

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Kudowie-Zdrój w dniu ____ roku pomiędzy:

Parkiem Narodowym Gór Stołowych z siedzibą w Kudowie-Zdrój,
ul. Słoneczna 31, 57-350 Kudowa – Zdrój; NIP: 8831852945; REGON: 021783891;
reprezentowanym przez Dyrektora Parku Narodowego Gór Stołowych –
mgr inż. Bartosza Małek, zwanym w dalszej części niniejszej umowy:
„Wydzierżawiającym”,

a,

zwanym w dalszej części niniejszej umowy: **„Dzierżawcą”**,
razem i pojedynczo zwani dalej w treści niniejszej umowy: **„Stronami”** albo **„Stroną”**

W wyniku rozstrzygniętego postępowania w sprawie rozporządzenia nieruchomością zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzenie nieruchomościami przez parki narodowe z dnia 20 lipca 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 868 z późn. zm.) **została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości (zwana dalej: „Umową”) o następującej treści:**

§ 1- Oświadczenia Stron.

1. Wydierżawiający oświadcza, że:

- a) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: 98 (dziewięćdziesiąt osiem), 100 (sto) oraz 102 (sto dwa), zlokalizowanej w miejscowości Karłów, numer 10, Gmina Radków, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie, o łącznej powierzchni 3,2835 ha (trzy hektary dwa tysiące osiemset trzydzieści pięć metrów kwadratowych) dla której to nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kłodzku, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Nowej Rudzie, księgowieczysta pod numerem: SW2K/00010466/3, zwanej dalej: **„Nieruchomością”**;
- b) jest właścicielem budynków stanowiących odrębną nieruchomość:
 - budynek nr 1 „Pod lasem” o powierzchni zabudowy 178 (sto siedemdziesiąt osiem) m², zlokalizowanego na działce ewidencyjnej o numerze 100;
 - budynek nr 2 „Myśliwski”, o powierzchni zabudowy 176 (sto siedemdziesiąt sześć) m², zlokalizowanego na działce ewidencyjnej o numerze 102;

- budynek nr 3 „Bacówka” o powierzchni zabudowy 55 (pięćdziesiąt pięć) m², zlokalizowanego na działce ewidencyjnej o numerze 102;
 - budynki nr 4 „Budynek jadalni” i 4a „Budynek wielofunkcyjny” o łącznej powierzchni zabudowy 793 (siedemset dziewięćdziesiąt trzy) m², odpowiednio 346 (trzysta czterdzieści sześć) m² i 447 (czterysta czterdzieści siedem) m², zlokalizowanych na działce ewidencyjnej o numerze 102;
 - budynek nr 5 „Belweder”, o powierzchni zabudowy 305 (trzysta pięć) m², zlokalizowanego na działce gruntu o numerze 102;
 - budynek nr 7 „Oczyszczalnia ścieków”, o powierzchni zabudowy 336 (trzysta trzydzieści sześć) m², zlokalizowanego na działce gruntu o numerze 98,
 - zwanych dalej: **„Budynkami”**; szczegółowy opis przedmiotowych Budynków wraz z mapą ich usytuowania na Nieruchomości, objęty został treścią **Załącznika nr 1** do niniejszej Umowy;
- c) teren Nieruchomości wraz z Budynkami jest ogrodzony i uzbrojony w infrastrukturę, tj. utwardzony plac z przeznaczeniem na miejsca parkingowe, sieć elektryczną, wodną, kanalizacyjną, teleinformatyczną;
- d) z zastrzeżeniem postanowienia objętego treścią lit. e) poniżej, Budynki wyposażone są w ruchomości w ilości i rodzaju opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy;
- e) jest uprawniony do oddania w dzierżawę w/w Budynków;
- f) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wolna jest od wszelkich długów lub ciężarów;
- g) przedmiot dzierżawy jest ubezpieczony;
- h) nie jest mu wiadomo o jakimkolwiek toczącym się lub mogącym wyniknąć w przyszłości sporze, w tym sporze sądowym, dotyczącym, chociażby pośrednio, Nieruchomości, w szczególności Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania upadłościowego, wyłączeniowego, reparywizacyjnego, podziałowego lub scaleniowego albo postępowania o podobnym charakterze, ani postępowania egzekucyjnego;
- i) wszelkie podatki i opłaty należne od Nieruchomości zostały uiszczone we właściwym terminie oraz nie jest mu wiadomo, aby została wydana decyzja odpowiedniego organu, ustalająca zobowiązania, które mogłyby skutkować powstaniem hipoteki przymusowej w trybie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 800 ze zm.), a wszystkie zobowiązania publicznoprawne, w tym podatkowe, związane z Nieruchomością, zostały uregulowane i nie posiada on żadnych zaległości z tego tytułu, mogących spowodować odpowiedzialność Dzierżawcy w trybie art. 107 i nast. ustawy ordynacja podatkowa;
- j) wykonanie Umowy nie będzie czynić, choćby częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom jakichkolwiek osób trzecich;

