**UMOWA DZIERŻAWY**

(„**Umowa**”)

zawarta w Warszawie, w dniu [⚫] 2020 r., pomiędzy:

**Agencją Rezerw Materiałowych w Warszawie,** adres:ul. Grzybowska 45, 00-844 Warszawa**,** NIP 526-000-20-04, reprezentowaną przez:

[⚫] - [⚫]

zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

[⚫]

[zwanym/zwaną] dalej „**Dzierżawcą**”

Wydzierżawiający i Dzierżawca zwani dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy oddzielnie „**Stroną**”.

**§ 1.**

**OŚWIADCZENIA STRON**

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż:
	1. Jest jedynym właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Świnoujściu, przy ul. Juliusza Słowackiego 10-12, stanowiąca działki ewidencyjną nr 34,z obrębu 0012 o pow. 1.214 m2 dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1W/00007576/2, na której posadowiony jest budynek składający się z:

|  |
| --- |
| 1. części hotelowej**:** 26 pokoi gościnnych z łazienkami i balkonami (2 pokoje jednoosobowe, 24 pokoi dwuosobowych);
2. częścigastronomicznej**:** kuchni, stołówkioraz sąsiadujących pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 181,39 m2, teren przed budynkiem od ul. Słowackiego przeznaczony na „ ogródek gastronomiczny” o łącznej powierzchni 61,47 m2;
3. częściszkoleniowej**:** sali konferencyjna z projektorem wizualizacji i zestawem głośników;
 |

* 1. cześć Nieruchomości w postaci częścigastronomicznej**:** kuchni, stołówkioraz sąsiadujących pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 181,39 m2, teren przed budynkiem od ul. Słowackiego przeznaczony na „ ogródek gastronomiczny” o łącznej powierzchni 61,47 m2, jest oddana w najem na rzecz podmiotu trzeciego, świadczącego usługi o charakterze gastronomicznym („**Część Nieruchomości Oddana w Najem**”). Ilekroć w niniejszej Umowie będzie mowa o Nieruchomości, należy przez to rozumieć Nieruchomość z wyłączeniem Części Nieruchomości Oddanej w Najem.
	2. jest jedynym właścicielem wyposażenia znajdującego się na Nieruchomości („Wyposażenie”),
	3. według najlepszej wiedzy Wydzierżawiającego stan prawny Nieruchomości ujawniony w powołanej księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym;
	4. zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją żadne roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie lub wykonywanie niniejszej Umowy,
	5. nie zawarł innych umów dzierżawy mających za przedmiot Nieruchomość;
	6. jest agencją wykonawczą w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.) oraz realizuje wynikające z przepisów prawa oraz statutu Wydzierżawiającego zadania w zakresie gospodarowania rezerwami strategicznymi, jak również tworzy i utrzymuje zapasy agencyjne ropy naftowej i produktów naftowych oraz nadzoruje zapasy obowiązkowe ropy naftowej i paliw („**Zadania Ustawowe**”).
1. Dzierżawca oświadcza, iż:
	1. zawiera niniejszą Umowę w celu prowadzenia na terenie Nieruchomości działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług związanych z zakwaterowaniem, w tym hotelarskich, turystycznych, gastronomicznych oraz szkoleniowo-wypoczynkowych;
	2. posiada doświadczenie niezbędne do prowadzenia działalności określonej w ust. 2 pkt. a) powyżej;
	3. nie istnieją żadne prawne lub faktyczne przeszkody do zawarcia Umowy przez Dzierżawcę;
	4. nie jest w stanie likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne, nie został złożony wniosek o ogłoszenie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjne oraz brak jest przesłanek do złożenia takiego wniosku wobec niego lub otwarcia likwidacji Dzierżawcy;
	5. posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich swoich zobowiązań na rzecz Wydzierżawiającego związanych z realizacją umowy;
	6. znany jest mu stan techniczny, prawny i funkcjonalny Przedmiotu Umowy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że Przedmiot Umowy spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, ewentualnie przystosuje Przedmiot Umowy we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko.

