

UMOWA DZIERŻAWY

(zwana dalej „Umową”)

zawarta dnia ... 2025 roku pomiędzy:

Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie, ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000022197 , NIP: 769-19-49-726, REGON: 592141800, kapitał zakładowy: 116.812.000,00 zł (wniesiony w całości), reprezentowaną zgodnie z zasadami reprezentacji przez osoby podpisane na ostatniej stronie, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

... (adres do korespondencji ul. ...) zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy ... , ... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: ... , NIP: ... , REGON: ... , kapitał zakładowy: ... zł (wniesiony w całości), reprezentowaną zgodnie z zasadami reprezentacji przez osoby podpisane na ostatniej stronie, 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 23.08.2095 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działki:

- nr 344/4 (o pow. 8 377,00 m², Obręb 0015 Złotniki Lubańskie), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00024253/2,
- nr 344/3 (o pow. 1 746,00 m², Obręb 0015 Złotniki Lubańskie), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00024253/2,

przysługujące Elbest sp. z o.o. do 05.12.2089 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działka:

- nr 324/2 (o pow. 3 900,00 m², Obręb 0010 Stankowice), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00013688/0,

przysługujące Elbest sp. z o.o. prawo własności do działki, oznaczonej w ewidencji jako działka:

- nr 324/6 (o pow. 500,00 m², Obręb 0010 Stankowice), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00018817/9,

Prawo własności budynków i budowli wchodzących w skład OSW „Złoty Sen”, w tym:

- **budynek konferencyjno – hotelowy.** Budynek stanowi zaplecze hotelowo - konferencyjne z salą na 120 osób, wyposażoną w dźwiękoszczelną ruchomą ścianę pozwalającą na wydzielenie dwóch niezależnych pomieszczeń, każde z osobnym wejściem i holem. Sala wyposażona jest w profesjonalny sprzęt audio - wizualny, nagłaśniający oraz zintegrowany system sterowania wszystkimi mediami, ekranem oraz oświetleniem. W budynku konferencyjno – hotelowym znajduje się także 2-torowa kręgielnia, bar oraz stół bilardowy. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z drewna klejonego, ściany zewnętrzne murowane z pustaków, ścianki działowe z płyt kartonowo - gipsowych, dach pokryty blachodachówką. Na 1 piętrze budynku znajduje się 26 pokoi 2 osobowych w łazienkami. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 939 m².
- **budynek recepcji.** W budynku, oprócz recepcji ośrodka, znajduje się gabinet konferencyjny dla 24 os. W przyziemiu budynku znajdują się pomieszczenia biurowo-administracyjne. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z PCV, ściany zewnętrzne z cegły, obłożone kamieniem w dolnej części, w górnej obłożone panelami typu siding, posadzki wykonane z płytek ceramicznych, ściany gipsowe, dach pokryty blachodachówką. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 168 m².
- **kawiarnia.** Sala kawiarni z tarasem zewnętrznym, bufet, zaplecze gastronomiczne i toalety. Kawiarnia dysponuje 35 miejscami konsumpcyjnymi. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z PCV, ściany zewnętrzne z cegły, obłożone kamieniem w dolnej części, w górnej obłożone panelami typu siding, posadzki wykonane z płytek ceramicznych, ściany gipsowe, dach pokryty blachodachówką. Ogólna powierzchnia budynku wynosi 208,4 m².
- **budynek restauracyjny.** W budynku mieści się sala bankietowa z zapleczem kuchenne-magazynowym o powierzchni 306,6 m² w tym sala restauracyjna o powierzchni 130 m² mogąca pomieścić 120 os.
Na 1 piętrze budynku znajdują się również pomieszczenia, które były wykorzystywane jako Gabinety Odnowy Biologicznej wraz z siłownią.
- **domki „Brda” (5 szt.).** 4-osobowe dwukondygnacyjne górskie chaty, wyposażone w: salon, dwie sypialnie, aneks kuchenny oraz pełny węzeł sanitarny z własnym ogrzewaniem wodnym i piecem c.o. Podłoga z paneli, łazienka z prysznicem wyłożona płytkami. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana, ściany zewnętrzne i wewnętrzne drewniane, pokrycie dachu blacha dachówkowa. Łączna powierzchnia użytkowa domków wynosi 272 m².
- **domki „Legar” (8 szt.).** Dwukondygnacyjne domki z salonem, jedną, dwiema lub trzema sypialniami, aneksem kuchennym oraz pełnym węzłem sanitarnym. Budynki z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokryte blachodachówką, elewacja – okładzina z desek, stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Powierzchnia użytkowa domków wynosi od 45 do 100 m².