- k) zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie i wykonywanie niniejszej Umowy;
 - l) zawarcie przez niego niniejszej Umowy jest zgodne z przepisami prawa;
 - m) opisany w § 2 Umowy przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem znajduje się w stanie pozwalającym na prowadzenie działalności gospodarczej przez Dzierżawcę w zakresie usług turystyki obejmujących między innymi zakwaterowanie, świadczenie usług gastronomicznych/restauracyjnych, organizację wielorodzajowych imprez, w tym konferencji, przy czym wyposażenie kuchni wymaga nakładów finansowych w szacowanej wysokości 6.760,00 zł zgodnie z kosztorysem objętym treścią **Załącznika nr 3** do niniejszej Umowy;
 - n) Wyzierżawiający planuje na nieruchomości gruntowej opisanej w § 1 ust. 1 lit. a) Umowy, zbudować m.in. Muzeum Ochrony Przyrody, makietę Gór Stołowych, stację meteorologiczną i infrastrukturę edukacyjną;
 - o) Wyzierżawiający planuje dokonać (na własny koszt) modernizacji źródeł i systemu doprowadzania ciepłej wody i ogrzewania (kotłowni), w celu polepszenia warunków ekonomicznych i ekologicznych Budynków;
 - p) Wyzierżawiający na własny koszt będzie wykonywał prace budowlane wynikające z usuwania wad ukrytych i awarii niespowodowanych działaniami Dzierżawcy.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
- a) warunki lokalizacyjne, klimatyczne Nieruchomości, stan techniczny Budynków i wyposażenie są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń;
 - b) posiada środki finansowe na bieżące regulowanie czynszu, o którym mowa w § 5 Umowy;
 - c) nie znajduje się w stanie upadłości ani likwidacji i według jego najlepszej wiedzy nie ma podstaw do wszczęcia postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub likwidacyjnego w stosunku do niego;
 - d) Dzierżawca będzie wykonywał przedmiot niniejszej Umowy, wszelkie opisane w niej czynności i obowiązki, w ramach prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa i na własne ryzyko;
 - e) Dzierżawca będzie prowadził na terenie przedmiotu dzierżawy opisanego w § 2 Umowy działalność gospodarczą – zarejestrowaną ____ - w zgodzie z przepisami prawa oraz po uzyskaniu wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód, zezwoleń i koncesji.

§ 2 – Przedmiot Umowy.

1. **Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę Budynki, o których mowa w § 1 ust. 1 lit. b) niniejszej Umowy, z wyłączeniem budynku nr 1 „Pod lasem”, budynku nr 2 „Myśliwski”, budynku nr 3 „Bacówka”, budynku nr 5**

„Belweder” i budynku nr 7 „Oczyszczalnia ścieków” Szczegółowy zakres pomieszczeń oddanych w dzierżawę określa **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

2. Celem i przeznaczeniem dzierżawy, o której mowa w niniejszym paragrafie, jest prowadzenie przez Dzierżawcę usług noclegowych i restauracji oraz usług dodatkowych związanych z przedmiotem dzierżawy i wynikających z jego charakteru i wyposażenia.

§ 3 – Wydanie Nieruchomości i Budynków.

1. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z dokumentacją fotograficzną. Wydanie Budynków oddawanych w dzierżawę nastąpi w terminie do 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, że protokół zdawczo - odbiorczy zawierać będzie w szczególności wskazania licznika wody oraz energii elektrycznej celem rozliczenia zużycia na dzień przejęcia przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku:
 - a) niedostarczenia przez Dzierżawcę zabezpieczenia wykonania Umowy w postaci Gwarancji albo Kaucji, zgodnie z § 6 Umowy,
 - b) nieposiadania przez Dzierżawcę polis ubezpieczeniowych, spełniających warunki przewidziane w § 9 Umowy,

Wydzierżawiający może powstrzymać się z wydaniem Dzierżawcy Budynków oddawanych w dzierżawę i po bezskutecznym upływie wyznaczonego Dzierżawcy, w celu uzupełnienia określonych w lit. a)-b) braków, dodatkowego 14-dniowego terminu odstąpić od Umowy. Wystąpienie sytuacji wskazanych w lit. a)-b) z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy będzie traktowane jako uchylanie się Dzierżawcy od odebrania Budynków oddawanych w dzierżawę, przy czym uprawnienie do odstąpienia od Umowy Wydzierżawiający może zrealizować w terminie 3 miesięcy od dnia upływu dodatkowego terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym. W przypadku skorzystania przez Wydzierżawiającego z powyżej przewidzianego uprawnienia do odstąpienia od Umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 6-krotności czynszu, o którym mowa w § 5 niniejszej Umowy.

§ 4 – Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy.

1. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem, w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, tj. na cele noclegowe i gastronomiczne/restauracyjne oraz utrzymywania w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji i prawidłowej gospodarki.