**§ 2.**

**PRZEDMIOT UMOWY**

* 1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków:

a) Nieruchomość; oraz

b) Wyposażenie

a Dzierżawca Nieruchomość oraz Wyposażenie do używania i pobierania pożytków przyjmuje („**Przedmiot Umowy**”).

* 1. Przedmiot Umowy może być używany przez Dzierżawcę jedynie celem prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług związanych z zakwaterowaniem, w tym hotelarskich, turystycznych gastronomicznych oraz szkoleniowo-wypoczynkowych („**Przeznaczenie Przedmiotu Umowy**”).
	2. Dzierżawca nie ma prawa bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie zmieniać Przeznaczenia Przedmiotu Umowy.
	3. Pod warunkiem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu zawartej z podmiotem trzecim, której przedmiotem jest Część Nieruchomości Oddanej w Najem („**Umowa Najmu**”) oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków także Część Nieruchomości Oddanej w Najem oraz wyposażenie tam znajdujące się, zaś Dzierżawca pod wskazanym powyżej warunkiem Część Nieruchomości Oddanej w do używania i pobierania pożytków przyjmuje.
	4. W przypadku ziszczenia się warunku określonego w ust. 4 powyżej wszelkie postanowienia niniejszej Umowy będą miały zastosowanie do Części Nieruchomości Oddanej w Najem, zaś przez Przedmiot Umowy w takim wypadku należy rozumieć Nieruchomość wraz z Częścią Nieruchomości Oddanej w Najem, Wyposażenie oraz Wyposażenie Pomieszczeń Gastronomicznych.

**§ 3.**

**CZAS TRWANIA UMOWY**

1. Niniejsza Umowa została zawarta na okres [⚫] (słownie: [⚫]) lat, począwszy od daty jej zawarcia.
2. Dzierżawca zobowiązany jest złożyć Wydzierżawiającemu pisemny wniosek dotyczący chęci przedłużenia Umowy co najmniej na 3 miesiące przed upływem okresu obowiązywania Umowy, określonego w ust. 1 powyżej.
3. W przypadku akceptacji przez Wydzierżawiającego wniosku o przedłużenie czasu obowiązywania Umowy i ustalenie przez Strony warunków, na jakich Umowa zostanie przedłużona, Strony zobowiązane są do zawarcia stosownego aneksu do niniejszej Umowy przed upływem terminu jej obowiązywania.

**§ 4.**

**CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

1. W zamian za oddanie Nieruchomości do używania i pobierania pożytków Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego wynagrodzenia w wysokości [⚫] zł (słownie: [⚫] złotych) („**Czynsz**”).
2. Czynsz zostanie powiększony o kwotę należnego podatku od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej na dzień powstania obowiązku podatkowego, o ile obowiązek naliczenia podatku VAT będzie wynikał z obowiązujących przepisów prawa. W takim przypadku Czynsz płatny będzie w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty wystawienia przez Wydzierżawiającego faktury VAT, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 poniżej.
3. W przypadku, gdy początkowy lub końcowy termin płatności danego Czynszu przypadnie w trakcie trwania miesiąca, tj. jeżeli dany Czynsz będzie należny za okres krótszy niż pełen miesiąc wysokość danego Czynszu za ten miesiąc zostanie proporcjonalnie obniżona do faktycznego okresu, za który należny będzie dany Czynsz.
4. Kwota Czynszu będzie podlegać corocznej waloryzacji o stopę inflacji wynikająca z Komunikatu Prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku.
5. Niezależnie od płatności Czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich podatków i opłat, w tym podatku od nieruchomości oraz danin, zarówno publicznoprawnych, jak i cywilnoprawnych związanych z Przedmiotem Najmu i działalności gospodarczej prowadzoną przez Dzierżawcę na terenie Nieruchomości.
6. Zapłata za podatek od nieruchomości oraz wszelkich innych podatków lub opłat dotyczących Nieruchomości następować będzie na podstawie not księgowych wystawianych przez Wydzierżawiającego w terminie 14 (słownie: [czternastu) dni, licząc od dnia wystawienia noty księgowej.
7. Zapłata za zużycie mediów (energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzanie ścieków) do czasu zawarcia przez Dzierżawcę odrębnych umów z dostawcami mediów następować będzie na podstawie faktur wystawianych przez Wydzierżawiającego, z dołu w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia faktury.
8. Czynsz oraz pozostałe należności wynikające z niniejszej Umowy będą płatne na rachunek bankowy Wydzierżawiającego prowadzony w banku BGK] o nr: 97 1130 1091 0004 0033 8820 0002 lub inny rachunek bankowy wskazany pisemnie przez Wydzierżawiającego w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy.
9. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 2 miesięcy do zawarcia umów w zakresie dostaw mediów, o których mowa w ust. 9 powyżej. W przeciwnym razie, zapłata za zużycie mediów będzie następować zgodnie z ust. 9 powyżej do czasu zakończenia obowiązywania Umowy lub do czasu zawarcia przez Dzierżawcę umów w zakresie dostawy mediów.
10. Za opóźnianie w zapłacie Czynszu oraz innych opłat określonych w niniejszym § 4., Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki od zobowiązań podatkowych, w zależności od natury zobowiązania, którego opóźnienie dotyczy.
11. W przypadku ziszczenia się warunku, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy:
	1. Czynsz zostanie podwyższony o kwotę [⚫] zł (słownie: [⚫] zł);
	2. postanowienia ust. 3 – 10 powyżej będą miały wprost zastosowanie do Części Nieruchomości Oddanej w Najem

**§ 5.**

**OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do używania Nieruchomości przez cały okres dzierżawy zgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Nakłady związane z używaniem Przedmiotu Umowy obciążają Dzierżawcę, w tym:
3. koszty napraw, remontów i innych prac wykonywanych po przeglądach okresowych wynikających z przepisów prawa;
4. wymiany materiałów eksploatacyjnych;
5. konserwacji i zabezpieczenia obiektów, urządzeń i infrastruktury oraz Wyposażenia;
6. obowiązki określone w art. 681 Kodeksu Cywilnego.
7. Dzierżawca zobowiązany jest również do:
	1. umożliwienia Wydzierżawiającemu lub podmiotom trzecim swobodnego dostępu i korzystania z Części Nieruchomości Oddanej w Najem, do czasu spełnienia się warunku określonego w 2 ust. 4 Umowy;
	2. utrzymania czystości na terenie Przedmiotu Umowy;
	3. zabezpieczenia sprzętu i urządzeń stanowiących własność Dzierżawcy, tak aby nie wyrządził on szkód innym użytkownikom oraz przedmiotom znajdującym się na terenie Przedmiotu Umowy;
	4. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania wszelkich przepisów bhp oraz ppoż.
	5. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania wytworzonych przez siebie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz okazania na żądanie Wydzierżawiającego dokumentów potwierdzających ich zagospodarowanie;
	6. Strony Umowy zgodnie postanawiają, że całkowitą odpowiedzialność za ochronę Przedmiotu Umowy ponosi Dzierżawca, na którym spoczywają m.in. wszystkie przewidziane w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz.U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.) obowiązki mające na celu zabezpieczenie przeciwpożarowe Przedmiotu Umowy;
	7. umożliwienie Wydzierżawiającemu, Właścicielowi lub ich przedstawicielom dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu Umowy oraz sposobu jego eksploatacji. Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić Przedmiot Umowy Wydzierżawiającemu w celu przeprowadzenia kontroli, niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 (słownie: trzech] dni od wezwania do udostępnienia Przedmiotu Umowy.
8. Dzierżawca nie może wznosić nowych budynków i budowli trwale z gruntem związanych bez wyrażonej na piśmie zgody Wydzierżawiającego oraz Właściciela.
9. Gospodarka leśna na wydzierżawionym terenie należy do Właściciela. Dzierżawca nie może wycinać żadnych drzew i krzewów, ani niszczyć runa leśnego.
10. W przypadku konieczności dokonania wycinki drzew, które z różnych względów zagrażałaby bezpieczeństwu budynków, a wycinka wymagała będzie zaangażowania specjalistycznego sprzęty, koszty wycinki ponosi Dzierżawca.
11. Dzierżawca oświadcza, że na dzierżawionym terenie możliwe będzie prowadzenie w odniesieniu do istniejącego drzewostanu gospodarki leśnej, tj. wykonywanie przez administrację lasów państwowych wszystkich czynności i zabiegów wskazanych w obowiązującym planie urządzenia lasu.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, utrzymania ładu i porządku oraz przestrzegania norm i wymagań Terenowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej na wydzierżawionym terenie, jak i na gruntach przyległych.

