreślić

przedstawionych w ofercie. Dzierżawca nie może zmieniać sposobu użytkowania, zagospodarowania i stanu zabudowy Nieruchomości bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

2. Jeżeli do używania Nieruchomości wymagana jest zgoda, pozwolenie, zezwolenie, koncesja Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania takiej zgody, zezwolenia, pozwolenia, koncesji przed rozpoczęciem działalności w tym zakresie.

3. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność administracyjną, kamą i cywilną za wszelkie zdarzenia, działania i zaniechania, które wystąpią podczas dzierżawy Nieruchomości, w szczególności Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zniszczenie Nieruchomości, prowadzenie działalności na Nieruchomości lub z jej wykorzystaniem bez wymaganej zgody, zezwolenia, pozwolenia lub koncesji, jeżeli są one wymagane.

4. Do obowiązków Dzierżawcy należy w szczególności:

   a) świadczenie całorocznych usług w ramach prowadzonych przez Dzierżawcę działalności opisanej w § 2 ust.2 zgodnych z planem zarządzania nieruchomością i zakresem działalności przedstawionych w ofercie.

   b) utrzymanie wskazanych przez Wydzierżawiającego minimum 3 etatów przejętych od Wydzierżawiającego na zasadzie art. 23(1) Kodeksu pracy przez okres 12 miesięcy (zgodnie z załącznikiem nr 3); w przypadku niedotrzymania tego zobowiązania miesięczna stawka czynszu dzierżawnego zostanie podwyższona w okresie, w którym nie dotrzymano tego obowiązku o 20 % za każdy etat poniżej wymiaru wskazanego w tym punkcie.

   c) uiszczenie kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawnego, utrzymywanej przez okres trwania umowy lub złożenia Wydzierżawiającemu stosownej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, płatnej bezwarunkowo na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego tytułem płatności z kaucji. W przypadku, gdyby umowa ubezpieczenia zawierana była na okres krótszy aniżeli czas trwania dzierżawy; Wydzierżawiający zobowiązany jest do jej przedłużania na dalsze okresy nie później niż na jeden miesiąc przed upływem terminu obowiązywania polisy lub gwarancji bankowej. Kaucja podlega corocznej waloryzacji wraz z waloryzacją czynszu a dzierżawca jest zobowiązany do uzupełnienia wartości kaucji w terminie do 30 kwietnia każdego roku. Kaucja może zostać przeznaczona na pokrycie zobowiązań Dzierżawcy z tytułu czynszu, szkód w przedmiocie dzierżawy, kar i opłat, przy czym w przypadku pokrycia zobowiązań z kaucji Dzierżawca jest zobowiązany do jej uzupełnienia w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do uzupełnienia kaucji.

   d) uzyskanie każdorazowej uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego na wszelkie roboty wykraczające poza drobne naprawy pozwalające zachować Nieruchomość w stanie niepogorszonym;

   e) zapewnienie przejazdu do sąsiadujących działalności.

   f) wykonywanie bieżących napraw, remontów, przeglądów i konserwacji przedmiotu dzierżawy związanych z jego eksploatacją, pozwalających zachować obiekt w stanie niepogorszonym i zdatnym do użytku.

   g) w przypadku konieczności realizacji inwestycji wykraczających poza bieżące utrzymanie zwracanie się z wnioskiem do Wydzierżawiającego o ujęcie tych zadań w planie inwestycyjno-remontowym określającym zakres rzeczowy i wartość planowaną nakładów inwestycyjnych oraz planowany wkład Dzierżawcy w pokrycie tych nakładów. Strony przyjmują, że do zadań wykraczających poza bieżące utrzymanie obiektu należą w szczególności:

      - wymiana urządzeń grzewczych (kotłów i zasobników wody) w kotłowni oraz pomp ciepła i urządzeń klimatyzacyjnych wynikająca z ich całkowitego zużycia lub awarii uniemożliwiającej naprawę

      - wymiana napędu i olinowania dźwigu osobowego wynikająca z ich całkowitego zużycia lub awarii uniemożliwiającej naprawę

- wymiana instalacji sanitarnych (nie dotyczy wymiany przyborów), elektrycznych (nie dotyczy wymiany bezpieczników, gniazd, przełączników i źródeł światła), grzewczych (nie dotyczy wymiany głowic termostatycznych) wynikająca z ich całkowitego zużycia lub awarii uniemożliwiającej naprawę
- wymiana urządzeń trwale zabudowanych w budynku, w szczególności okien i drzwi (nie dotyczy wymiany okien i drzwi w wyniku ich uszkodzenia mechanicznego) wynikająca z ich całkowitego zużycia lub awarii uniemożliwiającej naprawę
- wymiana instalacji P.POŻ (nie dotyczy wymiany czujek pożarowych) wynikająca z ich całkowitego zużycia lub awarii uniemożliwiającej naprawę
- remonty dachów, elewacji, tarasów zewnętrznych, dróg dojazdowych i parkingów

Do zadań wymagających uzgodnienia z Wydzierżawiającym w całości finansowanych przez Dzierżawcę należą:

- wymiana urządzeń kuchennych
- przebudowa pokoi hotelowych, sal restauracyjnych, kompleksu rekreacyjno - sportowego, korytarzy i holi
- wyposażenie pokoi hotelowych i innych pomieszczeń

Wszelkie zakupy urządzeń technicznych i naprawy o wartości jednostkowej poniżej 10 000 zł netto są w całości finansowane przez Dzierżawcę.

h) ubezpieczenie[6] przedmiotu dzierżawy wraz z przyległą salą gimnastyczną i zapleczem od szkód wywołanych żywiołami na swój koszt na kwotę nie niższą niż wynikającą z operatu szacunkowego i dokonanie cesji wierzytelności wynikającej z umowy ubezpieczenia na rzecz Wydzierżawiającego. Ubezpieczenie winno dodatkowo obejmować szkody wynikające z wandalizmu i uszkodzeń szyb oraz ubezpieczenie wyposażenia przekazanego Dzierżawcy z chwilą rozpoczęcia realizacji umowy od kradzieży i zniszczenia;

i) zawarcie umowy ubezpieczenia OC dla zakresu działalności prowadzonego na terenie nieruchomości na kwotę gwarancyjną nie niższą niż 500 000 zł obejmującą szkody wynikające z prowadzonej działalności

j) zawarcie umowy serwisowej dla windy osobowej, instalacji p-poż, urządzeń grzewczych z podmiotem uzgodnionym z Wydzierżawiającym (zgodnie z załącznikiem nr 2);

k) dbałość o przedmiot umowy i ochrona przed uszkodzeniem przedmiotu umowy (całodobowy nadzór nad obiektem);

l) ponoszenie kosztów dostaw i odprowadzania wody, energii elektrycznej, oleju opałowego (CWU i CO), wywozu nieczystości, świadczenia usług telefonicznych i internetowych oraz wszelkich innych wymaganych w zakresie prowadzonej zadeklarowanej działalności gospodarczej. Odpowiednie umowy winien zawrzeć bezpośrednio Dzierżawca w terminie do 3 miesięcy od daty podpisania umowy dzierżawy. Za okres do zawarcia tych umów koszty ponoszone przez Wydzierżawiającego zostaną przeniesione na Dzierżawcę;

m) zawarcie umów z pozostałymi dzierżawcami w zakresie kosztów mediów, przy czym nie dopuszcza się stosowania cen wyższych niż ponoszone faktycznie koszty (umowy w trybie refakturowania poniesionych kosztów)

n) udostępnianie przedmiotu dzierżawy na żądanie Wydzierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową oraz oceny stanu technicznego na każde wezwanie Wydzierżawiającego oraz przedstawienie protokołów kontroli okresowych wynikających z przepisów prawa.

6 Dotyczy wyłącznie dzierżawcy nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelowo-gastronomicznym. Dzierżawca kompleksu rekreacyjno - sportowego zawiera ubezpieczenie obejmujące co najmniej wyposażenie hali sportowej z zapleczem oraz szkody wynikające z wandalizmu i uszkodzeń szyb

o) udostępnienie przedmiotu dzierżawy na żądanie Wydzierżawiającego celem wykonania planowanych robót inwestycyjno-remontowych. Plan robót inwestycyjno-remontowych wraz z harmonogramem będzie przesyłany Dzierżawcy corocznie, w terminie do końca października na rok następny. Harmonogram robót będzie podlegał uzgodnieniom.

5. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek szkód w obiekcie dzierżawy lub jego wyposażeniu, nadmiernego zużycia w stosunku do czasu używania, nie uzgodnionej z Wydzierżawiającym wymiany podzespołów lub części czy też dokonania innych zmian rzeczy niezgodnych z ich przeznaczeniem - wartość ewentualnych strat Wydzierżawiającego lub poniesionych przez niego kosztów oraz koszt opinii rzeczoznawcy obciążają Dzierżawcę. Wartość strat będzie określona na podstawie kosztów przywrócenia obiektu lub urządzeń jego wyposażenia do stanu odpowiadającego zużyciu wynikającemu z prawidłowej eksploatacji urządzenia i może zostać potrącona z kaucji

6. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraconych przez Dzierżawcę korzyści z tytułu braku możliwości użytkowania przedmiotu dzierżawy.

7. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające z awarii i uszkodzeń budynku i instalacji.

8. W przypadku stosowania takich rozwiązań podczas organizowanych przez Dzierżawcę wydarzeń lub zwykłego użytkowania Przedmiotu Umowy zobowiązany jest ponieść wymagane opłaty licencyjne za korzystanie z publicznego odtwarzania muzyki, co wiąże się z uzyskaniem licencji na korzystanie z utworów ZAIKS, STOART lub innych organizacji, jeśli okażą się konieczne.

§ 5

Koszty utrzymania i używania Nieruchomości, w tym koszty napraw, remontów i podatków, ponosi Dzierżawca.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać nieruchomość w stanie niepogorszonym przez cały czas trwania dzierżawy i w takim stanie zwrócić nieruchomość w dniu zakończenia umowy lub jej rozwiązania przed upływem terminu, na który została zawarta.

2. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność wobec Wydzierżawiającego oraz osób trzecich za wszelkie szkody będące wynikiem jego działania lub zaniechania (w tym w szczególności zniszczenie Nieruchomości). Za działania i zaniechania osób, którymi się posługuje w trakcie obowiązywania umowy, Dzierżawca odpowiada jak za własne działania i zaniechania. Jeśli w stosunku zewnętrznym Wydzierżawiający jest odpowiedzialny wobec osób trzecich za szkody, za które Dzierżawca na podstawie niniejszej Umowy jest odpowiedzialny wobec Wydzierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do zwolnienia Wydzierżawiającego z wszelkich roszczeń osób trzecich.

3. Strony przyjmują, że jeśli w przypadku czynników obiektywnych, niezależnych wyłącznie od decyzji Wydzierżawiającego, zaistnieje konieczność wyłączenia z użytku Nieruchomości, niniejsza umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym. Powyższa sytuacja nie rodzi po stronie Dzierżawcy roszczeń związanych z takim zakończeniem umowy. Za okoliczności o jakich mowa w zdaniu pierwszym Strony przyjmują w szczególności wprowadzenie ograniczeń legislacyjnych w funkcjonowaniu Obiektów (zarówno w prawie powszechnie jak i miejscowo obowiązującym), ograniczenia związane z dostępnością do mediów (energia, gaz. etc.) skutkujące koniecznością wyłączenia / ograniczenia funkcjonowania Obiektu, a także przypadki siły wyższej, czyli zdarzenia zewnętrznego mającego wpływ na realizację przedmiotu Umowy, którego nie można było przewidzieć, niezależnego od działania Stron którego, przy zachowaniu należytej staranności, nie można było uniknąć ani jemu zapobiec, do których zalicza się .m.in takie sytuacje jak:

   a. wojna i działania wojenne oraz wszelkie inwazje lub wojny domowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

   b. rebelie, rewolucje, zamachy stanu, zamieszki społeczne, akty terrorystyczne,

c. konfiskaty, nacjonalizacje, mobilizacje oraz inne zarządzenia z tym związane, wydane przez władze lokalne i państwowe,

d. strajki, sabotaże, embarga, restrykcje importowe, epidemie, plagi i kwarantanny,

e. powodzie lub anomalie klimatyczne,

f. promieniowanie radioaktywne lub skażenia przez radioaktywność od paliwa jądrowego lub odpadów jądrowych, ze spalania paliwa jądrowego, radioaktywnych toksycznych materiałów wybuchowych oraz innych niebezpiecznych właściwości wszelkich wybuchowych składników nuklearnych

§ 7

1. Dzierżawca nie jest uprawniony, bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie do oddania przedmiotu umowy w dalsze korzystanie na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej o podobnym skutku zarówno odpłatnie, jak i pod tytułem darmym
2. Oddanie w poddzierżawę, podnajem lub do używania bez względu na tytuł prawny nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Odpowiedzialność wobec Wydzierżawiającego ponosi Dzierżawca.

§8

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy w formie pisemnej z zachowaniem 12-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej, w następujących przypadkach:
   a) zaległości (w całości lub w części) w płatnościach czynszu lub innych zobowiązań pieniężnych określonych w umowie za co najmniej dwa pełne miesięczne okresy;
   b) oddania osobom trzecim Nieruchomości w podnajem, poddzierżawę lub do używania bez względu na tytuł prawny, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
   c) prowadzenie działalności na Nieruchomości, niezgodnej z celami opisanymi w § 2 ust. 2 lub z rażącym naruszeniem przepisów prawa;
   d) braku realizacji planu działalności opisanego w ofercie w części dotyczącej planowanych nakładów inwestycyjnych
   e) rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy, w szczególności poprzez dopuszczanie do dewastacji
   f) nieuzupełnienia kaucji w terminie pomimo otrzymania wezwania
   g) ze względu na ważny interes publiczny;
3. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest wydać nieruchomość Wydzierżawiającemu w terminie 30 dni.
4. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przez Wydzierżawiającego na podstawie zapisów § 8 pkt. 1 oraz pkt. 2 lit. g) dzierżawcy przysługuje prawo do otrzymania zwrotu poniesionych § 4 nakładów w części proporcjonalnej do skrócenia okresu dzierżawy liczonego w miesiącach kalendarzowych. Obliczenie wskaźnika zwrotu poniesionych nakładów odbywa się poprzez podzielenie okresu skrócenia umowy wyrażonego w miesiącach przez 120 (liczbę miesięcy planowanego trwania umowy). Prawo do zwrotu poniesionych nakładów dotyczy wyłącznie nakładów opisanych w §4 ust. 4 pkt. f) zaakceptowanych uprzednio przez Wydzierżawiającego w formie pisemnej, tak co do zakresu i wartości i których poniesienie zostało udokumentowane przez Dzierżawcę dokumentami księgowymi (faktury, rachunki wraz z dowodami zapłaty). Prawo do zwrotu nakładów w części dotyczących maszyn, urządzeń i wyposażenia możliwego do demontażu może być także zrealizowane poprzez demontaż i zwrot tych urządzeń Dzierżawcy, przy czym koszty demontażu obciążają Dzierżawcę a demontaż nie może spowodować utraty funkcjonalności innych instalacji i urządzeń.

5. W celi uniknięcia wątpliwości, poza regulacją pkt 4 Strony jednoznacznie przyjmują, że wszelkie pozostałe nakłady / ulepszenia nie podlegają zwrotowi (ich równowartość) chyba że co innego wynikać będzie z odrębnych pisemnych ustaleń; w szczególności sam fakt wyrażenia zgody przez Wydzierżawiającego na dokonanie ulepszenia / nakładu nie oznacza przyjęcia odpowiedzialności za ewentualny jego zwrot (zwrot równowartości) po zakończeniu obowiązywania umowy z jakiegokolwiek powodu.
6. W przypadku braku realizacji planu zarządzania nieruchomością lub/oraz działalności opisanego w ofercie, w tym braku poniesienia deklarowanych nakładów na przedmiot dzierżawy Wydzierżawiający wezwie jednokrotnie do rozpoczęcia realizacji planu wyznaczając dodatkowy termin, nie krótszy niż 3 miesiące pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów.
7. Po ustaniu umowy, niezależnie od podstawy prawnej i faktycznej, Wydzierżawiający uprawniony jest do natychmiastowego wstrzymania dostaw mediów (jeżeli dostawa odbywa się za jego pośrednictwem i jest refakturowana) oraz wymiany ów w Przedmiocie Umowy. Wydzierżawiający uprawniony będzie również do wstrzymania dostaw mediów / ich wyłączenia niezależnie od uprawnienia do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z należnościami z tytułu opłat za dane media, czego strony w sposób jednoznaczny nie będą poczytywać jako naruszenie obowiązków Wydzierżawiającego.
8. W przypadku braku zwrotu, nieruchomości, o jakim mowa w ust. 3 Wydzierżawiający uprawniony będzie do obciążenia Dzierżawcy karą umowną w wysokości 250 % czynszu miesięcznego za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w zwrocie; W przypadku, jeśli wysokość szkody powstałej w wyniku okoliczności stanowiących podstawę do naliczenia kary, o jakiej mowa w zdaniu poprzednim będzie wyższa niż zastrzeżona na ten cel kara umowa, Wydzierżawiający uprawniony będzie do dochodzenia odszkodowania przewyższającego na zasadach ogólnych.
9. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego w oparciu o postanowienia § 8 ust. 2 pkt a – f Wydzierżawiającemu, niezależnie od innych uprawnień wynikających z umowy, przysługuje prawo do dochodzenia kary umownej w wysokości 100.000,00 zł
10. W przypadku, jeśli wysokość szkody powstałej w wyniku okoliczności stanowiących podstawę do rozwiązania umowy o jakim mowa w ust. 2 będzie wyższa niż kara umowa zastrzeżona w ust. 9, Wydzierżawiający uprawniony będzie do dochodzenia odszkodowania przewyższającego na zasadach ogólnych
11. Wydzierżawiający uprawniony będzie do jej rozwiązania w trybie określonym w ust. 2 po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty / zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego, nie krótszego niż 14 dni terminu na zapłatę / usunięcie z zagrożeniem takim rozwiązaniem na wypadek braku zadośćuczynienia wezwaniu, chyba że z uwagi na charakter naruszenia takie wezwanie będzie bezprzedmiotowe

§10

Dzierżawcy nie wolno, bez uprzedniego wyraźnego pisemnego upoważnienia Wydzierżawiającego, w sposób bezpośredni ani pośredni ujawniać, przekazywać, udostępniać, wykorzystywać we własnym lub cudzym interesie, umożliwiać wykorzystanie, publikować lub zezwalać na publikowanie jakichkolwiek informacji technicznych, technologicznych, handlowych bądź organizacyjnych dotyczących przedmiotu umowy, pozyskanych osobiście albo zawartych w projektach, dokumentacji technicznej lub innych materiałach, nośnikach magnetycznych, bazach danych lub zdjęciach, jak również pozyskanych od pracowników i innych dostawców lub zleceniobiorców Wydzierżawiającego, bez względu na źródło informacji. Nie dotyczy to promocji i reklamy prowadzonej działalności.

§11

Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia, jednakże wydanie Nieruchomości nastąpi do dnia 01.04.2026 r.

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan zagospodarowania i stan zabudowy Nieruchomości i stan ten w pełni akceptuje. Na okoliczność wydania nieruchomości sporządzony zostanie protokół, podpisany przez obie strony.

§12

1. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy są lub staną się nieważne z mocy prawa, nie naruszy to ważności pozostałych postanowień Umowy, a Strony dołożą wszelkich starań, aby w miejsce nieważnych postanowień niezwłocznie wprowadzić odpowiednią regulację, która - jeżeli tylko będzie to prawnie dopuszczalne - w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie podstawowym założeniom niniejszego porozumienia
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa zostaje poddana prawu polskiemu, a wszelkie spory powstałe z na gruncie tejże umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wydzierżawiającego
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego, w tym w szczególności Kodeksu cywilnego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, po jednym dla każdej ze stron.
6. Koszty zawarcia umowy ponosi Dzierżawca.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**

Załącznik nr 1 do Umowy Dzierżawy

Szczegółowy opis techniczny budynku oraz nieruchomości gruntowej powołanych w ust.1 umowy dzierżawy.

Część noclegowo - gastronomiczna

1. Opis nieruchomości opisanej w umowie

Część nieruchomości, znajdująca się na działce o nr 825/121, księga wieczysta nr KW GL1Y/00017783/6 o powierzchni 1,1047 ha (cała działka), o powierzchni objętej dzierżawą 6430 m^2. zabudowanej budynkiem noclegowo-gastronomicznym o tradycyjnej bryle i rzucie przyziemia w kształcie prostokąta o powierzchni zabudowy 1400m2 oraz terenem zielonym i utwardzonym 5030 m^2. Obecny układ funkcjonalno-przestrzenny obiektu dostosowany jest do prowadzenia działalności o charakterze całorocznego obiektu noclegowo-gastronomicznego.

2. Opis budynku opisanego w umowie

- Budynek wolnostojący, czterokondygnacyjny z tarasem, połączony łącznikiem z obiektem rekreacyjno-sportowym,
- Obiekt przeznaczony na całoroczną działalność gospodarczą obejmującą:
    - 55 pokoi z pełnym węzłem sanitarnym (pokoje jedno, dwu, trzy – osobowe)
    - salę konferencyjną znajdującą się na II piętrze
    - saunę suchą, wannę z hydromasażem
    - restaurację składającą się z: dwóch sal konsumpcyjnych, jedną salą konferencyjną oraz zapleczem kuchennym i magazynowym
    - 8 pomieszczeń biurowych
    - 9 pomieszczeń magazynowych
    - pralnię wyposażoną w pralnice, suszarki i maglownice
    - parkingiem utwardzonym kostką betonową
    - ciągami komunikacyjnymi
    - terenem zielonym wraz z ogrodzeniem
    - dźwig osobowy
    - pomieszczenie recepcji
    - pomieszczenie AZART
    - pomieszczenie techniczne z częścią socjalną i łazienką
    - szatnia na parterze
    - 4 pomieszczenia magazynowe na parterze
- Obiekt wybudowany w 1965 r. gruntownie zmodernizowany w roku 2006 r.
- Powierzchnia użytkowa obiektu noclegowego – 2772,35 m^2
- Powierzchnia zabudowy obiektu noclegowego – 1400 m^2
- Kubatura budynku obiektu noclegowego - 12588 m^3 + ogród zimowy
- Ilość kondygnacji obiektu noclegowego - cztery kondygnacje
- Brak podpiwniczenia
- Wejście główne, wejście dla osób niepełnosprawnych, wejście boczne ewakuacyjne
- Zamontowane instalacje:
    - elektryczna,
    - wodno-kanalizacyjna,
    - ujęcie własne wody (studnia) – hydroforownia (połączona z obiektem rekreacyjno-sportowym z możliwością podziału)

- CO (dwa piece olejowe), kogenerator prądotwórczy z odzyskiem ciepła
- telefoniczno-internetowa,
- klimatyzacyjna w części wysokiej i restauracji
- wentylacyjna mechaniczna w części wysokiej i restauracji
- PPOŻ z połączeniem z Państwową Strażą Pożarną (NOMA)
- instalacja hydrantowa
- instalacja solarna z zbiornikami wody użytkowej
- monitoring wizyjny,
- instalacja AZART
- instalacja przywoławcza/alarmowa w pokojach przystosowanych dla osób niepełnosprawnych oraz w saunie
- instalacja oświetlenia ewakuacyjnego

- w budynku znajduje się wyposażenie hotelowe, gastronomiczne, konferencyjne, odnowy biologicznej (sauna sucha, wanna z hydromasażem), pralnia oraz kotłownia;

Część rekreacyjna - sportowa

1. Opis nieruchomości opisanej w umowie

Część nieruchomości, znajdująca się na działce o nr 825/121, księga wieczysta nr KW GL1Y/00017783/6, o powierzchni 1,1047 ha (cała działka), o powierzchni objętej dzierżawią 4617 m^2. zabudowanej budynkiem rekreacyjno-sportowym o tradycyjnej bryle i rzucie przyziemia w kształcie prostokąta o powierzchni zabudowy 1035m^2 oraz terenem zielonym i utwardzonym o powierzchni 3582m^2 z wyłączeniem pomieszczeń zajętych obecnie przez Olimpia Day Spa, zaznaczonych na mapie kolorem czerwonym.

