



UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia 2025 roku pomiędzy:

Elbest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bełchatowie, przy ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000022197, NIP 7691949726, kapitał zakładowy: 116 812 000,00 PLN, zwaną dalej „Spółką” lub „Pożyczkobiorcą”, reprezentowaną zgodnie z zasadami reprezentacji przez osoby podpisane na ostatniej stronie, zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

, reprezentowaną zgodnie z zasadami reprezentacji

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”.

§ 1

Definicje

Strony ustalają, że używane w Umowie terminy mają następujące znaczenie:

Przedmiot Dzierżawy – Przysługujące ELBEST Sp. z o.o. do 05.12.2089 prawo użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością Skarbu Państwa oznaczonego w ewidencji jako działki

- a) nr 634/1, 634/2, 634/3, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 635 o pow. 428 180 m2 obręb 0032 Rząsawa dla której to Sąd Rejonowy Sąd Rejonowy w Bełchatowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę wieczystą KW nr KW nr PT1B/00033459/4;
- b) nr 20/16, 20/17, 20/18, 20/19 o pow. 27 537 m2 obręb 0018 Wola Grzymalina dla której to Sąd Rejonowy w Bełchatowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę wieczystą KW nr PT1B/00033079/6;
- c) nr 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 o pow. 19 063 m2 obręb 0007 Nowy Janów dla której to Sąd Rejonowy w Bełchatowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę wieczystą KW nr PT1B/00029695/9, zwane dalej łącznie także jako („**Nieruchomość**”) oraz posadowione na nich Budynki.

Budynki: posadowione na Przedmiocie Dzierżawy obiekty tworzące Ośrodek Sportu i Rekreacji Wawrzkowizna:

- a) Domki campingowe BRDA (25 sztuk x 54m², 5 sztuk x 64,72m², 2 sztuki x 46m² Σ 1765,60m²),
- b) Segment domków drewnianych nad wodą 3 sztuki o łącznej pow. 206,76m²,
- c) domki drewniane RANCHO (7 bliźniaków x 61,94m² Σ 433,58m²),
- d) Hotel Wawrzek (813,20m²),
- e) Segmenty willowe (2 sztuki o powierzchni 261,36m² 1 sztuka x 208,05m²),
- f) Restauracja Wawrzek o powierzchni 1357,94m²,
- g) Hotelik o powierzchni 217,85m²,
- h) Budynek przy boisku sportowym o powierzchni 607,80m²,
- i) Budynek Hydroforni o powierzchni 16,20m²,
- j) Budynek techniczny – kontener oczyszczalni ścieków o powierzchni 13,50m²,
- k) Stacja transformatorowa o powierzchni 47,00m²,
- l) Magazyn składowy stalowy o powierzchni 121,50m²,
- m) Budynek portierni o powierzchni 10,00m²,
- n) Sanitariat przy plaży o powierzchni 29,63m²,
- o) Pawilon sanitarny o powierzchni 96,80m²,
- p) Pawilon sanitarny o powierzchni 110,00m²,
- q) Budynek gastronomiczny Mikrus (2 sztuki o powierzchni 34,80m² oraz 1 sztuka o powierzchni 43,20m²),
- r) Budynek gastronomiczny altanka (4 sztuki o powierzchni 34,17m² oraz 1 sztuka o powierzchni 136,68m²),
- s) Stajnia ze stodołą o powierzchni 446,20m²,
- t) Stajenka dla kucy i kóz o powierzchni 60,75m²,
- u) Kurnik o powierzchni 10,50m².

§ 2

Przedmiot Umowy

Na podstawie niniejszej Umowy Wyzdierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony/nieoznaczony, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzdierżawiającemu czynsz określony w Umowie. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do prowadzenia w Przedmiocie Dzierżawy działalności hotelarskiej w Budynkach, na zasadach określonych w niniejszej Umowie.

§ 3

Wydanie Nieruchomości

1. Wyzdierżawiający udostępni do wyłącznego użytku Dzierżawcy i do pobierania pożytków Nieruchomość w zakresie i na warunkach określonych postanowieniami niniejszej Umowy w celu świadczenia w nich usług hotelarskich.
2. Wydanie Nieruchomości nastąpi w terminie do 3 dni roboczych od zawarcia niniejszej Umowy z mocą obowiązującą od dnia2025 r. na podstawie protokołu

przekazania, w którym upoważnieni przedstawiciele Stron opiszą szczegółowo stan Nieruchomości.

§ 4

Zasady korzystania z Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał Przedmiot Dzierżawy wyłącznie w celu prowadzenia na nim usług hotelarsko-turystycznych. Dzierżawca może świadczyć w Przedmiocie Dzierżawy inne usługi aniżeli usługi hotelarskie wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego. Przez usługi inne niż usługi hotelarskie Strony rozumieją wszelkie usługi niezwiązane z prowadzeniem usług hotelarskich, tj. w szczególności: punkty usługowe lub handlowe, usługi rozrywkowe.
2. W celu umożliwienia sprawdzenia zgodności sposobu korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy z treścią Umowy, Wydierżawiający jest uprawniony do dostępu do Przedmiotu Dzierżawy po uprzednim uzgodnieniu z Dzierżawcą.

§ 5

Postanowienia porządkowe

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów dotyczących działalności Dzierżawcy w Przedmiocie Dzierżawy w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej. Dzierżawca odpowiada za stan Przedmiotu Dzierżawy wobec właściwych organów kontrolnych i ponosi odpowiedzialność wobec tych organów za naruszenie przepisów w związku z prowadzoną działalnością.
2. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do jakiegokolwiek zabezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy w zakresie ochrony osób i mienia. Wszelkie obowiązki w tym zakresie spoczywają na Dzierżawcy.

§ 6

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest świadczyć usługi hotelarskie przy wykorzystaniu Przedmiotu Dzierżawy w taki sposób, aby w ramach posiadanej ilości i rodzaju miejsc noclegowych zapewnić możliwość korzystania z usług hotelarskich w każdym czasie, z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wymagane przepisami szczególnymi wszelkie zezwolenia, pozwolenia, uzgodnienia lub opinie właściwych organów związane z prowadzaną przez niego działalnością gospodarczą na terenie Przedmiotu Dzierżawy.
3. W przypadku zawarcia umowy poddzierżawy, na którą Wydierżawiający wyraził pisemną zgodę, Dzierżawca zobowiązuje się, w oparciu o wszelkie dostępne istniejące rozwiązania prawne, dołożyć wszelkich starań, aby w umowie z poddzierżawcą zawrzeć wszelkie obowiązki dotyczące Dzierżawcy na podstawie

niniejszej Umowy.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania porządku oraz należytej czystości w Przedmiocie Dzierżawy.
5. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem Przedmiotu Dzierżawy w czasie trwania Umowy spoczywają na Dzierżawcy, za wyjątkiem podatków od nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
6. Wszelkie zobowiązania, które zgodnie z niniejszą Umową dotyczą Dzierżawcy muszą być wypełniane także przez wszystkie osoby, którymi się Dzierżawca posługuje z jakiegokolwiek tytułu w celu wykonania niniejszej Umowy. Za działania i zaniechania tych osób Dzierżawca odpowiadać będzie jak za działania własne.
7. Co roku oraz w terminach wymaganych przez właściwe przepisy prawne należy wykonywać wymagane przeglądy oraz dokonywać wpisów do ksiąg danego obiektu. W przypadku stwierdzenia braku wykonania w/w przeglądów zostaną one wykonane zastępczo na koszt Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do przeprowadzania bieżących napraw, remontów i konserwacji dzierżawionego majątku oraz utrzymywania Budynków zgodnie z wymogami Ustawy z 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania realizacji tych prac i obowiązków. W roku 2025 należy wykonać wymagane przeglądy.
9. Dzierżawca zobowiązuje się uruchomić Budynki i płać umówiony czynsz na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
10. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Dzierżawy we własnym zakresie i nie wnosi do niego zastrzeżeń. Dzierżawca oświadcza, iż został poinformowany o stanie prawnym Przedmiotu Dzierżawy, na których są zlokalizowane Budynki. Dzierżawca uprawniony jest do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, w granicach w jakich korzystał z nich Wydierżawiający.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia kąpieliska dla gości w okresie letnim.
12. W zakresie inwentarza żywego na Nieruchomości:
 - a) Dzierżawca jest zobowiązany zapewnić odpowiednie warunki bytowe dla zwierząt tj. zapewnić ochronę przed zimnem, upałami oraz opadami atmosferycznymi, dostęp do światła dziennego, zapewnić zmianę pozycji ciała, odpowiednią karmę i stały dostęp wody,
 - b) Dzierżawca zobowiązuje się również do informowania wydierżawiającego o stanie zdrowia inwentarza żywego w przypadku gdy zachoruje, a także w przypadkach nagłych dotyczących koni. Koszty leczenia zwierząt, które zachorowały lub uległy kontuzji ponosi wyłącznie Dzierżawca.
13. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić stadninę funkcjonującą na terenie Przedmiotu Dzierżawy na poziomie nie niższym niż dotychczasowy – lista koni stanowi załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego.
14. Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego na zasadzie ryzyka za wszelkie

szkody w Przedmiocie dzierżawy spowodowane przez samego Dzierżawcę lub z winy osób, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność oraz za podmioty którym poddzierżawił Nieruchomość, w tym osób trzecich korzystających z Przedmiotu dzierżawy. Odpowiada on w szczególności za szkody powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z urządzeń elektrycznych, sanitarnych, hydraulicznych, przeciwpożarowych i grzewczych, jak również za szkody powstałe wskutek pozostawienia obiektu bez odpowiedniego zabezpieczenia (system monitorujący nieruchomość) lub przez zaniedbanie przyjętych przez Dzierżawcę obowiązków.

15. Jeżeli w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, jakakolwiek osoba trzecia skierowała roszczenia do Wydzierżawiającego, to Dzierżawca zwolni Wydzierżawiającego z obowiązku spełniania świadczenia. Zwolnienie to nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego – pod rygorem nieważności - żądania Wydzierżawiającego. Dzierżawca nie będzie jednak zobowiązany zwolnić Wydzierżawiającego z zaspokojenia takiego roszczenia w sytuacji, gdy uszczerbek objęty tym roszczeniem powstał wskutek siły wyższej lub wskutek wyłącznej winy osoby dotkniętej uszczerbkiem lub wskutek wyłącznej winy osoby trzeciej, za którą Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.
16. Dzierżawca obowiązany jest dołożyć wszelkich starań zmierzających do utrzymania lub polepszenia reputacji Przedmiotu Dzierżawy. Działania lub zaniechania Dzierżawcy prowadzące do drastycznego pogorszenia reputacji obiektu (wyrażonej ocenami i opiniami gości) mogą stanowić przesłankę do wypowiedzenia Umowy w oparciu o postanowienia §15 ust. 1 lit. b) poniżej.
17. Obowiązki Dzierżawcy w zakresie drzewostanu:
 - a) Dzierżawca zobowiązuje się do regularnego dokonywania oględzin drzewostanu znajdującego się na terenie przedmiotu dzierżawy, nie rzadziej niż raz na kwartał, celem oceny jego stanu zdrowotnego i bezpieczeństwa.
 - b) W przypadku stwierdzenia drzew lub ich części zagrażających bezpieczeństwu osób lub mienia (w szczególności drzew martwych, uszkodzonych, pochylonych w sposób wskazujący na ryzyko obalenia), Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt Wydzierżawiającemu.
 - c) Wycinka drzew może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody właściwego organu administracji oraz na podstawie wydanej decyzji administracyjnej. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia wycinki zgodnie z warunkami określonymi w tej decyzji.
 - d) Koszty związane z wykonaniem wycinki obciążają Dzierżawcę.
18. Obsługa oczyszczalni i przepompowni:
 - a) Wydzierżawiający zobowiązuje się do przeszkolenia osób wyznaczonych przez Dzierżawcę w zakresie obsługi oczyszczalni ścieków oraz przepompowni. Po odbytym szkoleniu odpowiedzialność za ich prawidłowe funkcjonowanie przejmuje Dzierżawca, który ponosi koszty bieżących napraw i usuwania usterek.

- b) Dzierżawca zobowiązuje się do regularnego spisywania stanu licznika wody w oczyszczalni oraz prowadzenia dokumentacji odczytów. Odczyty będą przekazywane Wydierżawiającemu raz na kwartał, nie później niż do 5. dnia miesiąca następującego po zakończeniu danego kwartału.

§ 7

Obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający zobowiązany jest wydać Nieruchomość w terminie określonym w § 3 ust. 2.
2. Wydierżawiający oświadcza i gwarantuje, że:
 - a. w dacie zawarcia Umowy:
 - i. ma prawo do Przedmiotu Dzierżawy;
 - ii. jego prawa do Przedmiotu Dzierżawy nie są i w okresie obowiązywania Umowy nie będą, obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami, za wyjątkiem hipoteki umownej łącznej, które będą zakłócać lub ograniczać uprawnienia Dzierżawcy wynikające z niniejszej Umowy;
 - iii. granice Nieruchomości nie są przedmiotem sporu oraz
 - iv. nie toczy się oraz według jego najlepszej wiedzy nie istnieją podstawy do wszczęcia żadnego postępowania cywilnego ani administracyjnego dotyczącego Nieruchomości, które mogą mieć negatywny wpływ na sytuację Dzierżawcy i jego działalność;
 - v. Nieruchomości i Budynek są zdatne do umówionego w chwili zawarcia Umowy użytku;
 - vi. Posiada ubezpieczenie majątkowe Przedmiotu Dzierżawy od wszystkich ryzyk.
 - b. nie zalega z zapłatą jakichkolwiek opłat i podatków z tytułu swojej działalności statutowej, podatków od nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również nie toczy się żadne postępowanie upadłościowe, likwidacyjne ani podobne w stosunku do Wydierżawiającego;
 - c. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej. Wydierżawiający nie odpowiada za zakłócenia w dostępie do Nieruchomości powstałe nie z jego winy lub powstałe z przyczyn leżących po stronie podmiotów trzecich, w tym podmiotów korzystających z działek sąsiednich.
3. Wydierżawiający zobowiązany jest do współpracy z Dzierżawcą na każdym etapie realizacji niniejszej Umowy, a także udzielania informacji pomocnych Dzierżawcy w realizacji niniejszej Umowy, zgodnie z jej wymogami.

§ 8

Czas trwania stosunku dzierżawy

1. Niniejsza Umowa w zakresie dzierżawy zostaje zawarta na czas oznaczony/nieoznaczony od dniar.
2. Przed upływem terminu obowiązywania umowy istnieje możliwość podpisania aneksu zgodnie z § 2, pkt 4 „Zasady oddawania do odpłatnego korzystania składników aktywów trwałych dla Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie”.

§ 9

Czynsz i inne opłaty

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego netto w kwocie [*] („Czynsz”), który będzie płatny z dołu w terminie dodnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze w następujący sposób:
2. Kwota czynszu będzie podwyższana o właściwą stawkę podatku od towarów i usług (VAT).
3. Jeżeli okres dzierżawy w danym miesiącu kalendarzowym będzie krótszy od tego miesiąca kalendarzowego, Wydierżawiającemu 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.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia we własnym zakresie innych kosztów związanych z posiadaniem Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności takich jak opłaty środowiskowe, opłaty do Urzędu Dozoru Technicznego, opłaty związane z ochroną środowiska, opłaty i inne opłaty wynikające ze stosownych przepisów.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia okresowych przeglądów oraz konserwacji sprzętu przeciwpożarowego, nie rzadziej niż raz w roku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Do obowiązków dzierżawcy należy zapewnienie i utrzymanie właściwego oznakowania dróg ewakuacyjnych i urządzeń pożarowych. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w niniejszym paragrafie, w szczególności za powstałe szkody, nałożone mandaty lub inne kary administracyjne.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przepisania na siebie umów dotyczących mediów w ciągu 2 miesięcy od dnia podpisania Umowy dzierżawy. Do tego czasu będzie ponosił koszty bieżącej eksploatacji mediów (energia elektryczna, woda, ścieki, wywóz nieczystości i inne) na podstawie refaktur wystawianych przez Wydierżawiającego z dołu, po zakończeniu każdego miesiąca. Płatność za refaktury musi zostać uregulowana w terminie 14 dni od ich otrzymania.
7. Dzierżawca, w okresie trwania Umowy zobowiązany jest do posiadania opłaconej polisy ubezpieczeniowej związanej z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą w kwocie nie niższej niż 500 000, 00 (słownie: pięćset tysięcy zł).
8. Dzierżawca wyraża zgodę na przysyłanie przez Wydierżawiającego elektronicznych faktur VAT drogą elektroniczną. Strony ustalają następujące adresy email do

przesyłania faktur elektronicznych:

- a. Wyzdierżawiający faktury@elbest.pl
 - b. Dzierżawca :
9. W zakresie zobowiązania zapłaty czynszu wynikającego z ust. 1, wysokość miesięcznej stawki czynszu będzie aktualizowana zgodnie z poniższymi zapisami:
- a) raz w roku począwszy od roku 2026,
 - b) w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług podawany przez ZUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni,
 - c) automatycznie, z mocą obowiązującą od 01 marca roku określonego w ppkt. a.
- Aktualizacja nie wymaga zmiany Umowy w drodze aneksu i dokonywana będzie poprzez dostarczenie **Dzierżawcy** pisemnego oświadczenia **Wydzierżawiającego** w terminie 30 dni po opublikowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług z mocą obowiązującą od 1 marca danego roku.

§ 10

Utrzymanie Budynków

1. Dzierżawca będzie prowadził w Budynkach działalność hotelarsko-turystyczną wraz z restauracją/barem, z możliwością organizowania konferencji i szkoleń oraz świadczenia usług z tym związanych. Dzierżawca zobowiązuje się do administrowania Przedmiotem Dzierżawy i wykonywania właściwych czynności w tym zakresie.
2. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot Dzierżawy w należytym stanie, w szczególności utrzymywać czystość i porządek oraz stosować się do wszelkich przepisów prawnych i zarządzeń odpowiednich władz, obowiązujących właścicieli i posiadaczy nieruchomości na terenie, na którym znajduje się Nieruchomość. W szczególności Dzierżawca zobowiązany będzie wykonywać prace konserwacyjne, naprawy oraz prace porządkowe.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do regularnej kontroli stanu technicznego budynków znajdujących się na terenie dzierżawy, w szczególności do okresowego sprawdzania pokrycia dachowego, udrażniania odpływów oraz kontroli i czyszczenia rynien oraz dachów. Wszelkie stwierdzone usterki mogące prowadzić do pogorszenia stanu technicznego obiektów muszą być niezwłocznie usuwane przez Dzierżawcę.
4. Dzierżawcę obciążają wszystkie prace i koszty związane z zachowaniem Przedmiotu Dzierżawy w stanie, w jakim znajdował się on w dacie przekazania.
5. Bez zgody Wyzdierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
6. Wyzdierżawiający ma prawo do kontroli Przedmiotu Dzierżawy przy udziale Dzierżawcy. Realizując to uprawnienie Wyzdierżawiający poinformuje Dzierżawcę o terminie przeprowadzenia kontroli, przy czym termin nie może być ustalony wcześniej niż trzy dni od dnia poinformowania Dzierżawcy o planowanej kontroli.

§11

Zwrot przedmiotu dzierżawy i nakłady

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z pisemnymi wskazówkami Wydierżawiającego oraz do zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w stanie nie pogorszonym uwzględniającym naturalne zużycie, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
2. Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego Przedmiotu Dzierżawy.
3. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu karę za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 4.000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych), za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
4. Wszelkie ewentualne ulepszenia nieruchomości – Przedmiotu dzierżawy (nakłady) wymagają przedstawienia Wydierżawiającemu dokładnego zakresu tychże oraz uzyskania przez Dzierżawcę uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, których celem jest zagospodarowanie, adaptacja i utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytym stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne naprawy i konserwacje i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu oraz prawa do jakichkolwiek odszkodowań w wypadku rozwiązania jej na podstawie warunków przewidzianych niniejszą umową.
6. Wszelkie ewentualne nakłady stanowiące ulepszenia Przedmiotu dzierżawy wymagają przedstawienia Wydierżawiającemu dokładnego zakresu oraz kosztorysu tychże oraz uzyskania przez Dzierżawcę uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawcy co do zasady nie będzie przysługiwał zwrot poniesionych na Przedmiot Dzierżawy nakładów. Rekompensatą tych nakładów będą osiągnane przez Dzierżawcę przychody z Przedmiotu Dzierżawy.
7. Wydierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy przywrócenia do stanu pierwotnego środka trwałego poddanego ulepszeniu niezgodnie z uzyskaną od Wydierżawiającego zgodą w zakresie prac i kosztorysu. W przypadku przekroczenia planowanego kosztorysu Dzierżawca ma obowiązek przedstawienia stosownego uzasadnienia a Wydierżawiający zastrzega sobie prawo nieuznania zwiększonych kosztów w końcowym rozliczeniu przedmiotu dzierżawy.
8. Dzierżawca nie ma prawa budowania na dzierżawionym terenie jakichkolwiek budowli o charakterze trwałym ani też urządzeń trwałych. Koncepcję zagospodarowania wynajmowanych nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest uzgadniać z Wydierżawiającym.