**§ 6.**

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

1. Do obowiązków Wydzierżawiającego należy oddanie Dzierżawcy Przedmiotu Umowy do używania i pobierania pożytków na okres ustalony w § 3. Umowy.
2. Wydzierżawiający jest uprawniony do:
3. dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy oraz sposobu jego eksploatacji. O zamiarze kontroli Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę na piśmie poprzez wezwanie do udostępnienia Przedmiotu dzierżawy w terminie nie krótszym niż [3] (słownie: [trzy]) dni od dnia otrzymania wezwania przez Dzierżawcę;
4. wykonywanie okresowych przeglądów Przedmiotu Umowy wynikających potrzeb Wydzierżawiającego lub z przepisów prawa, w szczególności z: prawa budowlanego, ochrony środowiska, przepisów ppoż., sanitarnych, itp.;

**§ 7.**

**ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

* + 1. Strony zgodnie wyłączają odpowiedzialność Wydzierżawiającego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu Umowy, co nie dotyczy jednak odpowiedzialności za wady podstępnie zatajone przez Wydzierżawiającego.
		2. Strony zgodnie przyjmują, że Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody, których Dzierżawca lub osoby trzecie mogą doznać w związku z używaniem Przedmiotu Umowy, z wyjątkiem szkód będących następstwem winy umyślnej Wydzierżawiającego.
		3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu, wynikłe w związku z używaniem Przedmiotu Umowy.
		4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez osoby przebywające na wydzierżawionym terenie oraz bezpośrednio przyległym.
		5. Ryzyko przypadkowej utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w Przedmiocie Umowy, w całości obciąża Dzierżawcę.
		6. Wydzierżawiający nie odpowiada za szkody w mieniu Dzierżawcy powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
		7. Za ewentualne wypadki losowe, jak i powstałe w wyniku klęski żywiołowej (wiatrołomy, wywroty, pożar lasu itp.) Wydzierżawiający oraz Właściciel zwolnieni są z odpowiedzialności materialnej.
		8. Strony ustalają, że Wydzierżawiający może zażądać od Dzierżawcy zapłaty kar umownych w następujących przypadkach:
	1. w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku używania Przedmiotu Umowy zgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Umowy, przepisami prawa lub wymaganiami prawidłowej gospodarki, w szczególności jeśli Dzierżawca dopuszcza albo stwarza zagrożenie do pogorszenia czy dewastacji Przedmiotu Umowy, także przez naruszenie przepisów prawa budowlanego, przepisów o ochronie środowiska i gospodarowaniu odpadami – w wysokości dwukrotnej stawki Czynszu za każdy stwierdzony przez Wydzierżawiającego przypadek naruszenia;
	2. w przypadku oddania Przedmiotu dzierżawy osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego - w wysokości dwukrotnej stawki Czynszu, za każdy stwierdzony przez Wydzierżawiającego przypadek naruszenia.
1. Wydzierżawiający może żądać od Dzierżawcy odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych zastrzeżonych w niniejszym § 6.

**§ 7.**

**ZAWIESZENIE WYKONYWANIA I WYPOWIEDZENIE UMOWY**

1. W przypadku wprowadzenia prawnego lub faktycznego stanu nadzwyczajnego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jej części, jeśli w wyniku lub w związku:
2. wykonywaniem Zadań Ustawowych;
3. wykonywaniem zadań nałożonych na Wydzierżawiającego na podstawie przepisów (i) prawa lub (ii) decyzji lub orzeczenia organu państwowego lub samorządowego;

Wydzierżawiający będzie zobowiązany do, lub niezbędnym będzie, przeznaczenie Nieruchomości na cele wynikające lub związane ze zdarzeniami określonymi w niniejszym ust. 1 powyżej, Wydzierżawiający będzie uprawniony do zawieszenia obowiązywania niniejszej umowy na podstawie pisemnego oświadczenia.

1. W przypadku określonym w ust. 1 powyżej, Dzierżawca będzie zobowiązany do wydania Przedmiotu Umowy w terminie oraz na okres wskazany przez Wydzierżawiającego, w całości lub w części wskazanej przez Wydzierżawiającego.
2. Jeżeli okres zawieszenia obowiązywania Umowy na podstawie ust. 1 i ust. 2 przekroczy sześć miesięcy, każda ze Stron jest uprawniona do wypowiedzenia niniejszej Umowy bez okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku zawieszenia Umowy na podstawie ust. 1 powyżej lub w przypadku wypowiedzenia Umowy na podstawie ust. 3 powyżej, Strony nie będą uprawnione do dochodzenia od drugiej Strony odszkodowania z tytułu zawieszenia lub wypowiedzenia Umowy, z zastrzeżeniem § 8. ust. 3.
4. Wydzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą Umowę w przypadku:
5. zwłoki Dzierżawcy w zapłacie Czynszu za okres dłuższy niż 2 (słownie: dwa) miesiące po bezskutecznym upływie dodatkowego [miesięcznego] terminu do zapłaty zaległego Czynszu wyznaczonego Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na piśmie;
6. opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie opłat pozostałych opłat i należności, o których mowa w § 4. Umowy, wynoszącego co najmniej 2 (słownie: dwa) miesiące, po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności, o których mowa powyżej, wyznaczonego Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na piśmie;
7. używania Nieruchomości będącej Przedmiotem Umowy przez Dzierżawcę niezgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Umowy, w sposób sprzeczny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub prawem miejscowym – po bezskutecznym upływie dodatkowego [miesięcznego] terminu do zaniechania naruszeń, wyznaczonego Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na piśmie;
8. niedoręczenia Wydzierżawiającemu polis ubezpieczeniowych, na warunkach określonych w § 11. Umowy;
9. niedoręczenia Wydzierżawiającemu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co do opróżnienia Nieruchomości, na warunkach określonych w § 10.Umowy;
10. braku ustanowienia przez Dzierżawcę Kaucji lub gwarancji bankowej na warunkach określonych w § 12. Umowy;
11. W przypadku zaistnienia okoliczności nadzwyczajnych, uniemożliwiających wydzierżawienie Przedmiotu Umowy, innych, niż określonych w niniejszym § 7 powyżej, takich jak: klęska żywiołowa, zmiana przepisów powszechnie obowiązujący (w tym o reprywatyzacji), każdej ze stron przysługiwać będzie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
12. W wypadku rozwiązania Umowy na warunkach określonych w ust. 5, Dzierżawcy nie przysługują jakiekolwiek roszczenia w związku z rozwiązaniem Umowy, a w szczególności roszczenia o zwrot jakichkolwiek kosztów, w tym nakładów, jak i roszczenia odszkodowawcze.
13. Dzierżawca może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku uniemożliwienia używania Przedmiotu Umowy przez Wydzierżawiającego zgodnie Przeznaczeniem Przedmiotu Umowy, po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do zaniechania naruszeń, wyznaczonego Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na piśmie.

**§ 8.**

**NAKŁADY I PRACE ADAPTACYJNE**

1. Wszelkie nakłady na Przedmiotu Umowy wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego, z wyłączeniem nakładów, do ponoszenia których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie § 5. ust. 2 („**Nakłady**”).
2. Z chwilą rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia, Dzierżawca może Nakłady (i) zabrać lub usunąć, lub (ii) przekazać nieodpłatnie Wydzierżawiającemu. W przypadku podjęcia decyzji o przekazaniu Nakładów Wydzierżawiającemu, Wydzierżawiający musi wyrazić zgodę na piśmie na ich przejęcie. Brak takiej zgody będzie równoznaczny z obowiązkiem zabrania lub usunięcia Nakładów przez Dzierżawcę.
3. W przypadku wypowiedzenia Umowy na podstawie § 7. ust. 3 Umowy Dzierżawca będzie uprawniony do przekazania Nakładów Wydzierżawiającemu.
4. W przypadku określonym w ust. 3 powyżej, Dzierżawca będzie uprawniony do domagania się zwrotu należycie udokumentowanych Nakładów, dla uniknięcia wątpliwości z wyłączeniem nakładów do ponoszenia których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie niniejszej Umowy, w kwocie uzgodnionej z Wydzierżawiającym na podstawie wyceny Rzeczoznawcy Majątkowego, powołanego na koszt Wydzierżawiającego.
5. Dla uniknięcia wątpliwości, wykonanie prac adaptacyjnych Przedmiotu Najmu wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Przed przystąpieniem do wykonywania prac adaptacyjnych Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydzierżawiającemu polisę ubezpieczeniową podwykonawcy, który będzie wykonywać prace adaptacyjne.

**§ 9.**

**WYDANIE PRZEDMIOTU UMOWY**

1. Wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi w dniu lub najpóźniej w następnym Dniu Roboczym po dniu zawarcia niniejszej Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, Ustalenie terminu wydania Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie wspólnych ustaleń Stron. W przypadku braku porozumienia pomiędzy Stronami, co do terminu wydania Przedmiotu Umowy, Wydzierżawiający jest uprawniony do jednostronnego wskazania takiego terminu, co najmniej w formie dokumentowej (w tym via e-mail).
2. W przypadku braku stawiennictwa Dzierżawcy na terminie ustalonym pomiędzy Stronami lub wyznaczonym przez Wydzierżawiającego zgodnie z ust. 1 powyżej lub, gdy pomimo stawiennictwa, Dzierżawca odmawia odbioru Przedmiotu Umowy bez uzasadnionej przyczyny, Wydzierżawiający będzie uprawniony do dokonania jednostronnego wydania Przedmiotu Umowy.

**§ 10.**

**ZWROT PRZEDMIOTU UMOWY**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Umowy w terminie 3 (słownie: trzech) dni od rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, wynikającym z prawidłowej gospodarki.
2. Zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,
3. W przypadku braku wydania Przedmiotu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Umowy w wysokości [pięciokrotności Czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Umowy]. Bez względu na uprawnienie do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Umowy, Wydzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania z tytułu opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Umowy na zasadach ogólnych.
4. Jeżeli Dzierżawca będzie zobowiązany do przywrócenia Przedmiotu Umowy do stanu pierwotnego, a Dzierżawca nie przywróci stanu pierwotnego do dnia zwrotu Przedmiotu Umowy, Wydzierżawiający będzie uprawniony - na koszt i ryzyko Dzierżawcy - wykonać wszelkie te czynności składające się na przywrócenie Przedmiotu Umowy do stanu pierwotnego we własnym zakresie lub zlecić je osobie trzeciej, przy czym dla zabezpieczenia tego żądania zapłaty Wydzierżawiającemu będzie przysługiwać prawo zastawu na rzeczach i przedmiotach znajdujących się na Nieruchomości.
5. Bez względu na powyższe środki przysługujące Wydzierżawiającemu, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od daty zawarcia Umowy złożyć oraz doręczyć Wydzierżawiającemu oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co do opróżnienia Nieruchomości zgodnie z § 3. Ust. 1 Umowy.
6. W przypadku ziszczenia się warunku, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy Dzierżawca zobowiązuję Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od daty ziszczenia się tego warunku dobrowolnie poddać się egzekucji, co do opróżnienia Części Nieruchomości Oddanej w Najem zgodnie z § 3. Ust. 1 Umowy.

**§ 11.**

**UBEZPIECZENIE**

1. Dzierżawca zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy do posiadania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności oraz posiadanego mienia. Przedmiotowa umowa winna być zawarta z renomowanym ubezpieczycielem działającym na rynku polskim, zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zawierane jest na koszt Wydzierżawiającego, który zobowiązuje się do terminowego opłacania składek ubezpieczeniowych.
2. Limit odpowiedzialności ubezpieczeniowej zakładu ubezpieczeń za każde i wszystkie zdarzenia będzie wynosił nie mniej niż równowartość w złotych kwoty 4 000 000 zł (słownie: cztery miliony złotych) z zastrzeżeniem podlimtu, o którym mowa w ust. 3. pkt 5).
3. Zakres ubezpieczenia, o którym mowa w ust.1 winien obejmować co najmniej:
4. szkody rzeczowe (w tym utratę mienia) oraz osobowe w tym utracone korzyści wynikające z tych szkód;
5. odpowiedzialność cywilną deliktową oraz kontraktową;
6. szkody wyrządzone wskutek rażącego niedbalstwa;
7. szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy z uwzględnieniem szkód wynikających z prowadzonych prac remontowych, konserwacyjnych itp.;
8. szkody wynikające z czystych strat finansowych z podlimitem odpowiedzialności nie niższym niż 1 000 000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
9. Franszyza / udział własny winny spełniać następujące wymogi
10. dla szkód rzeczowych nie więcej niż 1 000,00 zł
11. dla czystych strat finansowych: 5% należnego odszkodowania z możliwością ustalenia dolnego limitu wartości franszyz na poziomie maksymalnym nie wyższym niż 10 000,00 zł;
12. dla szkód osobowych franszyza redukcyjna nie ma zastosowania.

Franszyzy i udziały własne w szkodzie obciążają wyłącznie Dzierżawcę i będą przez niego pokrywane.

1. Dzierżawca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie majątkowe od wszelkich ryzyk, w szczególności od ognia, powodzi, wybuchu itp. oraz wszelkich innych zdarzeń wywołanych działaniem osób trzecich jako skutek kradzieży, aktów wandalizmu itp. obejmujących meble, wyposażenie, sprzęt oraz inne ruchomości i przedmioty Dzierżawcy zainstalowane w Przedmiocie Umowy, zawarte na kwotę równą wartości odtworzenia tego mienia (pełna wartość odtworzeniowa składników wyposażenia).
2. Wyłączenia odpowiedzialności są dopuszczalne w zakresie zgodnym z aktualnym standardem rynkowym.
3. Jeżeli w trakcie trwania Umowy upłynie okres ubezpieczenia, Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie i bez odrębnego wezwania dostarczyć Wydzierżawiającemu dokument potwierdzający przedłużenie bieżącej lub zawarcie nowej umowy ubezpieczenia. Dzierżawca ma przy tym obowiązek zapewnić ciągłość ochrony ubezpieczeniowej.
4. Jeżeli wymagana umowa ubezpieczenia nie zostanie zawarta lub dokumenty potwierdzające jej zawarcie (w tym opłacenie składki) nie zostaną dostarczone, albo jeśli zakres ochrony będzie odbiegał na niekorzyść Wydzierżawiającego od zakresu wskazanego w niniejszym paragrafie lub Dzierżawca w jakikolwiek sposób i stopniu zmieni zapisy umowy ubezpieczenia na niekorzyść Wydzierżawiającego bez jego zgody bądź gdy świadomie wprowadzi w błąd Wydzierżawiającego co do istnienia lub warunków tejże umowy ubezpieczenia, Wydzierżawiający ma prawo samodzielnie zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia we wskazanym powyżej zakresie. Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę składką za tak zawartą umowę ubezpieczenia wzywając go do zapłaty.
5. Obowiązek Dzierżawcy do zawarcia i przedłużania ważności wymaganych ubezpieczeń nie może być w żadnym wypadku interpretowany jako ograniczenie odpowiedzialności Dzierżawcy wynikającej z niniejszej Umowy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu kosztów ubezpieczenia Przedmiotu Umowy ponoszonych przez Wydzierżawiającego
7. W przypadku ziszczenia się warunku, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy Dzierżawca zobowiązuję się do ubezpieczenia Części Nieruchomości Oddanej w Najem na zasadach określonych w ust. 1-8 powyżej.