2. Dzierżawca obowiązany jest prowadzić działalność w przedmiocie dzierżawy w sposób nieuciążliwy i niezakłócający działalności Wydierżawiającego, mieszkańców, użytkowników sąsiednich budynków i przestrzegania ciszy nocnej i porządku publicznego.
3. W odniesieniu do sposobu wykonywanych zadań, świadczonych usług hotelowych i gastronomicznych/restauracyjnych, zatrudnionych pracowników i przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy osób trzecich, Dzierżawca przejmuje na siebie wszystkie obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność wynikającą z przepisów bhp, ppoż, obowiązki utrzymania porządku i czystości oraz ochrony środowiska, a także ponosi pełną odpowiedzialność za skutki powstałe w wyniku zaniedbań w powyższym zakresie.
4. Dzierżawca ponosi całość kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, przyjmując na siebie zobowiązania podatkowe – zgodnie z treścią § 5 ust. 4 Umowy - opłaty za korzystanie ze środowiska i wszelkie inne z nią związane.
5. Dzierżawca odpowiada za gospodarkę odpadami na terenie przedmiotu dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
6. Strony zgodnie oświadczają, że Dzierżawca może oddać, w całości lub części (według własnego uznania), przedmiot dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę, pod warunkiem uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
7. Dzierżawca (osoby działające w jego imieniu, na jego rzecz lub polecenie) jest uprawniony do swobodnego korzystania z Budynków oddanych w dzierżawę.
Dzierżawca (osoby działające w jego imieniu, na jego rzecz lub polecenie) nie jest przy tym uprawniony do swobodnego korzystania z Budynków nieoddanych w dzierżawę.
8. Dzierżawca (osoby działające w jego imieniu, na jego rzecz lub polecenie oraz goście Dzierżawcy) jest uprawniony do swobodnego korzystania z Nieruchomości, w tym z wszelkich istniejących lub mających powstać w przyszłości dróg wewnętrznych, dojazdów, wjazdów i wyjazdów z Nieruchomości do dróg publicznych, parkingów, terenów zielonych i przeznaczonych na infrastrukturę sportową bądź małą architekturę, wyłącznie w zakresie w jakim jest to związane z wykonywaniem przedmiotu niniejszej Umowy i celem dzierżawy, opisanym w § 2 ust. 2 Umowy.
Korzystanie z Nieruchomości w sposób określony w zdaniu poprzedzającym powinno odbywać się przy uwzględnieniu obecności i działalności Wydierżawiającego na terenie Nieruchomości i Budynków.
Korzystanie z Nieruchomości w sposób przekraczający zakres opisany powyżej, wymaga każdorazowo uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca uprawniony jest do wykonywania swoich obowiązków, wynikających z Umowy, przy pomocy osób trzecich, w celu zgodnym z przeznaczeniem Budynków oddanych w dzierżawę, opisanym w § 2 ust. 2 Umowy. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za działania tych osób jak za własne.

10. Dzierżawca uprawniony jest do poczynienia na terenie Budynków oddanych w dzierżawę nakładów (w tym koniecznych związanych z bieżącą konserwacją, naprawami, remontami lub modernizacją Budynków oddanych w dzierżawę, połączonych ze zwykłym użytkowaniem utrzymaniem przedmiotu dzierżawy) i ulepszeń wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody Wydierżawiającego. Wydierżawiający oświadcza, że będzie uprawniony do odmowy udzielenia zgody, o której mowa w zdaniu poprzednim, tylko z ważnej przyczyny. Wykonanie nakładów koniecznych związanych z bieżącą konserwacją, naprawami, remontami lub modernizacją Budynków oddanych w dzierżawę, połączonych ze zwykłym użytkowaniem i utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, w każdym przypadku wymaga zastosowania procedury akceptacji, przedstawienia kosztorysu i odbioru do opisanej w § 4 Umowy o wykonywanie prac budowlanych z dnia __2018 r. Niezależnie od powyższego, Dzierżawca nie może czynić w przedmiocie dzierżawy zmian sprzecznych z postanowieniami Umowy dzierżawy lub z jego przeznaczeniem.
11. Dzierżawca uprawniony jest do umieszczania na Nieruchomości i Budynkach oddanych w dzierżawę oraz w związku z prowadzoną przez siebie działalnością związaną z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy, znaków towarowych i logotypów identyfikujących Wydierżawiającego.
12. Nadto, Dzierżawca uprawniony jest do umieszczania na Nieruchomości i Budynkach oddanych w dzierżawę reklam, znaków towarowych i logotypów identyfikujących Dzierżawcę, za zgodą Wydierżawiającego, udzieloną na piśmie pod rygorem nieważności. Wydierżawiający uprawniony jest do nie udzielenia zgody, o której mowa w zdaniu poprzedzającym jedynie z ważnej przyczyny. Reklamy, znaki towarowe, logotypy podmiotów innych niż Dzierżawca lub identyfikujące inne podmioty, Dzierżawca może umieszczać na Nieruchomości i Budynkach oddanych w dzierżawę po uzyskaniu pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody Wydierżawiającego, za dodatkowym wynagrodzeniem na rzecz Wydierżawiającego, ustalonym w drodze odrębnego porozumienia pomiędzy Stronami. W takim przypadku, każdorazowo, w celu uzyskania zgody Wydierżawiającego i zawarcia odrębnego porozumienia, Dzierżawca przedstawi projekt graficzny obejmujący rozmiary, przedstawienie graficzne, konfigurację i rozmieszczenie reklam, znaków towarowych i logotypów planowanych na Nieruchomości i Budynkach oddanych w dzierżawę. Strony ustalają, że powyższe ograniczenia nie dotyczą sytuacji, gdy umieszczenie reklam, znaków towarowych, logotypów podmiotów innych niż Dzierżawca lub identyfikujących inne podmioty nastąpi na podstawie umowy o wzajemne świadczenie usług marketingowych, zawartej przez Dzierżawcę z osobą trzecią, przewidującej przedmiotowy obowiązek po stronie Dzierżawcy w ramach barterowego rozliczenia stron tejże umowy lub w ramach rozliczenia nie przewidującego przysporzenia majątkowego po stronie Dzierżawcy, pod warunkiem, że ww. reklamy, znaki towarowe lub logotypy będą ściśle związane z działalnością Dzierżawcy.

13. Dzierżawca zobowiązuje się nie podejmować żadnych działań faktycznych ani prawnych, które mogłyby utrudnić, ograniczyć lub uniemożliwić prowadzenie przez Wydzierżawiającego jego głównej działalności, polegającej na zarządzaniu Parkiem Narodowym Gór Stołowych lub też uniemożliwić lub utrudnić korzystanie przez Wydzierżawiającego z Nieruchomości i Budynków nieoddanych w dzierżawę.
14. Dzierżawca wyraża nieodwołalną zgodę na obciążanie Nieruchomości przez Wydzierżawiającego lub przez podmioty przez Wydzierżawiającego upoważnione - przez okres obowiązywania niniejszej Umowy – jakimikolwiek prawami lub ograniczeniami, w tym służebnościami i prawami przejazdu (w tym wjazdów i wyjazdów) na rzecz osób trzecich, w celu zapewnienia dojazdu do terenów Wydzierżawiającego, w tym sąsiadujących z Nieruchomością, z uwzględnieniem zasady jak najmniejszej uciążliwości dla Dzierżawcy. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Wydzierżawiającego i osób reprezentujących Wydzierżawiającego, Dzierżawca niniejszym potwierdza, że w ramach powyższej zgody Wydzierżawiający będzie uprawniony do ustalenia w umowach z przyszłymi dzierżawcami lub innymi osobami trzecimi, służebności i praw przejazdu (w tym wjazdów i wyjazdów) przez Nieruchomość, na pola inwestycyjne sąsiadujące z Nieruchomością. Dzierżawca zrzeka się w powyższym zakresie jakichkolwiek roszczeń finansowych, z zastrzeżeniem, że w sytuacji, gdy powstałe obciążenia powodowałyby szkody po stronie Dzierżawcy, wówczas Wydzierżawiający zobowiązany będzie do ich naprawienia, chyba że działania Wydzierżawiającego są związane z rozwojem Centrum Szkoleniowo-Edukacyjnym.
15. Bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności Dzierżawca nie może zmienić określonego w Umowie przeznaczenia Nieruchomości i Budynków oddanych w Dzierżawę.
16. Mając na względzie treść ust. 7-8 powyżej oraz z zastrzeżeniem ust. 10 powyżej, Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Budynki oddane w dzierżawę oraz teren Nieruchomości z którego korzystał w porządku, czystości i należyтым stanie technicznym.
17. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli stanu Nieruchomości i Budynków przy udziale Dzierżawcy. Realizując to uprawnienie Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o planowanej kontroli i ustali z nim dogodny dla obu Stron termin kontroli, przy czym termin ten nie może być ustalony na dzień przypadający wcześniej niż trzy dni od dnia poinformowania Dzierżawcy o planowanej kontroli.
18. Strony zgodnie postanawiają, że w ramach przedmiotu niniejszej Umowy, Wydzierżawiający oddaje w użyczenie całość wyposażenia – ruchomości na okres wstępny umowy dzierżawy. Przy przekazywaniu obiektu Strony przeprowadzą inwentaryzację wyposażenia i sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.
19. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu użyczenia zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami. Koszty eksploatacji przedmiotu użyczenia w

okresie trwania umowy ponosi Dzierżawca. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot użyczenia w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, po upływie okresu określonego w § 4 ust. 18 niniejszej Umowy.

20. Strony działając w porozumieniu, na co najmniej 3 miesiące przed końcem okresu wstępnego dzierżawy, uzgodnią dalszy sposób korzystania z wyposażenia opisanego w **Załączniku nr 2** do niniejszej umowy.
21. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawca może na zasadach ogólnych wynajmować:
 - a) sale konferencyjne i pokoje zlokalizowane w budynku nr 5 „Belweder”, nieoddane w dzierżawę,
 - b) budynek nr 3 „Bacówka”,
 - c) pokoje zlokalizowane w budynku nr 1 „Pod lasem” i 2 „Myśliwski”, nieoddane w dzierżawę, na podstawie zaakceptowanego przez Wydierżawiającego zgłoszenia („**Zgłoszenia**”) Dzierżawcy w tym przedmiocie. Procedura akceptacji Zgłoszenia odbywać się będzie na odpowiednich, analogicznych zasadach opisanych w § 2 ust. 3 – 7 Umowy o świadczenie usług gastronomicznych z dnia ____.
22. Opłata za wynajem na podstawie Zgłoszenia, o którym mowa w ustępie poprzedzającym wyliczana będzie każdorazowo według obowiązujących stawek wynajmu pokoi wprowadzanych zarządzeniem dyrektora Parku. Opłata za wynajem płatna będzie każdorazowo po jego zakończeniu, na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury w terminie 14 (czternastu) dni od daty jej doręczenia.
23. Dzierżawca zachowuje prawo do uzyskania zewnętrznego finansowania na wykonanie czynności związanych z niniejszą Umową, o ile zapisy umowy o dofinansowanie dopuszczają taką możliwość i nie narusza to praw Wydierżawiającego.