§ 12

Wstąpienie w stosunek dzierżawy

1. Umowy zawarte przez Wydierżawiającego nie mogą w żaden sposób ograniczać ani naruszać jakichkolwiek praw Dzierżawcy, ani też nakładać na niego nowych obowiązków niż określone w Umowie.
2. Dzierżawca może poddzierżawiać, wynajmować bądź oddawać w inną formę używania Nieruchomość albo jej część jedynie za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej, za wyjątkiem wynajmowania pokoi na świadczenie usług hotelarskich i wynajmowania oraz poddzierżawiania innych części Budynków w ramach działalności hotelarskiej prowadzonej zgodnie z niniejszą Umową, przy czym brak odmowy w terminie 30 dni od daty doręczenia wniosku w tej sprawie uważa się za jego akceptację.
3. Zawierając umowę, o której mowa w ust. 3 powyżej, Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć w umowie z osobą trzecią zapisy, które zagwarantują Wydierżawiającemu, że:
 - a. osoba trzecia będzie wykonywać obowiązki dotyczące Dzierżawcy wynikające z niniejszej Umowy;
 - b. zarówno Dzierżawca, jak i osoba trzecia, będą solidarnie i bezpośrednio odpowiedzialni względem Wydierżawiającego za to, że Przedmiot Dzierżawy będzie używany i wykorzystywany zgodnie z obowiązkami wynikającymi z Umowy;
 - c. umowa zawarta przez Dzierżawcę z osobą trzecią wygaśnie lub ulegnie rozwiązaniu najpóźniej w momencie wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy;
 - d. osoba trzecia będzie bezpośrednio zobowiązana wobec Wydierżawiającego do zwrotu Przedmiotu Dzierżawy po ustaniu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
4. Dzierżawca uprawniony jest do wykonywania swoich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy przy pomocy osób trzecich w celu zgodnym z przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za działania tych osób jak za własne.
5. Dzierżawca będzie odpowiadać solidarnie wobec Wydierżawiającego za zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy, w szczególności za szkody powstałe na skutek działań i zaniechań osób trzecich, o których mowa w ust. 3 – 5 powyżej.

§ 13

Poufność

1. Strony zobowiązują się, że wszelką dokumentację, informacje oraz wiedzę, do których uzyskały dostęp w wyniku wprowadzenia w życie i wypełniania niniejszej Umowy i które dotyczą prowadzenia różnorodnej działalności i operacji handlowych drugiej Strony, a które stanowią tajemnicę przedsiębiorstw, zachowają w najściślejszej tajemnicy.

2. Strona uzyskująca informacje, o których mowa powyżej, zobowiązuje się wykorzystywać je wyłącznie w celu należytego wykonania Umowy i nie ujawniać ich bezpośrednio ani pośrednio żadnej innej osobie trzeciej w jakimkolwiek celu.
3. Zobowiązanie do poufności wiąże każdą ze Stron w czasie obowiązywania Umowy oraz przez okres 10 lat po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.
4. Strony odpowiadają za zachowanie poufności przez swoich pracowników, pełnomocników oraz osoby działające w ich imieniu.
5. Ujawnienie powyższych informacji zgodnie z obowiązującym prawem, orzeczeniem sądowym lub decyzją administracyjną uprawnionego organu administracji państwowej nie podlega powyższym ograniczeniom.
6. Strony będą ponosiły przewidzianą prawem wzajemną odpowiedzialność za niedotrzymanie przez którąkolwiek z nich wskazanych w niniejszym paragrafie ustaleń.

§ 14

Doręczenia

1. Wszelkie zawiadomienia kierowane zgodnie z niniejszą Umową winny być doręczane na piśmie listem poleconym, przez kuriera bądź osobiście.
2. Zawiadomienia winny być przekazywane na następujące adresy:
 - a. dla Wyzierżawiającego: ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów,
 - b. dla Dzierżawcy:W przypadku zmiany adresu każda ze Stron zobowiązana jest w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od zmiany adresu do powiadomienia drugiej Strony o nowym adresie.
3. Zawiadomienie o zmianie adresu staje się skuteczne następnego dnia po jego doręczeniu drugiej Stronie. W przypadku braku zawiadomienia, korespondencja dostarczona na adres poprzedni będzie uznana za doręczoną.

§ 15

Rozwiązanie umowy i kary umowne

1. Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za pełny jeden okres płatności, z zastrzeżeniem, że Wyzierżawiający, przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia, zobowiązany będzie - pod rygorem nieważności - pisemnie wezwać Dzierżawcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu termin, który nie będzie krótszy niż 7 dni od daty doręczenia wezwania.
 - b) naruszania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, pomimo otrzymania od Wyzierżawiającego pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń i wyznaczenia do tego dodatkowego terminu, który nie będzie krótszy niż 7 dni, Dzierżawca nadal dopuszcza się tych naruszeń,

- c) nie rozpoczęcia do dnia eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy pomimo pisemnego wezwania Dzierżawcy i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu na rozpoczęcie działalności.
2. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie za zgodą obu Stron.
 3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wydierżawiającego z winy Dzierżawcy, Dzierżawca obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 50.000,00 (słownie: pięćdziesięciu tysięcy) złotych
 4. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy lub odstąpienia od niej przez Dzierżawcę z winy Wydierżawiającego, Wydierżawiający obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 50.000,00 (słownie: pięćdziesięciu tysięcy) złotych
 5. Zapłata kary umownej nastąpi na podstawie doręczonej noty obciążeniowej, na rachunek wskazany w powyższym dokumencie w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.
 6. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
 7. W przypadku nieustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w § 16 ust. 1 i ust 4 Dzierżawca obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych, za każdy dzień opóźnienia.

§ 16

Zabezpieczenie wykonania umowy

1. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, Dzierżawca wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości odpowiadającej trzy miesięcznej stawce czynszu brutto tj.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Dzierżawcy nominalnie, w terminie 30 dni od dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu oraz rozliczeniu lub potrąceniu wszystkich opłat i innych należności Wydierżawiającego wynikających z Umowy.
3. Kaucja gwarancyjna nie jest oprocentowana. W przypadku skorzystania z kaucji gwarancyjnej w trakcie obowiązywania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do uzupełnienia brakującej kwoty w terminie 7 dni od dnia zmniejszenia wartości kaucji gwarancyjnej.
4. Dzierżawca zobowiązuje się najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, złożyć przed notariuszem wskazanym przez Wydierżawiającego oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji:
 - a) w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. wprost z aktu notarialnego odnośnie wynikającego z Umowy obowiązku opuszczenia i zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu w terminach określonych w Umowie;
 - b) w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. wprost z aktu notarialnego do wysokości czynszu brutto za cztery miesiące tj. kwoty złotych (słownie:) odnośnie

wynikającego z Umowy obowiązku terminowej zapłaty Wydierżawiającemu czynszu brutto oraz innych opłat, o których mowa w § 9. Umowy a także wszelkich innych należności wynikających z Umowy, w tym w szczególności naliczonych na podstawie §11 Umowy wraz z odsetkami ustawowymi oraz ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego.

5. Koszt aktów notarialnych ponosi Dzierżawca. Wzór aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. stanowi Załącznik nr 4 do Umowy, zaś wzór aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.
6. Do dnia złożenia przez Dzierżawcę zabezpieczeń opisanych w niniejszym paragrafie, Wydierżawiający może powstrzymać się od wydania Przedmiotu dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że niezależnie od powyższego, Dzierżawca jest obowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego i opłat, o których mowa w § 11. Umowy od dnia określonego w § 4. Umowy, jako pierwszy dzień obowiązywania Umowy.

§ 17

Postanowienia końcowe

1. Umowę zawarto w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zmiana, uzupełnienie lub rozwiązanie Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej Umowie znajdują zastosowanie przepisy prawa polskiego.
4. Wszelkie spory wynikające z wykonania niniejszej Umowy Strony będą rozwiązywać na drodze polubownej, a w przypadku nie osiągnięcia porozumienia, sądem właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla Wydierżawiającego.
5. W celu uchylecia wątpliwości Strony postanawiają, że jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okaże się bezskuteczne, nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia niniejszej Umowy. W odniesieniu do postanowień dotkniętych bezskutecznością Strony wynegocjują w dobrej wierze, w miarę możliwości, alternatywne postanowienia, które będą wiążące i wykonalne, i będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.
6. Koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy, w tym koszty ustanowienia zabezpieczeń ponosi Dzierżawca.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

- 1) Wydruk informacji pełnej z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców Dzierżawcy,
- 2) Wydruk informacji pełnej z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców Wydzierżawiającego,
- 3) Protokół zdawczo-odbiorczy.