

## UMOWA O WYKONANIE PRAC REMONTOWYCH

zawarta w Kudowie-Zdrój w dniu \_\_\_\_ roku pomiędzy:

**Parkiem Narodowym Gór Stołowych z siedzibą w Kudowie – Zdroju**, 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: **„Wydierżawiającym”**,

**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. 142 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.), oraz w związku z zawarciem przez Strony Umowy dzierżawy z dnia \_\_\_\_ (zwanej dalej: „Umową dzierżawy”), **została zawarta umowa o wykonanie prac remontowych (zwana dalej: „Umową”) o następującej treści:**

### § 1 - Przedmiot Umowy i oświadczenia Stron.

1. Z zastrzeżeniem ustępów następnych niniejszego paragrafu, w ramach przedmiotu niniejszej Umowy oraz w związku z dzierżawą budynków i korzystaniem z nieruchomości gruntowej, zlokalizowanych w miejscowości Karłów – opisanych szczegółowo w ramach Umowy dzierżawy - **Dzierżawca zobowiązuje się do:**
  - a) **wykonania prac remontowych – opisanych w Załączniku nr 1 do Umowy - na terenie budynków, o których mowa powyżej, na swój koszt i ryzyko;**
  - b) **dokonywania, przy udziale przedstawicieli Wydierżawiającego, przeglądów technicznych budynków, o których mowa powyżej, pod kątem konieczności wykonania prac remontowych (nakładów, ulepszeń, prac konserwacyjnych) nieobjętych zakresem Załącznika nr 1.** Przeglądy techniczne, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, będą się odbywały co najmniej raz na kwartał w trakcie obowiązywania Umowie, w terminie uprzednio i w formie pisemnej, uzgodnionym przez Strony. W przeglądach technicznych będzie brał udział co najmniej jeden

przedstawiciel każdej ze Stron. Z czynności dokonanych w trakcie przeglądu technicznego oraz z uwzględnieniem jego wyniku (tj. listy prac remontowych do wykonania) i terminu wykonania, zostanie spisany protokół konieczności („Protokół Konieczności”), którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy;

- c) **wykonania prac remontowych (nakładów, ulepszeń, prac konserwacyjnych) – nieopisanych w Załączniku nr 1 do Umowy, a stanowiących wynik/przedmiot przeglądów technicznych, o których mowa w lit. b) powyżej - na terenie budynków, o których mowa powyżej, na swój koszt i ryzyko.**
- 2. Dzierżawca wykona przedmiot Umowy w ramach stosunku dzierżawy, łączącego Strony zgodnie z Umową dzierżawy, na warunkach szczegółowo opisanych w Umowie i Umowie dzierżawy, oraz w Załącznikach do Umowy.
- 3. W ramach przedmiotu Umowy, opisanego w ust. 1 lit. a) Umowy i na jej warunkach, Dzierżawca wykona prace, których zakres został szczegółowo określony w treści Załącznika nr 1 do niniejszej Umowy.  
Strony zgodnie postanawiają, że na analogicznych zasadach zostaną wykonane inne prace – określone w Umowie dzierżawy jako nakłady konieczne bądź ulepszenia – a które nie zostały objęte treścią w/w Załącznika nr 1, w szczególności prace stanowiące wynik/przedmiot przeglądów technicznych, o którym mowa w ust. 1 lit. b) – c) powyżej.
- 4. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto, że w razie takiej konieczności, w ramach niniejszej Umowy:
  - a) zleci opracowanie dokumentacji projektowej, niezbędnej do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy,
  - b) uzyska wszelkie niezbędne, wymagane przepisami prawa powszechnie obowiązującego, zezwolenia na rozpoczęcie i wykonanie prac objętych przedmiotem niniejszej Umowy, w tym w szczególności pozwolenia na budowę, przy uwzględnieniu objęcia części budynków, o których mowa w Umowie dzierżawy, ochroną konserwatorską.
- 5. W razie rozbieżności lub niespójności czy też jakiegokolwiek kolizji pomiędzy postanowieniami objętymi treścią niniejszej Umowy, a postanowieniami objętymi treścią Załączników do Umowy, pierwszeństwo (rozstrzygające znaczenie) mają postanowienia niniejszej Umowy. Zmiany w Załącznikach do niniejszej Umowy, wymagają zgody obu Stron wyrażonej, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.

## **§ 2 - Obowiązki Stron.**

- 1. Do obowiązków Wydierżawiającego należy w szczególności:
  - a) współdziałanie z Dzierżawcą w niezbędnym zakresie umożliwiającym realizację niniejszej Umowy, w szczególności udostępnienie posiadanej dokumentacji,

- a) dotyczącej nieruchomości i budynków objętych dzierżawą opisaną w Umowie dzierżawy;
  - b) terminowe odbieranie prac objętych przedmiotem Umowy;
  - c) udział w przeglądach technicznych, o których mowa w § 1 ust. 1 lit. b) – c) Umowy.
2. Do obowiązków Dzierżawcy należy w szczególności:
- a) zapewnienie wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z Umową, Załącznikami do Umowy oraz wytycznymi Wydierżawiającego, a ponadto z zasadami wiedzy technicznej, przepisami prawa, obowiązującymi normami, standardami technicznymi Wydierżawiającego (co do których Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się przed zawarciem niniejszej Umowy) oraz przy dochowaniu najwyższej staranności;
  - b) zapewnienie zabezpieczenia terenu prowadzenia prac objętych przedmiotem Umowy zgodnie z przepisami BHP, przeciwpożarowymi oraz przepisami dyscypliny pracy obowiązującymi na terenie Wydierżawiającego;
  - c) przestrzeganie przepisów sanitarno-higienicznych obowiązujących na terenie obiektów gastronomicznych;
  - d) przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska i ustawy o odpadach, w tym odpowiednia utylizacja odpadów;
  - e) zapewnienie terminowego wykonania i oddania prac objętych Umową;
  - f) utrzymanie porządku na terenie prowadzenia prac objętych Umową w trakcie ich trwania oraz uporządkowanie terenu robót po zakończeniu prac;
  - g) uzgodnienie z Wydierżawiającym terminów ewentualnego wyłączenia urządzeń/instalacji w budynkach objętych dzierżawą w ramach Umowy dzierżawy, niezbędnego w celu wykonania przedmiotu Umowy, a także prowadzenie prac objętych przedmiotem Umowy w taki sposób, aby ograniczenie efektywności pracy Wydierżawiającego, było jak najmniejsze;
  - h) zapewnienie nadzoru inwestorskiego oraz kontroli kierownika budowy w przypadku, gdy wartość prac remontowych, wykonywanych w ramach danego etapu, przekroczy kwotę 10.000,00 zł netto, z wyjątkiem przypadku gdy na życzenie Wydierżawiającego, Wydierżawiający zapewni odpowiedni nadzór inwestorski lub kontrolę kierownika budowy.

### **§ 3 - Termin realizacji.**

1. Strony zgodnie ustalają, że przedmiot niniejszej Umowy – w zakresie § 1 ust. 1 lit. a) Umowy - zostanie wykonany etapowo, w nieprzekraczalnym terminie do dnia \_\_ roku - zgodnie z umówionym harmonogramem prac. Harmonogram stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy. Termin wykonania prac remontowych (nakładów, ulepszeń, prac konserwacyjnych) – nieopisanych w Załączniku nr 1 do Umowy, a stanowiących

- wynik/przedmiot przeglądów technicznych, o których mowa w § 1 ust. 1 lit. b) – c) Umowy, zostanie wskazany każdorazowo w Protokole Konieczności.
2. Mając na względzie postanowienie objęte treścią ust. 1 powyżej, Dzierżawca przystąpi do wykonania prac objętych przedmiotem Umowy, możliwie niezwłocznie, nie później jednak niż \_\_ roku.
  3. Wszelkie ewentualne przeszkody mogące mieć bezpośredni wpływ na dotrzymanie terminu realizacji przedmiotu Umowy powinny być zgłaszane Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę natychmiast po ich zaistnieniu, pod rygorem nieważności, w formie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie wraz z opisem i uzasadnieniem.