- **domek „Bungalow”.** 3-pokojowy domek z własnym ogrzewaniem wodnym i piecem c.o. Podłoga z paneli, łazienka z prysznicem wyłożona płytkami. Dach czterospadowy w konstrukcji drewniano-krokwiowej, pokryty blachodachówką, elewacja - okładzina z paneli winylowych, stolarka drzwiowa i okienna z aluminium. Powierzchnia budynku 60 m².

Wszystkie domki do wykorzystania całorocznego. W kompleksie znajdują się łącznie 102 miejsca noclegowe (w pokojach hotelowych oraz w całorocznych domkach).

- **baszta.** Kamienna baszta znajduje się w pobliżu budynku konferencyjno-hotelowego. Jest to miejsce widokowe na okoliczne tereny, ale również daje możliwość zorganizowania kameralnej kolacji przy kominku w stylu szlacheckim. Budynek trzykondygnacyjny, ściany murowane z kamienia łupanego granitowego, schody wewnętrzne policzkowe, stolarka okienna stalowa. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 73 m².
- **budynek hydroforni.** Budynek o konstrukcji stalowej ramowej. Dach w konstrukcji stalowej samonośnej. Drzwi zewnętrzne drewniane. Brak okien. Wyposażony w urządzenie automatycznej stacji uzdatniania wody z indywidualnego ujęcia wody. Powierzchnia użytkowa 8,7 m².
- **basen zewnętrzny.** Sezonowy basen modułowy z okładziny PCV, wbudowany w teren. Wokół piaszczysta plaża. Powierzchnia użytkowa ok. 60 m².
- **pomost pływający.** Konstrukcja stalowa z drewnianym podsystemem. Wykorzystywany do celów rekreacyjnych z wypożyczalnią sprzętu wodnego. Powierzchnia użytkowa ok. 180 m².
- **oczyszczalnia ścieków.** Konstrukcja modułowa.

§ 2

Przedmiot Umowy

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

§ 3

Wydanie Nieruchomości

1. Wyzierzawiający 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 1 dnia roboczego od zawarcia niniejszej Umowy na podstawie protokołu przekazania, w którym upoważnieni przedstawiciele Stron opiszą szczegółowo stan Nieruchomości.

§ 4

Zasady korzystania z Nieruchomości i Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał Przedmiot Dzierżawy wyłącznie w celu Dzierżawca może świadczyć w Przedmiocie Dzierżawy inne usługi wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.
2. W celu umożliwienia sprawdzenia zgodności sposobu korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy z treścią Umowy, Wyzdierżawiający 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. Wyzdierżawiający 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 uzyskać wymagane przepisami szczególnymi wszelkie zezwolenia, pozwolenia, uzgodnienia lub opinie właściwych organów związane z prowadzaną przez niego działalnością gospodarczą na terenie Przedmiotu Dzierżawy.
2. W przypadku zawarcia umowy poddzierżawy, na którą Wyzdierżawiający 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.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania porządku oraz należytej czystości w Przedmiocie Dzierżawy.
4. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem Przedmiotu Dzierżawy w czasie trwania Umowy spoczywają na Dzierżawcy.
5. 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 odpowiadał będzie jak za działania własne.
6. 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. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania realizacji tych prac i obowiązków.
7. Dzierżawca zobowiązuje się uruchomić Budynki i płacić umówiony czynsz na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
8. 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 wyżej wymienione obiekty. Dzierżawca uprawniony jest do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, w granicach w jakich korzystał z nich Wyzdierżawiający.
9. Dzierżawca odpowiada wobec Wyzdierżawiającego 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.

10. Jeżeli w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, jakkolwiek 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.

§ 7

Obowiązki Wydzierżawiającego

1. Wydzierżawiający zobowiązany jest wydać Nieruchomość w terminie określonym w § 3 ust. 2.
2. Wydzierżawiający oświadcza i gwarantuje, że:
 - a. w dacie zawarcia Umowy:
 - i. ma prawo do Nieruchomości, na której Budynki są posadowione;
 - ii. jego prawa do Nieruchomości 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. Nieruchomość i Budynki są zdatne do umówionego w chwili zawarcia Umowy użytku;
 - b. Posiada ubezpieczenie majątkowe Przedmiotu Dzierżawy od wszystkich ryzyk nr ... /
 - c. nie zalega z zapłatą jakichkolwiek opłat i podatków z tytułu swojej działalności statutowej, podatków od nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego i składek z tytułu ubezpieczenia społecznego, jak również nie toczy się żadne postępowanie upadłościowe, likwidacyjne ani podobne w stosunku do Wydzierżawiającego;
 - d. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej. Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający 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