§ 5 - Czynsz i inne opłaty.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości ____ zł (słownie: ____ złotych), powiększonej o podatek VAT według stawki obowiązującej zgodnie z przepisami prawa. W pierwszych 12 miesiącach okresu wstępnego dzierżawy wartość czynszu będzie wynosić odpowiednio:
 - a) za 1, 2, 3 miesiąc – 0 zł netto;
 - b) za 4, 5, 6, 7, 8 miesiąc 1/3 stawki czynszu netto tj. ____ zł (słownie: ____ złotych);
 - c) za 9, 10, 11, 12 miesiąc 2/3 stawki czynszu tj. netto ____ zł (słownie: ____).
2. Po okresie wstępnym dzierżawy, na co najmniej 2 miesiące przed końcem okresu wstępnego dzierżawy, Strony uzgodnią wysokość czynszu na dalszy czas dzierżawy, przy czym wartość czynszu nie może być niższa niż wartość czynszu w okresie wstępnym dzierżawy.
3. Wydierżawiający uprawniony jest do waloryzacji stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, corocznie, przez cały okres obowiązywania Umowy, począwszy

od dnia 1stycznia 2020 roku, przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa GUS, za rok poprzedni. Waloryzacja, o której mowa w zdaniu powyżej, nie obejmuje pierwszego roku po uzgodnieniu przez Strony wysokości nowej stawki czynszu o której mowa w par. 5, ust. 2. W przypadku zmiany stawki czynszu, Wydzierżawiający prześle Dzierżawcy informację o jego nowej wysokości.

4. Płatność czynszu będzie następowała zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) zapłata czynszu nastąpi z góry, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydzierżawiającego;
 - b) czynsz płatny będzie każdorazowo w terminie 10 dni od dnia doręczenia Dzierżawcy faktury VAT,
 - c) płatność czynszu będzie następowała na rachunek bankowy Wydzierżawiającego o numerze wskazanym na fakturze VAT,
 - d) w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wydzierżawiającemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienia,
 - e) jeżeli okres dzierżawy w danym miesiącu kalendarzowym będzie krótszy od tego miesiąca kalendarzowego, Wydzierżawiającemu należny będzie czynsz miesięczny obliczony proporcjonalnie do okresu dzierżawy w danym miesiącu, przy czym Strony przyjmują, iż na potrzeby obliczenia przedmiotowego proporcjonalnego czynszu, jeden miesiąc kalendarzowy liczy 30 dni.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu zapłaconego przez niego podatku od nieruchomości, należnego od powierzchni Nieruchomości i wartości budynków i budowli na Nieruchomości. Zwrot podatku następować będzie w terminie 14 dni od doręczenia Dzierżawcy noty obciążeniowej lub kopii decyzji ustalającej wysokość podatku od nieruchomości oraz dowodu jego opłacenia wraz z wezwaniem do realizacji przedmiotowego obowiązku. Dzierżawca zobowiązuje się również do pokrywania innych adekwatnych kosztów i podatków lub danin publicznych. Przy przekazywaniu obiektu Strony przeprowadzą inwentaryzację powierzchni przedmiotu dzierżawy dla celów podatku od nieruchomości.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu zapłaconych przez niego kosztów korzystania z mediów (w szczególności energii elektrycznej, usług telefonicznych, dostępu do sieci Internet) oraz pozostałych kosztów stałych, ponoszonych przez Wydzierżawiającego na podstawie odrębnych umów: monitoring przeciwpożarowy, przeglądy budowlane, przeglądy kominiarskie, przeglądy i aktualizacje dokumentacji związane z ochroną przeciwpożarową, ubezpieczeniem budynków). Zwrot następować będzie w terminie 14 dni od doręczenia Dzierżawcy refaktury związanej z przedmiotowymi należnościami wraz załączonym sposobem wyliczenia jej wartości. Koszty wody i oczyszczania ścieków będą naliczane zgodnie ze wskazaniem urządzeń pomiarowych (licznik wody) i po stawkach ustalonych przez Radkowskie Usługi Komunalne Sp. z o.o. w wartościach obowiązujących w trakcie naliczania.

7. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawca zachowuje prawo wglądu do dokumentacji związanej z zamawianymi przez Wydierżawiającego mediami oraz usługami (związanymi ze wskazanymi wyżej kosztami stałymi).
8. Koszty ogrzewania części nieruchomości pozostającej do dyspozycji Wydierżawiającego będą rozliczane proporcjonalnie do ogrzewanej powierzchni. Przy przekazywaniu obiektu Strony przeprowadzą inwentaryzację powierzchni ogrzewanych przedmiotu dzierżawy oraz budynku nr 5 "Belweder" w celu określenia kosztów ogrzewania przypadających na Dzierżawcę i Wydierżawiającego. W przypadku pojawienia się możliwości technicznych dopuszcza się możliwość zmiany sposobu rozliczania kosztów ogrzewania.

§ 6 - Zabezpieczenie roszczeń.

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego, związanych z Umową, Dzierżawca - przed wydaniem Budynków oddawanych w dzierżawę - zobowiązuje się przekazać Wydierżawiającemu bezwarunkową, przenoszalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową, w wysokości określonej w ust. 2 poniżej („**Gwarancja**”) albo przedstawić weksel z deklaracją wekslową („**Weksel**”) albo zapłacić Wydierżawiającemu kwotę w wysokości określonej w ust. 2 poniżej, tytułem kaucji („**Kaucja**”).
2. Wysokość Gwarancji, Weksla i Kaucji powinna zawsze odpowiadać równowartości w złotych polskich sumy 6-krotności czynszu miesięcznego.
3. Gwarancja nie może wygasnąć przed ustaniem stosunku dzierżawy. W przypadku, gdy okres, na który wystawiono Gwarancję będzie krótszy od okresu trwania stosunku dzierżawy, Dzierżawca, na pisemne wezwanie Wydierżawiającego będzie zobowiązany do dostarczenia nowej Gwarancji, nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni przed dniem wygaśnięcia Gwarancji poprzedniej i nie wcześniej niż w dniu wyznaczonym w pisemnym wezwaniu nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od otrzymania tego wezwania.
4. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto, bez osobnego pisemnego wezwania Wydierżawiającego, do uzupełnienia kwoty Gwarancji lub dostarczenia nowej Gwarancji w każdym przypadku zmiany wysokości czynszu na skutek jego podwyższenia (waloryzacji), zgodnie z postanowieniami Umowy lub zmiany wysokości stawek podatku od towarów i usług (VAT). W takim przypadku kwota Gwarancji zostanie uzupełniona lub nowa Gwarancja zostanie dostarczona przez Dzierżawcę w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego o nowej kwocie czynszu.
5. W przypadku dokonania wypłaty z Gwarancji przez Wydierżawiającego całości lub części kwoty, na którą Gwarancja została wystawiona, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wydierżawiającego dostarczyć Wydierżawiającemu nową Gwarancję, zgodnie z powyższymi warunkami, lub uzupełnić dotychczasową Gwarancję o brakującą kwotę. Wydierżawiający może pobrać z Gwarancji każdą wymagalną kwotę

należną mu od Dzierżawcy na podstawie Umowy, jeżeli Dzierżawca nie uiszczy jej pomimo bezskutecznego upływu wyznaczonemu mu w tym celu dodatkowego 14-dniowego terminu.

6. W przypadku niedostarczenia Wydzierżawiającemu Gwarancji w wyznaczonym terminie lub dostarczenia Gwarancji w niewystarczającej wysokości, Wydzierżawiający, poza uprawnieniami wynikających z zapisu § 3 ust. 3 lit. a), może naliczyć Dzierżawcy odsetki od brakującej kwoty Gwarancji w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienia za każdy dzień, w którym Dzierżawca nie dostarczył lub nie uzupełnił Gwarancji.
7. Po ustaniu stosunku dzierżawy Gwarancja zostanie zwrócona Dzierżawcy, po potrąceniu kwot należnych Wydzierżawiającemu z tytułu czynszu lub innych zobowiązań pieniężnych Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego, wynikających z Umowy (w tym z tytułu należności publicznoprawnych w części obciążającej Dzierżawcę), jednakże nie wcześniej niż po zgodnym z Umową zwróceniu Nieruchomości i Budynków Wydzierżawiającemu lub po ewentualnym, zgodnym z Umową, usunięciu powstałych z winy Dzierżawcy szkód i po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy, w terminie do 30 (trzydziestu) dni od wypełnienia przez Dzierżawcę wszystkich jego zobowiązań określonych powyżej.
8. Kaucja zostanie zapłacona przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego o numerze uprzednio przez niego wskazanym.
9. Postanowienia objęte treścią ust. 4 – 7 powyżej znajdują odpowiednie, analogiczne zastosowanie wobec wpłaconej Kaucji i wniesionego Weksla.

§ 7 - Czas trwania i warunki wypowiedzenia Umowy.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia zawarcia do dnia 29 lutego 2032 r., przy czym okres wstępny dzierżawy obowiązuje od dnia zawarcia umowy przez okres 24 miesięcy.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3 (trzy) - miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli z powodów przez niego niezawinionych, utraci on możliwość prowadzenia działalności hotelowo – gastronomicznej/restauracyjnej. Za powody niezawinione przez Dzierżawcę Strony uznają:
 - a) zmiany przepisów bezwzględnie obowiązujących, w następstwie których niemożliwe będzie prowadzenie na terenie Budynków działalności hotelowej i gastronomicznej/restauracyjnej;
 - b) wystąpienia nadzwyczajnych zdarzeń naturalnych, w szczególności lecz niewyłącznie katastrofy naturalnej lub innego zjawiska o cechach katastrofy naturalnej, która uniemożliwi wykorzystanie przez Dzierżawcę Budynków zgodnie z celem i przeznaczeniem opisanym w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy, przez okres dłuższy niż łącznie 2 (dwa) miesiące w całym okresie dzierżawy,

- c) trwałe, tj. trwające nieprzerwanie dłużej niż 1 (jeden) miesiąc lub łącznie dłużej niż 6 (sześć) miesięcy w okresie dzierżawy uniemożliwienie przez Wydierżawiającego (osoby działające w jego imieniu, na jego rzecz lub polecenie) Dzierżawcy, gościom lub dostawcom, dojazdu lub dostępu do Nieruchomości lub Budynków oddanych w dzierżawę.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy:
- a) Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu lub którejkolwiek z opłat dodatkowych, które zobowiązał się ponosić na mocy postanowień Umowy za dwa pełne okresy płatności, pod warunkiem, że Wydierżawiający wezwał go, po upływie powyższego terminu, do zapłaty całości zaległego czynszu lub opłat, udzielając mu dodatkowego 14-dniowego terminu dla zapłaty całości zaległego czynszu lub opłat i uprzedzając go o zamiarze wypowiedzenia Umowy, a termin ten upłynął bezskutecznie;
 - b) Dzierżawca narusza postanowienia Umowy, zmieniając przeznaczenie Nieruchomości lub Budynków lub rażąco zaniedbując obowiązek utrzymania Nieruchomości i Budynków w należyтым stanie lub korzystając z Nieruchomości sprzecznie z postanowieniem objętym treścią § 4 ust. 7 - 8 Umowy;
 - c) Dzierżawca odda Budynki w poddzierżawę, do używania lub do korzystania w jakiejkolwiek formie, także nieodpłatnie, osobom trzecim, bez zgody Wydierżawiającego, a zgoda taka zgodnie z Umową była konieczna,
 - d) jeśli na skutek prowadzenia przez Dzierżawcę działalności, główna działalność prowadzona przez Wydierżawiającego, polegająca na zarządzaniu Parkiem Narodowym Gór Stołowych lub korzystanie z Nieruchomości i Budynków nieoddanych w dzierżawę- choćby w części -będzie istotnie utrudnione, ograniczone lub uniemożliwione;
 - e) zostanie złożony przez Dzierżawcę lub przez następcę prawnego Dzierżawcy wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy, bądź w razie złożenia przez Dzierżawcę lub następcę prawnego Dzierżawcy oświadczenia o wszczęciu postępowania restrukturyzacyjnego;
 - f) otwarta zostanie likwidacja Dzierżawcy;
 - g) nie zostanie zawarta lub nie będzie odnowiona przez Dzierżawcę polisa ubezpieczeniowa wymagana na podstawie Umowy lub Dzierżawca nie udostępni tej polisy do wglądu Wydierżawiającego, zgodnie z obowiązkiem zawartym w § 9 Umowy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Dzierżawcy do jej zawarcia, odnowienia lub udostępnienia odpowiedniego certyfikatu do wglądu i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu nie krótszego niż załącznik nr 3
 - h) 14 dni a w wypadku obowiązku udostępnienia certyfikatu nie krótszego niż 30 dni;
 - i) Dzierżawca lub osoby, za które Dzierżawca jest odpowiedzialny będą - w sposób rażący i powtarzający się - przestrzegały na terenie Nieruchomości

- i Budynków oddanych w dzierżawę powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnej z celem i przeznaczeniem niniejszej Umowy, wskazanym w §2 ust 2 Umowy;
- j) Dzierżawca nie dostarczy Wydierżawiającemu Gwarancji lub jej nie uzupełni w terminie i w formie (w szczególności, co do kwoty), lub też nie wpłaci kaucji, o której mowa w § 6 ust.niniejszej Umowy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Dzierżawcy do doręczenia odpowiednich dokumentów/wpłaty kaucji i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni;
- k) Dzierżawca nie realizuje przedmiotu Umowy o świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych z dnia ____.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 4 lit. b) - d), rozwiązanie Umowy może nastąpić po wezwaniu Dzierżawcy do usunięcia naruszeń Umowy i bezskutecznym upływie 30-dniowego terminu do ich usunięcia.
6. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania, lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, z przyczyn zależnych od Dzierżawcy, o ile inne postanowienia Umowy nie stanowią inaczej, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 6-krotności czynszu miesięcznego, nie więcej jednak niż w wysokości iloczynu czynszu miesięcznego i liczby miesięcy, w których Umowa by obowiązywała, gdyby przedwcześnie nie wygasła. Kara umowna zostanie zapłacona w terminie do 30 (słownie: trzydziestu) dni od otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego, pod rygorem nieważności, wezwania do jej zapłaty.
7. Wskazana w ust. 6 powyżej kara umowna, nie wyklucza również dochodzenia przez Wydierżawiającego odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 8 - Siła wyższa

1. Nie uważa się za naruszenie zobowiązań wynikających z Umowy niedotrzymania przez Dzierżawcę lub Wydierżawiającego jej obowiązków, jeżeli wynika ono wyłącznie z okoliczności spowodowanych siłą wyższą, przez co rozumie się w szczególności: pożar, ograniczenia ustawowe lub wynikające z decyzji władz, rozruchy, wojna domowa, zamach stanu, międzynarodowe działania wojenne lub inne okoliczności, na które Dzierżawca i Wydierżawiający nie mają wpływu i które nastąpiły z przyczyn innych niż wina lub zaniedbanie Stron.
2. Strona, której działalność uległa zakłóceniu w wyniku działania siły wyższej zawiadomi niezwłocznie drugą Stronę o przyczynach przerw lub niemożności wykonania zobowiązań.

Zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Strona musi dokonać nie później niż w ciągu trzech dni od wystąpienia danych okoliczności. Strona dotknięta działaniem siły wyższej zobowiązana jest dołożyć wszelkich starań, aby jak najszybciej podjąć wykonywanie zobowiązań wynikających z Umowy.

3. Jeśli przypadek siły wyższej trwa dłużej niż dwa miesiące, Strony zachowują prawo do skorygowania lub ustalenia nowych terminów z uwzględnieniem dotychczas wypłaconych sum.

§ 9 - Ubezpieczenie.

Dzierżawca oświadcza, że posiada ważną polisę ubezpieczeniową która obejmuje ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej Kopia polisy ubezpieczeniowej Dzierżawcy stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy.

§ 10 - Poufność.

1. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w poufności wszelkich uzyskanych od drugiej Strony informacji oraz do zwrotu przekazanych dokumentów na każde żądanie.
2. Każda ze Stron zabezpieczy wszelkie dane, informacje lub dokumenty dostarczone przez drugą Stronę przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, z uwzględnieniem fizycznych oraz informatycznych środków ochrony.

§ 11 - Zwrot przedmiotu dzierżawy, nakłady i ulepszenia oraz zasady wzajemnych rozliczeń z tytułu poczynionych nakładów lub ulepszeń

1. Po upływie okresu obowiązywania Umowy, jej rozwiązaniu lub odstąpieniu od Umowy z jakichkolwiek przyczyn, Dzierżawca ma obowiązek zwrotu Wydierżawiającemu Nieruchomości i Budynków w terminie do 60 dni liczonych od dnia rozwiązania, wygaśnięcia lub odstąpienia od Umowy, w stanie odpowiadającym naturalnej eksploatacji, z zastrzeżeniem ust. 3 -4 poniżej. Strony zgodnie postanawiają, że za okres przypadający od dnia upływu okresu obowiązywania Umowy, jej rozwiązania lub odstąpienia od Umowy z jakichkolwiek przyczyn, do dnia zwrotu Wydierżawiającemu Nieruchomości i Budynków, Dzierżawca będzie płacił wynagrodzenie w wysokości dotychczas płaconego przez Dzierżawcę czynszu dzierżawnego, zgodnie z § 5 ust. 1 oraz ponosił będzie inne niż czynsz świadczenia i opłaty, wynikające z Umowy.
2. W razie braku zwrotu Wydierżawiającemu Nieruchomości i Budynków oddanych w dzierżawę - w stanie zgodnym z ust. 1 powyżej oraz ustępami kolejnymi niniejszego paragrafu - za okres do dnia zwrotu zgodnie z niniejszym paragrafem, Dzierżawca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 3-krotności dotychczas płaconego przez Dzierżawcę czynszu dzierżawnego, zgodnie z § 5 ust. 1 oraz ponosił będzie inne niż czynsz świadczenia i opłaty, wynikające z Umowy.
3. Mając na względzie treść § 4 ust. 10 i 11 niniejszej Umowy, Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania Umowy przez którąkolwiek ze Strony

bądź odstąpienia od Umowy przez Wydierżawiającego - z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy - Wydierżawiający zachowuje prawo do zatrzymania wszelkich dokonanych nakładów koniecznych i ulepszeń bez konieczności zapłaty dodatkowego wynagrodzenia na rzecz Dzierżawcy, niezależnie od jego uprzedniej zgody.

4. W każdym innym przypadku rozwiązania bądź odstąpienia od Umowy, a także wygaśnięcia Umowy, Wydierżawiający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dzierżawcy amortyzowanych kosztów dokonanych nakładów koniecznych i ulepszeń, na które wyraził pisemną zgodę.

§ 12 - Rozstrzyganie sporów.

1. Wszelkie sprawy, których nie udało się przewidzieć przy zawieraniu niniejszej Umowy oraz ewentualne spory powstałe na tle realizacji jej przedmiotu Strony zobowiązują się - zgodnie z dobrymi zwyczajami handlowymi i we wzajemnym poszanowaniu dobrego imienia, wizerunku firmy i jej reprezentantów - załatwić polubownie na drodze konsultacji i negocjacji.
2. Mając na względzie postanowienie objęte treścią ustępu poprzedzającego, Strony zgodnie przyjmują, iż w przypadku zaistnienia pomiędzy Stronami sporu wynikłego na tle realizacji niniejszej Umowy, Strony dołożą starań, aby rozwiązać ten spór na drodze negocjacji. W razie braku porozumienia, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia podjęcia przez jedną ze Stron - stwierdzonej na piśmie - próby polubownego rozwiązania sporu, spory wynikłe na tle realizacji lub naruszenia niniejszej Umowy, rozwiązania lub nieważności albo też z nimi związane rozstrzygał będzie sądownie dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 13 - Postanowienia końcowe.

1. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Umowie, wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i inne właściwe przepisy obowiązującego prawa.
3. W granicach wyznaczonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, nieważność jakiegokolwiek części niniejszej Umowy, pozostaje bez wpływu na ważność jej pozostałej części. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji Strony zastąpią takie postanowienia innymi, ważnymi postanowieniami, wywołującymi taki sam skutek gospodarczy.
4. Cesja praw i obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osoby trzeciej dla swej ważności wymaga uzyskania zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności udzielonej w formie pisemnego oświadczenia woli w tym przedmiocie.

5. Adresami dla doręczeń ewentualnej korespondencji dla Stron Umowy będą adresy ich siedzib wskazane w komparycji Umowy. W razie zmiany adresu siedziby lub wyboru innego adresu do korespondencji niż wskazany w zdaniu poprzedzającym, każda ze Stron zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić o tym drugą Stronę w formie listu poleconego. W razie uchybienia takiemu obowiązкови, korespondencja wysłana na adres, o którym mowa w zdaniu pierwszym, będzie uważana za skutecznie doręczoną.
6. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Załączniki opisane w treści niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

Wydzierżawiający

Dzierżawca