#### **§ 4 – Kontrola Wydierżawiającego oraz odbiór.**

1. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawca, przed przystąpieniem do wykonania danego etapu prac remontowych (zarówno tych objętych Załącznikiem nr 1, jak i wynikających z przeglądów technicznych, o których mowa w § 1 ust. 1 lit. b) i c) Umowy), zobowiązany jest do przedstawienia Wydierżawiającemu do akceptacji, kosztorys obejmujący cały zakres przedmiotowych robót, oraz wszelką dokumentację związaną z ich wykonaniem, w szczególności projekt budowlany.
2. Wydierżawiający zobowiązany jest zaakceptować (w całości lub w części) przedstawiony kosztorys wraz z dokumentacją, w formie pisemnej lub z wykorzystaniem poczty elektronicznej e-mail, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich przedłożenia przez Dzierżawcę lub w tym terminie i formie przedstawić swoje zastrzeżenia. W przypadku, jeżeli Wydierżawiający nie wypełni obowiązków o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie i na zasadach tamże określonych, wówczas Strony Umowy zgodnie uznają, że poszczególny kosztorys wraz z dokumentacją został zaakceptowany przez Wydierżawiającego.
3. Strony zgodnie postanawiają, że wyłącznie zaakceptowany w całości kosztorys wraz z dokumentacją, uprawnia Dzierżawcę do przystąpienia do wykonywania poszczególnych prac remontowych.
4. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku konieczności zmiany (w tym uzupełnień) w zakresie zaakceptowanego kosztorysu lub zmian (w tym uzupełnień) w dokumentacji do niego dołączonej, Dzierżawca przed ich wprowadzeniem uzyska zgodę Wydierżawiającego, na warunkach analogicznych do procedury opisanej w ustępach poprzedzających.
5. Wykonanie przedmiotu Umowy będzie przedmiotem odbioru przez Strony, na warunkach określonych w ustępach następnych niniejszego paragrafu.
6. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wykonania przedmiotu Umowy w całości (tj. od dnia poinformowania o tym fakcie Wydierżawiającego w formie pisemnej lub z wykorzystaniem poczty elektronicznej e-mail), **Wydierżawiający powinien dokonać odbioru końcowego**, a w tym:

- a) **zaakceptować** (w całości albo w części), w formie pisemnej albo z wykorzystaniem poczty elektronicznej e-mail, wykonanie przedmiotu Umowy w całości, w ramach **Protokołu Odbioru**, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy;

lub

- b) **przedstawić swoje zastrzeżenia**, w formie pisemnej albo z wykorzystaniem poczty elektronicznej e-mail (w tym w ramach Protokołu Odbioru), co do wykonania przedmiotu Umowy w całości.

W przypadku, jeżeli Wydierżawiający nie wypełni obowiązków o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie i na zasadach tamże określonych, wówczas Strony Umowy zgodnie uznają, że poszczególny Protokół Odbioru został zaakceptowany przez Wydierżawiającego.

7. W przypadku gdy Wydierżawiający zgłosi zastrzeżenia na warunkach objętych treścią ust. 6 lit. b) powyżej, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia wskazanych wad/nieprawidłowości - na własny koszt i ryzyko - w terminie uzgodnionym pisemnie przez Strony, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia otrzymania od Wydierżawiającego stanowiska w tym przedmiocie.

Do ponownego odbioru odpowiednio stosuje się postanowienia niniejszego paragrafu, w tym procedurę odbioru objętą treścią ust. 6 niniejszego paragrafu.

8. Strony zgodnie postanawiają, że niezależnie od odbioru prac remontowych na warunkach określonych w ust. 6-7 powyżej, Wydierżawiający jest zobowiązany do odbioru prac zanikowych, ulegających zakryciu – w ramach **Protokołu odbioru prac zanikowych/ulegających zakryciu**, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do niniejszej Umowy - na zasadach analogicznych, z tym zastrzeżeniem, że Wydierżawiający dokona czynności opisanych w ust. 6 powyżej w terminie 3 (trzech) roboczych, a Wykonawca usunie wskazane wady/nieprawidłowości w terminie 3 (trzech) dni.

9. Strony zgodnie ustalają następujące osoby odpowiedzialne za składanie oświadczeń woli w ramach realizacji przedmiotu niniejszej Umowy (z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie przewidzianych w Umowie, w tym z wyłączeniem uprawnienia do zmiany treści Umowy), w szczególności odpowiedzialne za podpisanie Protokołu Konieczności/Protokołu Odbioru/ Protokołu odbioru prac zanikowych/ulegających zakryciu:

- a) ze strony Dzierżawcy - \_\_\_\_;
- b) ze strony Wydierżawiającego - \_\_\_\_.

W przypadku zmiany osób wskazanych w zdaniu poprzedzającym, Strona której zmiany dotyczą, jest zobowiązana do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie drugą Stronę w formie pisemnej.

## **§ 5 - Odpowiedzialność Dzierżawcy.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić, by wszelkie prace wykonywane przez jego pracowników, podwykonawców i innych jego kontrahentów prowadzone były z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie informować Wydierżawiającego o wszelkich sytuacjach niebezpiecznych, które wystąpią podczas prowadzenia prac w ramach przedmiotu niniejszej Umowy, oraz o przypadkach naruszenia przepisów, zasad, przez jego pracowników, podwykonawców i innych jego kontrahentów.
3. W przypadku, gdy prace wykonywane w ramach przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego będą wykonywane w sposób stwarzający zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź stwarzający groźbę powstania szkody w mieniu Wydierżawiającego, Wydierżawiający - wedle własnego uznania (w zależności od wagi i częstotliwości naruszeń), zachowuje prawo do (jedorazowego albo kilkukrotnego):
  - a) udzielenia Dzierżawcy ostrzeżenia;
  - b) żądania od Dzierżawcy wstrzymania wykonania przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę (pracowników lub podwykonawców Dzierżawcy);
  - c) żądania od Dzierżawcy (pracowników lub podwykonawców Dzierżawcy) opuszczenia - w trybie natychmiastowym - terenu Wydierżawiającego, o którym mowa w § 1 Umowy;
  - d) nałożenia na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 5.000,00 (pięciu tysięcy) zł za każdorazowe naruszenie (płatnej w terminie 7 dni od dnia doręczenia stosownej noty obciążeniowej).
4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 3 lit. b) powyżej, przysługuje Wydierżawiającemu również w przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego - wobec pracowników lub podwykonawców Dzierżawcy:
  - a) nielegalnego posiadania mienia Wydierżawiającego;
  - b) posiadania lub spożywania (zażywania) alkoholu bądź środków odurzających, jak również bycia pod wpływem alkoholu bądź środków odurzających;
  - c) poważnego naruszenia zasad bezpieczeństwa i dyscypliny (w szczególności kradzieży, rozmyślnego wchodzenia na obszary nie związane z wykonaniem przedmiotu Umowy lub umyślnego uszkodzenia mienia Wydierżawiającego).

W uzasadnionych przypadkach Wydierżawiający zgłosi w/w naruszenia organom ścigania bądź urzędowi państwowemu sprawującemu nadzór nad warunkami pracy oraz bezpieczeństwem urządzeń.

## **§ 6 - Zatrudnianie podwykonawców.**

1. Działając zgodnie z art. 647<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, Dzierżawca przekaże do pisemnej akceptacji Wydierżawiającego listę podwykonawców i zakres robót, które zostaną wykonane przez w/w podwykonawców w ramach realizacji części prac objętych niniejszą Umową, co najmniej 7 (słownie: siedem) dni przed rozpoczęciem w/w prac.
2. Dzierżawca oświadcza, że ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie działania i zaniechania podwykonawców, z którymi zawarł umowy za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca oświadcza, że będzie dokonywał terminowo wymagalnych płatności na rzecz podwykonawców i nie narazi Wydierżawiającego na odpowiedzialność wynikającą z art. 647<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego.
4. W przypadku, jeżeli podwykonawca wystąpi w oparciu o art. 647<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego z roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia do Wydierżawiającego, wówczas Wydierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę o tym fakcie, a Dzierżawca - w terminie 5 dni roboczych zobowiązany będzie udzielić pisemnej odpowiedzi wraz z uzasadnieniem.
5. Dzierżawca zapewnia, że zarówno w wyniku zawarcia niniejszej Umowy, jak i realizacji jej przedmiotu nie dojdzie do naruszenia jakichkolwiek praw osób trzecich. W przypadku zgłoszenia wobec Wydierżawiającego jakichkolwiek roszczeń lub zarzutów objętych powyższym zapewnieniem, Dzierżawca podejmie na swój koszt i ryzyko wszelkie środki obrony Wydierżawiającego przed takimi roszczeniami lub zarzutami i spowoduje, że Wydierżawiający będzie od nich zwolniony, a także w razie potrzeby zaspokoi na własny koszt wszelkie uzasadnione roszczenia przeciwko Wydierżawiającemu pod warunkiem, że Wydierżawiający niezwłocznie - tj. nie później niż w terminie 7 dni od dnia powzięcia wiedzy w tym przedmiocie - zawiadomi Dzierżawcę o tych roszczeniach lub zarzutach i przekaże Dzierżawcy wszelkie niezbędne, posiadane przez siebie informacje dotyczące tego zdarzenia oraz udzieli Dzierżawcy pełnomocnictwa do prowadzenia niezbędnego postępowania w sądzie lub poza sądem. Nadto Wydierżawiający ma prawo na własny koszt ustanowić pełnomocnika, który uprawniony jest do pełnego współdziałania z Dzierżawcą w toczącym się postępowaniu.

## **§ 7 - Kary umowne.**

1. Dzierżawca ponosi względem Wydierżawiającego odpowiedzialność z tytułu realizacji przedmiotu Umowy na zasadach określonych w niniejszej Umowie.
2. W przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu Umowy w stosunku do odpowiednich terminów określonych w § 3 niniejszej Umowy oraz terminów zakreślonych wobec każdego z etapów wykonania prac remontowych (w treści

Harmonogramu, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy) albo terminów określonych w Protokole Konieczności, Wyzdierżawiający ma prawo do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 1 % wartości kosztorysu wykonania poszczególnych prac, za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia.

3. W przypadku nieprzystąpienia przez Dzierżawcę do czynności przeglądu technicznego w uzgodnionym uprzednio przez Strony terminie, Wyzdierżawiający ma prawo do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 1.000,00 (tysiąc) złotych.
4. W przypadku braku przedstawienia kosztorysu prac remontowych, zgodnie z treścią § 4 Umowy, Wyzdierżawiający ma prawo do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 1.000,00 (tysiąc) złotych.
5. W przypadku opóźnienia w usunięciu wad lub usterek przez Dzierżawcę - zgłoszonych podczas odbioru końcowego/odbioru prac zanikowych/ulegających zakryciu - w stosunku do terminu, o którym mowa w § 4 Umowy – Wyzdierżawiający ma prawo do naliczenia Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1 % wartości kosztorysu wykonania poszczególnych prac, za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia.
6. W przypadku odstąpienia przez Wyzdierżawiającego od Umowy z przyczyn, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 10% wartości kosztorysu wykonania poszczególnych prac.
7. W przypadku niezachowania terminu dostarczenia kopi polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 10 niniejszej Umowy, Wyzdierżawiający ma prawo do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 100,00 (sto) zł za każdy dzień opóźnienia.
8. Wszelkie kary umowne zostaną uiszczone przez Dzierżawcę w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia otrzymania stosownego wezwania.
9. Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia od Dzierżawcy - na zasadach ogólnych - odszkodowania przewyższającego wysokość ustalonych w umowie kar umownych.

#### **§ 8 – Rozliczenie wykonanych prac remontowych (nakładów koniecznych oraz ulepszeń)**

1. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawca wykona przedmiot Umowy w ramach łączącego Strony stosunku dzierżawy na podstawie Umowy dzierżawy. Na podstawie Umowy dzierżawy, Dzierżawcę obciążają nakłady konieczne połączone ze zwykłym użytkowaniem i utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania zakresu prac objętych Załącznikiem nr 1 do niniejszej Umowy. Dzierżawca zachowuje przy tym prawo do dokonania nakładów i ulepszeń przedmiotu dzierżawy, jednakże po uzyskaniu zgody Wyzdierżawiającego, z tym zastrzeżeniem, iż Wyzdierżawiający nie odmówi takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny. Dzierżawca nie może czynić w przedmiocie dzierżawy zmian sprzecznych z postanowieniami Umowy dzierżawy lub z jego przeznaczeniem.