Niniejsza Umowa w zakresie dzierżawy zostaje zawarta na okres od dnia ... do dnia

§ 9

Czynsz i inne opłaty

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego w kwocie ... („Czynsz”).
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 przyjmując, 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 koszty związane z przeglądami okresowymi gaśnic i inne opłaty wynikające ze stosownych przepisów.
5. Dzierżawca będzie regulował opłaty wynikające z bieżącej eksploatacji mediów (energia elektryczna, woda, ścieki, wywóz nieczystości i inne), na podstawie refaktur wystawianych z dołu (po upływie każdego miesiąca) przez Wydierżawiającego w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę refaktury.
6. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie przez Wydierżawiającego elektronicznych faktur VAT drogą elektroniczną. Strony ustalają następujące adresy email do przesyłania faktur elektronicznych:
 - a. Wydierżawiający: ...
 - b. Dzierżawca:
7. 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.hotelarskoAktualizacja nie wymaga zmiany Umowy w drodze aneksu i dokonywana będzie poprzez dostarczenie Dzierżawcy pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego 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 innych usług. Dzierżawca zobowiązuje się do administrowania Przedmiotem Dzierżawy i wykonywania właściwych czynności w tym zakresie.
2. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot Dzierżawy w należyтым 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. Dzierżawcę obciążają wszystkie prace i koszty związane z zachowaniem Przedmiotu Dzierżawy w stanie, w jakim znajdował się on w dacie przekazania.

4. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
5. Wydierżawiający ma prawo do kontroli Przedmiotu Dzierżawy przy udziale Dzierżawcy. Realizując to uprawnienie Wydierżawiający 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 ... zł (słownie: ... zł), 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 utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytych stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne naprawy i konserwacje, zasiewy, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy –i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu;
6. Wszelkie ewentualne nakłady stanowiące ulepszenia Przedmiotu dzierżawy wymagają przedstawienia Wydierżawiającemu dokładnego zakresu 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 osiągnięte 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.
- 9.

§ 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 Wyzdierżawiającego: ... ,
 - b. dla Dzierżawcy:
3. 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.
4. 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. Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiający, 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 Wyzdierżawiającego 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 r, eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy pomimo pisemnego wezwania Dzierżawcy i wyznaczenia dodatkowego 2-tygodniowego
2. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie za zgodą obu Stron.
3. W przypadku gdy Dzierżawca nie rozpoczął eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, Wyzdierżawiający będzie miał prawo nałożyć na Dzierżawcę karę umowną w wysokości zł za każdy dzień opóźnienia.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wyzdierżawiającego z winy Dzierżawcy, Dzierżawca obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 30 000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych 0/100).
5. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy lub odstąpienia od niej przez Dzierżawcę z winy Wyzdierżawiającego, Wyzdierżawiający obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 30 000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych 0/100).
6. Zapłata kary umownej nastąpi na podstawie doręczonej noty obciążeniowej, na rachunek wskazany
w powyższym dokumencie w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.
7. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 16

Zabezpieczenie

1. W celu zabezpieczenia prawidłowej realizacji niniejszej umowy Dzierżawca wpłacił przed podpisaniem umowy kaucję gwarancyjną w kwocie 72000,00 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące złotych 0/100) na rachunek Wydierżawiającego.
2. Kaucja gwarancyjna przechowywana będzie na nieoprocentowanej lokacie bankowej i zwrócona zostanie Dzierżawcy po zakończeniu umowy w terminie do 30 dni od dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego prawidłowe wykonanie umowy przez Dzierżawcę.
3. Z kaucji gwarancyjnej Wydierżawiając ma prawo potrącić następujące należności:
 - a) zaległy czynsz i inne opłaty oraz należności do ponoszenia których Dzierżawca zobowiązany jest prawem lub niniejszą umową wraz z odsetkami,
 - b) inne bezsporne należności wynikające z realizacji umowy.
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:
5. 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;
6. w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. wprost z aktu notarialnego do wysokości czynszu brutto za cztery miesiące tj. kwoty 118 080,00 złotych (słownie: sto osiemnaście tysięcy osiemdziesiąt 0/100) 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.
7. 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.
8. 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. Zawarcie niniejszej umowy uzależnione jest od przyszłego uprzedniego lub następczego pozyskania przez Wydierżawiającego stosownych zgód korporacyjnych udzielanych przez organy Statutowe Spółki lub innych zgód wynikających z przepisów prawa.
5. 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 m.st. Warszawy.

6. W celu uchylenia 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.
7. Koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA