

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w ... w dniu ..... 2012 roku pomiędzy:

„**BUD-BANK LEASING**” **Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, ul. Twarda 44, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00000027836, z kapitałem zakładowym wynoszącym: 500.000,00 zł, opłaconym w całości, działającą w charakterze Zarządcy Kompensacji, w imieniu własnym, lecz na rachunek

**Stoczni Gdynia SA**, z siedzibą w Gdyni, przy ul. Czechosłowackiej 3, 81-969 Gdynia, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000060409, NIP 586-010-23-52, w pełni opłacony kapitał zakładowy wynoszący 916.411.940 zł.

reprezentowaną przez:

1. .... - .....
2. .... - .....

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

**a**

..... z siedzibą w ....., przy ul. ...., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy ....., .... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., z kapitałem zakładowym wynoszącym: ..... zł, opłaconym w całości, ..

reprezentowaną przez:

1. .... - .....
2. .... - .....

zwanym dalej **Dzierżawcą**

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część, całorocznego ośrodka wypoczynkowego – Centrum Wypoczynkowe „Wieżyca”, położonego w Szymbarku, gmina Stężyca, woj. pomorskie, zwanego w dalszej części niniejszej umowy CW Wieżyca.
2. Stanowiąca przedmiot niniejszej umowy dzierżawy część CW Wieżyca zlokalizowana jest na gruncie o powierzchni 79.671 m<sup>2</sup>, obejmującym stanowiące własność Gminy Stężyca, a znajdujące się w wieczystym użytkowaniu Stoczni Gdynia S.A. nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami oraz budowlami, które stanowią odrębną własność Stoczni Gdynia S.A., dla których Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr GD1R/00032495/2 oraz KW nr GD1R/00016399/1. Mapa wskazująca lokalizację nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Szczegółowy wykaz nieruchomości gruntowych a także budynków, budowli oraz środków trwałych i wyposażenia stanowiących przedmiot niniejszej Umowy przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej Umowy.

4. Przedmiotu niniejszej umowy nie stanowią:

- budynek baru gastronomicznego, o powierzchni 181 m<sup>2</sup>, zlokalizowany na działce nr 611, położony przy drodze gminnej Szymbark – Ostrzyce;

- budynek sklepu, o powierzchni 29 m kw, zlokalizowany na działce 559/5, przy drodze gminnej Szymbark – Ostrzyce;

wraz z fragmentami działek, na których zlokalizowane są obydwa wyżej wymienione budynki, o łącznej powierzchni 1800 m<sup>2</sup>;

- budynek usługowo – mieszkalny zlokalizowany na działce nr 559/5;

- budynek magazynowy przystani OW3 ( wraz z kładką stalową położoną nad drogą );

- droga kołowa dojazdowa z płyt żelbetowych;

- nabrzeże umocnione drewniano – betonowe nad Jeziorem Ostrzyckim;

- przystań sportowa drewniana z pomostami zlokalizowanej nad Jeziorem Ostrzyckim;

5.1 W dacie zawarcia niniejszej umowy Stocznia Gdynia SA znajduje się w posiadaniu samoistnym następujących budynków i budowli:

- budynku magazynowego przystani OW3 ( wraz z kładką stalową położoną nad drogą );

- drogi kołowej dojazdowej z płyt żelbetowych;

- nabrzeża umocnione drewniano – betonowe przy Jeziorze Ostrzyckim;

- przystani sportowej drewnianej z pomostami zlokalizowanej nad Jeziorem Ostrzyckim – Stocznia Gdynia SA.

W odniesieniu do wyżej wymienionych przedmiotów Stocznia Gdynia SA nie posiada udokumentowanego prawa własności wyżej wymienionych obiektów.

5.2 Wyzierzawiający oddaje w użyczenie wymienione w pkt 5.1 przedmioty Dzierżawcy.

5.3 Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym wyżej wymienionych budowli w własnym zakresie i nie wnosi do niego zastrzeżeń. Dzierżawca oświadcza, iż został poinformowany o stanie prawnym nieruchomości gruntowych, na których są zlokalizowane wyżej wymienione obiekty. Dzierżawca uprawniony jest do korzystania z użyczonych przedmiotów zgodnie z ich przeznaczeniem, w granicach w jakich korzystał z nich Wyzierzawiający.

5.4 Umowa użyczenia zawarta jest na 2 lata, począwszy od daty wejścia w życie niniejszej umowy.

5.5 Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotów użyczenia w stanie zdatnym do użytku. Dzierżawca zrzeka się dochodzenia wszelkich mogących powstać w przyszłości, w tym w szczególności i roszczeń związanych z korzystaniem z przedmiotów użyczonych, w tym roszczeń o zwrot nakładów za wyjątkiem roszczeń o zwrot nakładów, na których poniesienie pisemnie wyraził zgodę Wyzierzawiający.

Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wyzierzawiającego, których tytułem mogłoby być wezwanie do wydania przedmiotów użyczenia przed upływem terminu, na który została zawarta umowa.

5.6 Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia wydanych w ramach użyczenia przedmiotów oraz ponoszenia wszelkich ciężarów i opłat w granicach w jakich ponosił je Wyzierzawiający.

5.7 Wydanie przedmiotów wskazanych w pkt 5.1 nastąpi na podstawie protokołu, na zasadach określonych w pkt § 1 pkt 6.

6. Wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy a następnie także zwrotne jego przekazanie Wyzierzawiającemu nastąpi na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 3 dni od daty wejścia w życie niniejszej umowy. Zwrotne przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 3 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy w jakiegokolwiek formie, lub upływu terminu na który została zawarta, bądź odstąpienia przez Wyzierzawiającego od niniejszej umowy.

7. Dzierżawca oświadcza, iż miał możliwość zaznajomienia się ze stanem technicznym wszystkich przedmiotów wymienionych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy, stan ten jest mu znany i nie wnosi do niego uwag, bądź zastrzeżeń.

8. Dzierżawca oświadcza, iż miał możliwość zaznajomienia się dokumentami zawartymi w aktach ksiąg wieczystych, o których mowa w § 1 ust 2 niniejszej umowy i wszelkie informacje tamże zawarte są mu znane.

9. Dzierżawca oświadcza, iż jest mu znany stan prawny wynikający z obowiązywania Ustawy o postępowaniu kompensacyjnym w podmiotach o szczególnym znaczeniu dla polskiego przemysłu stocznioowego.

## § 2

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony –od dnia 1 maja 2012r. do 30 kwietnia 2014r z zastrzeżeniem postanowień pkt.5 poniżej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wydania przedmiotu dzierżawy niezwłocznie po otrzymaniu stosownego wezwania, jednakże nie później niż w ciągu 3 dni od otrzymania tego wezwania.
3. Przedmiot dzierżawy winien zostać zwrócony w stanie, w jakim został przekazany Dzierżawcy. W przypadku uchybienia obowiązkowi doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do opisanego stanu Wyzierżawiający uprawniony będzie, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do dopełnienia powyższego obowiązku, do doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu zgodnego z umową na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
4. Wyzierżawiający upoważniony jest do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku przekroczenia przez Dzierżawcę terminu płatności jakiegokolwiek należności wynikającej z niniejszej umowy o okres ponad 30 dni, a także w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek z obowiązków Dzierżawcy wymienionych w jej treści.
5. Po upływie daty 1 maja 2013 roku, możliwe jest wypowiedzenie umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 3

1. Za dzierżawę ośrodka wypoczynkowego CW Wieżyca, Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu miesięczną stawkę czynszu w wysokości ..... zł netto + podatek VAT w kwocie ..... zł, tj. w łącznej wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych).
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podatków i innych ciężarów związanych z korzystaniem z CW Wieżyca, w tym w szczególności opłaty z tytułu dzierżawy wieczystej oraz podatku od nieruchomości. Płatność nastąpi na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Stocznia Gdynia SA, w terminie i na konto wskazane w nocie.

3. Czynsz płatny jest z dołu najpóźniej w ostatnim dniu każdego miesiąca na rachunek Stoczni Gdynia SA, prowadzony przez Bank, o numerze ..... W początkowym okresie obowiązywania niniejszej umowy, na poczet czynszu zostanie zaliczone wadium.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrywania we własnym zakresie i we własnym imieniu wszelkich opłat eksploatacyjnych jakie wiążą się z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, a w szczególności opłat za zużycie: energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków, odbiór odpadów, korzystanie z aparatów telefonicznych oraz faksu, ubezpieczenia, ochrony fizycznej i technicznej. Dzierżawca zabezpieczy ogrzewanie zajmowanych pomieszczeń we własnym zakresie i na własny koszt.

#### § 4

1. Celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wydierżawiającego, które mogą mu przysługiwać w stosunku do Dzierżawcy w związku z niniejszą umową Dzierżawca złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w terminie 3 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
2. Ponadto w celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wydierżawiającego, które mogą mu przysługiwać w stosunku do Dzierżawcy w związku z niniejszą umową Dzierżawca zobowiązuje się również do przekazania Wydierżawiającemu oryginału nieodwołalnej bezwarunkowej gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, stanowiącej jednostronne zobowiązanie banku - gwaranta lub ubezpieczyciela - gwaranta do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kwoty stanowiącej równowartość czynszu za cały okres trwania dzierżawy w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z umowy dzierżawy bądź do złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki do kwoty stanowiącej 150 % rocznej wartości czynszu na nieruchomościach stanowiących własność bądź znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wydierżawiającemu oryginału gwarancji, o której mowa w niniejszym pkt. 5 bądź przedłożenia oryginału należycie opłaconego i opatrzonego prezentatą Sądu wniosku o wpis hipoteki nie później niż w terminie 3 dni od daty podpisania niniejszej umowy. Treść oświadczenia gwaranta winna zostać uprzednio zaakceptowana przez Wydierżawiającego.
3. Z gwarancji bankowej Wydierżawiający ma prawo potrącić w szczególności następujące należności:
  - zaległy czynsz i opłaty wraz z odsetkami,
  - inne należności wynikające z realizacji niniejszej umowy.

## § 5

1. Z dniem wydania przedmiotu niniejszej umowy, Dzierżawca przejmuje na siebie wszelkie bieżące zobowiązania i obciążenia związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w należytym stanie, a w szczególności; zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz do dokonywania konserwacji i przeglądów technicznych o charakterze eksploatacyjnym wymaganych przepisami prawa oraz dokonywania wszelkich przewidzianych przepisami prawa przeglądów technicznych obiektów i pozostałych przedmiotów podlegających okresowym kontrolom, a w przypadku nieuzyskania wymaganych przepisami prawa dokumentów lub pozwoleń na użytkowanie poszczególnych przedmiotów Dzierżawca zobowiązany jest do doprowadzenia przedmiotów do stanu umożliwiającego pozyskanie stosownych pozwoleń – we własnym zakresie i na własny koszt. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy o ochronę mienia będącego przedmiotem niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystywania CW Wieżyca wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, tj do celów związanych z prowadzeniem działalności turystycznej, rekreacyjnej, wypoczynkowej i szkoleniowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
3. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
4. Wyzierżawiający ma prawo na bieżąco kontrolować stan przedmiotu umowy oraz jego używanie w sposób określony zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
5. Dzierżawca przyjmuje na siebie na zasadach ryzyka odpowiedzialność związaną z utratą jakichkolwiek ruchomości stanowiących przedmiot niniejszej umowy.

## § 6

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny oraz prawny przedmiotu dzierżawy a Wyzierżawiający nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niewłaściwego stanu technicznego dzierżawionych budynków, budowli i obiektów małej architektury oraz innych przedmiotów stanowiących przedmiot dzierżawy.
2. Wyzierżawiający nie odpowiada za żadne wady przedmiotu umowy.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż to wynika z jego naturalnego zużycia i eksploatacji.
4. Wszelkie dodatkowe remonty i ulepszenia przedmiotu dzierżawy mogą być dokonywane przez Dzierżawcę wyłącznie za zgodą uprzednią pisemną zgodą Wyzierżawiającego i przechodzą na

własność Wydzierżawiającego. Strony w drodze odrębnego porozumienia ustalą zakres prac, ich wartość oraz szczegółowe zasady rozliczenia.

5. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
6. W przypadku upływu okresu, na który została zawarta niniejsza umowa bądź jej lub wypowiedzenia, Dzierżawca zobowiązany jest także do zwrotu wyposażenia objętego niniejszą umową wymienionego w zał. nr 2

## § 7

1. Dzierżawca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane zgody do zawarcia niniejszej umowy/ Zgody organów współmałżonka wymagane przepisami prawa stanowią załącznik do niniejszej umowy. .

Wydzierżawiający oświadcza, że ośrodek wypoczynkowy – Centrum Wypoczynkowe „Wieżycy” jest ośrodkiem funkcjonującym.

## § 8

1. Wydzierżawiający w trakcie trwania umowy ubezpiecza obiekty budowlane oraz wyposażenie objęte przedmiotem umowy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od kradzieży.
2. Dzierżawca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy dzierżawy do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej i następstw nieszczęśliwych wypadków.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu najpóźniej w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, polisy potwierdzającej fakt ubezpieczenia w zakresie, o którym mowa w ust. 2 powyżej.

## § 9

1. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, których strony nie będą w stanie rozwiązać na drodze polubownej, rozstrzygane przez sąd właściwy według siedziby Wydzierżawiającego tj Stoczni Gdynia SA.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie będą miały powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Dzierżawca oświadcza, że bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie sceduje, ani nie spowoduje innego przeniesienia na osobę trzecią praw i wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy.

5. Niniejsza Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania.
6. Niniejszą Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, w tym dwa egzemplarze dla Wyzierżawiającego oraz jeden dla Dzierżawcy.
7. Załączniki wymienione w treści umowy stanowią jej integralną część.
8. O ile strony pisemnie nie powiadomią się nawzajem o zmianie adresu wszelka korespondencja wysyłana na adresy wskazane w nagłówku po upływie 14 dni od prawidłowego awizowania przesyłek uznana będzie za skutecznie doręczoną.
9. Dzierżawca zrzeka się dochodzenia w przyszłości jakichkolwiek roszczeń związanych z zawarciem o wykonaniem niniejszej umowy wobec „Bud-Bank Leasing” Spółki z o.o., z wyłączeniem roszczeń związanych z wyrządzoną z winy umyślnej przez reprezentantów tej Spółki szkodą.
10. Integralną część umowy stanowią załączniki:
  - 10.1 załącznik graficzny ( mapa) obrazujący lokalizację przedmiotu umowy
  - 10.2 wykaz budynków, budowli i wyposażenia stanowiącego przedmiot umowy
  - 10.3 wykaz rezerwacji i zaliczek przekazanych Dzierżawcy;

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....