Obecny układ funkcjonalno-przestrzenny obiektu dostosowany jest do prowadzenia działalności o charakterze rekreacyjno-sportowym.

2. Opis budynku opisanego w umowie

Opis techniczny budynku części B – część rekreacyjno-sportowa

- Budynek wolnostojący połączony łącznikiem z obiektem noclegowo-gastronomicznym
- Powierzchnia użytkowa obiektu sportowo-rekreacyjnego – 930,89 m^2
- Obiekt przeznaczony do prowadzenia działalności sportowo-rekreacyjnej, obejmujący:
    - wejście główne z holem i dwiema toaletami
    - halę sportową z nawierzchnią syntetyczną o powierzchni 379 m^2
    - dwie szatnie z pełnym węzłem sanitarnym
    - saunę suchą, łaźnię parową, wannę z hydromasażem
    - dwie mniejsze szatnie z pełnym węzłem sanitarnym
    - łazienka dla osób niepełnosprawnych
    - siłownię
    - mała sala konferencyjna
    - duża sala konferencyjna
    - pomieszczenia gospodarcze
- Wejście główne oraz dwa wejścia ewakuacyjne
- Zamontowane instalacje:
    - - instalacja elektryczna połączona z obiektem noclegowo-gastronomicznym z możliwością podziału (podliczniki)

- - instalacja wodno-kanalizacyjna (ujęcie własne/hydroforownia połączone z obiektem noclegowo-gastronomicznym z możliwością podziału)
- - instalacja C.O. - dwie pompy ciepła
- - kocioł elektryczny do podwyższenia temperatury wody (legionella)
- - instalacja wentylacyjna (wyciąg i nadmuch wraz z agregatem podgrzewającym)
- - instalacja PPOŻ
- - instalacja solarna z zbiornikami wody użytkowej
- - monitoring zewnętrzny
- - instalacja telefoniczno-internetowa
- - instalacja przywoławcza/alarmowa
- - instalacja oświetlenia ewakuacyjnego
- - instalacja hydrantowa
- - klimatyzacja w siłowni[7]

7 W zależności od zakresu oferty – niepotrzebne obiekty wykreślić

Załącznik nr 2 do Umowy Dzierżawy
Wykaz umów zawartych z kontrahentami

Umowy z kontrahentami:

- serwis dźwigów – ZED Szostek
- monitoring PPOŻ – Noma 2
- usługi telekomunikacyjne – Orange
- internet – Multiplay
- serwis kotłowni – Zakład Instalacyjny Studnicki Sławomir
- energia elektryczna – zużycie – AXPO
- energia elektryczna – dystrybucja – TAURON
- dostawa wody i odbiór ścieków – Przedsiębiorstwo Wodociągów Rybnik
- terminal płatniczy – E-service
- przegląd techniczny budynku – Energoaudyt

Umowy zakończone z koniecznością zawarcie:

- serwis systemu PPOŻ (czujniki, oddymianie, centrala) – Alarmmegasystem
- serwis gaśnic oraz hydrantów zewnętrznych i wewnętrznych – FHU Gaśnice Tadeusz Szczepański
- przegląd przewodów kominowych – Mistrz kominiarski Adam Wieczorek