2. Mając na względzie treść ust. 1 powyżej, Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania przez którąkolwiek ze Stron bądź odstąpienia od Umowy przez Wydierżawiającego - z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy - Wydierżawiający zachowuje prawo do zatrzymania dokonanych nakładów (w szczególności nakładów koniecznych) lub ulepszeń bez konieczności zapłaty dodatkowego wynagrodzenia na rzecz Dzierżawcy.
3. W każdym innym przypadku rozwiązania bądź odstąpienia od Umowy, a także wygaśnięcia Umowy i Umowy dzierżawy, Wydierżawiający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dzierżawcy zamortyzowanych kosztów dokonanych nakładów koniecznych i ulepszeń.

### **§ 9 - 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.

### **§ 10 - Ubezpieczenie.**

Dzierżawca oświadcza, że posiada ważną polisę ubezpieczeniową która obejmuje ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub użytkowania mienia na łączną kwotę \_\_\_ PLN (na jeden i wszystkie przypadki w okresie ubezpieczenia). Kopia polisy ubezpieczeniowej nr \_\_ stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy. Dzierżawca zobowiązuje się dostarczać, nie później niż 14 (czternaście) dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia/przedłużenia dotychczasowego ubezpieczenia, kopię nowej/przedłużonej polisy ubezpieczeniowej w zakresie opisanym w zdaniu poprzednim, do czasu zakończenia lub wygaśnięcia Umowy.

## **§ 11 - Poufność.**

1. Wszelkie informacje uzyskane przez którąkolwiek ze Stron, w związku z realizacją prac będących przedmiotem Umowy, mogą być wykorzystane tylko w celu ich realizacji. Strona będzie zachowywać zasady najściślejszej poufności w stosunku do wszystkich w/w informacji. W okresie obowiązywania niniejszej Umowy oraz po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, Strona nie będzie publikować, przekazywać, ujawniać ani udzielać żadnych informacji, które uzyska w związku z realizacją niniejszej Umowy. Wszystkie dokumenty, plany, dane i inne informacje oraz ich nośniki przekazane w związku z realizacją niniejszej Umowy pozostają własnością strony przekazującej i po wygaśnięciu Umowy lub jej rozwiązaniu strona otrzymująca zobowiązana jest do ich zwrotu.
2. Postanowienia o poufności, zawarte powyżej, nie będą stanowiły przeszkody dla którejkolwiek ze Stron w ujawnianiu informacji, która była już mu znana przed zawarciem niniejszej Umowy, została zaaprobowana na piśmie przez drugą Stronę, jako informacja, która może zostać ujawniona oraz należy do informacji powszechnie znanych.
3. Strona odpowiada za podjęcie i zapewnienie wszelkich niezbędnych środków zapewniających dochowanie wyżej wymienionej klauzuli poufności przez swoich pracowników.
4. Zobowiązanie do zachowania poufności nie narusza obowiązku którejkolwiek ze Stron do dostarczania informacji uprawnionym do tego organom, jak również uprawnień Stron do podawania do publicznej wiadomości ogólnych informacji o ich działalności oraz informacji, których obowiązek ujawnienia określają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

## **§ 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 (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 sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

### **§ 13 - Postanowienia końcowe.**

1. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza Umowa wygasa z chwilą rozwiązania (w jakimkolwiek trybie) Umowy dzierżawy.
2. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Umowie, wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i inne właściwe przepisy obowiązującego prawa.
4. 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.
5. 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.
6. 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 obowiązkowi, korespondencja wysłana na adres, o którym mowa w zdaniu pierwszym, będzie uważana za skutecznie doręczoną.
7. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Następujące Załączniki dołączone do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część:
  - a) Załącznik nr 1: Zakres prac remontowych;
  - b) Załącznik nr 2: Harmonogram wykonania prac remontowych;
  - c) Załącznik nr 3: Kopia polisy ubezpieczeniowej Dzierżawcy;
  - d) Załącznik nr 4: Wzór Protokołu Konieczności;
  - e) Załącznik nr 5: Wzór Protokołu Odbioru;
  - f) Załącznik nr 6: Wzór Protokołu odbioru prac zanikowych/ulegających zakryciu.

---

**Wydierżawiający**

---

**Dzierżawca**