Załącznik nr 3 do Umowy Dzierżawy
Szacunkowy koszt wynagrodzeń pracowniczych

1. Wynagrodzenie miesięczne dla 3 etatów: 19 600,00 zł brutto.

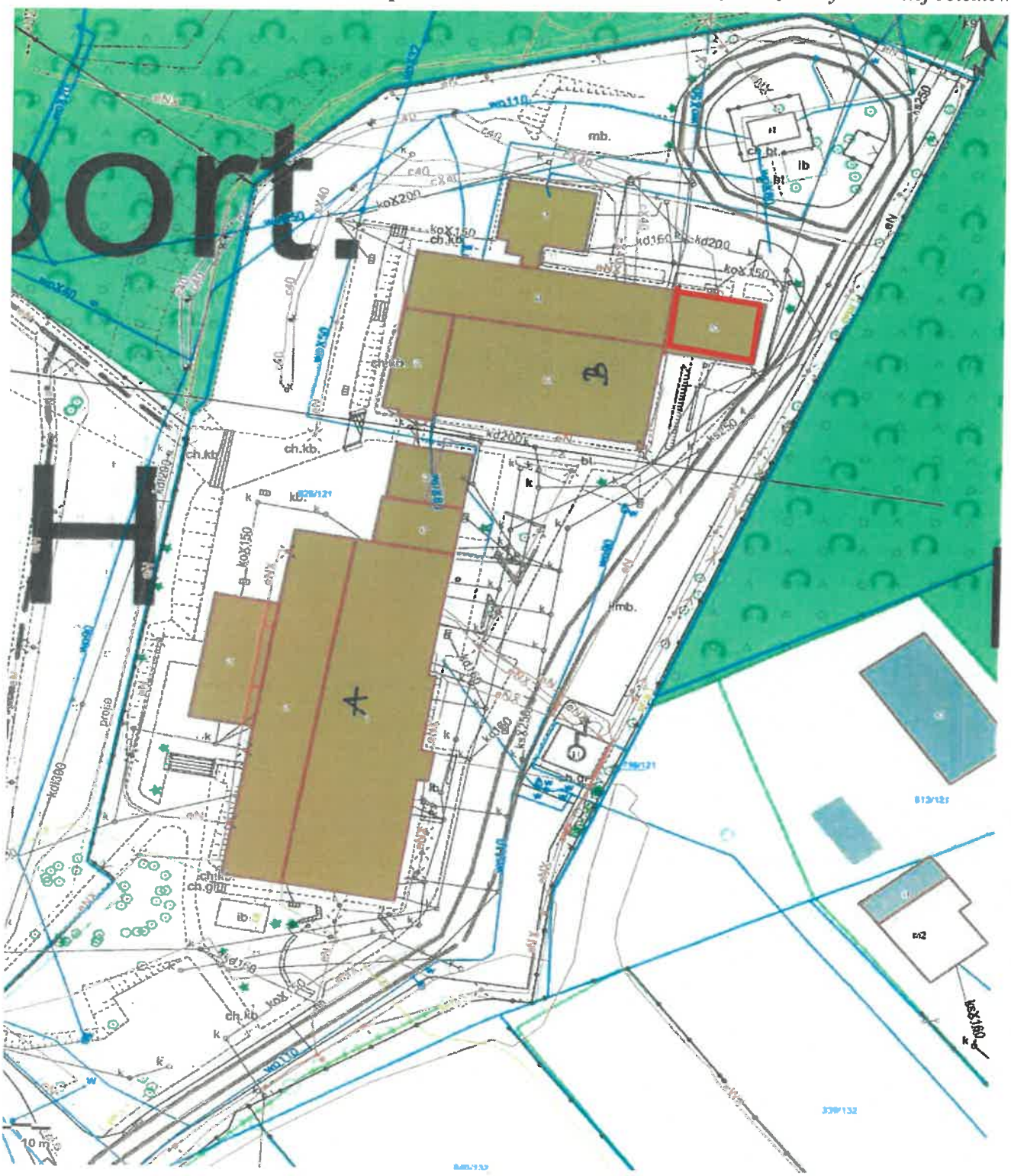
2. Jednorazowe wynagrodzenie roczne (nagroda jubileuszowa): 10 200,00 zł brutto.

3. Świadczenie urlopowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami przypadające na każdego pracownika, ustalana corocznie wg wskaźnika GUS.

4. Dodatek zgodnie z regulaminem wynagrodzeń Spółki za prace w godzinach nocnych.

Załącznik nr 4 do Umowy Dzierżawy

Mapka z zaznaczeniem nieruchomości i zlokalizowanych na niej obiektów


ort.
H
mb.
ch.kb.
kd200
kd150
kd200
kd200
koX150
koX150
koX150
koX200
koX150
koX150
koX150
koX160
kd160
kd160
kd160
kd200
kd110
kd110
kd110