**§ 12.**

**ZABEZPIECZENIA**

* 1. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, to jest [⚫] zł (słownie: [⚫]) („**Kaucja**”).
	2. Kaucja służy zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, w szczególności z tytułu pogorszenia stanu Przedmiotu Umowy przekraczającego normalne zużycie lub z tytułu opóźnień w zapłacie należności wynikających z Umowy na rzecz Wydzierżawiającego.
	3. Kaucja zostanie wpłacona w terminie do dnia [⚫] na rachunek bankowy Wydzierżawiającego w banku BGK 97 1130 1091 0004 0033 8820 0002.
	4. W przypadku wykorzystania kwoty Kaucji w czasie trwania dzierżawy, Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę o wykorzystaniu Kaucji, kwocie jej pomniejszenia oraz przyczynach jej wykorzystania, a Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić Kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie [7] (słownie: [siedmiu]) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Wydzierżawiającego.
	5. Niewykorzystana kwota Kaucji podlega zwrotowi Dzierżawcy w ciągu trzech miesięcy od daty podpisania protokołu potwierdzającego zwrot Przedmiotu Umowy, na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.
	6. Kaucja nie podlega waloryzacji. Wydzierżawiający zwraca Kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była przechowywana pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Dzierżawcy.
	7. W miejsce Kaucji, Dzierżawca jest uprawniony do dostarczenia Wydzierżawiającemu nieodwołalnej, bezwarunkowej, przenaszalnej bez ograniczeń, płatną na pierwsze żądanie gwarancji bankowej, wystawioną na kwotę [⚫] zł (słownie: [⚫] złotych). Postanowienia ust. 2-5 powyżej będą miały odpowiednie zastosowanie do gwarancji bankowej.
	8. W przypadku ziszczenia się warunku, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy Dzierżawca zobowiązuję się do zwiększenia wysokości Kaucji lub gwarancji bankowej do wysokości podwyższonego czynszu.

**§ 13.**

**CESJA I PODDZIERŻAWA**

1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie oddawać Przedmiotu Umowy w całości lub w części osobie trzeciej do używania, użytkowania, a także oddawać w posiadanie lub dzierżenie („**Oddanie Nieruchomości Osobie Trzeciej**”).
2. Przeniesienie przez Dzierżawcę całości lub części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osoby trzeciej wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca wyraża niniejszym zgodę na przeniesienia całości lub części praw i obowiązków z wynikających z niniejszej Umowy przez Wydzierżawiającego na rzecz osoby trzeciej.

**§ 14.**

**Poufność**

1. Strony nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązują się do zachowania w ścisłej tajemnicy informacji poufnych w rozumieniu ust. 2 poniżej oraz zobowiązują się traktować je i chronić jak tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 roku, Nr 153, poz. 1503 ze zm.).
2. Przez informacje poufne należy rozumieć wszelkie informacje (w tym przekazane lub pozyskane w formie ustnej, pisemnej, elektronicznej i każdej innej) związane z Umową, bez względu na to, czy zostały one udostępnione Stronie w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy, czy też zostały pozyskane przy tej okazji w inny sposób, w szczególności informacje o charakterze finansowym, gospodarczym, ekonomicznym, prawnym, technicznym, organizacyjnym, handlowym, administracyjnym, marketingowym, w tym dotyczące drugiej Strony, a także innych podmiotów, w szczególności tych, z którymi dana Strona pozostaje w stosunku dominacji lub zależności oraz, z którymi jest powiązany kapitałowo lub umownie („**Informacje Poufne**”).
3. Strona nie może bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony ujawniać, upubliczniać, przekazywać ani w inny sposób udostępniać osobom trzecim lub wykorzystywać do celów innych niż realizacja Umowy, jakichkolwiek Informacji Poufnych.
4. Zobowiązanie do zachowania poufności nie ma zastosowania do Informacji Poufnych:
	1. które zostały uzyskane z wyraźnym wyłączeniem przez Stronę zobowiązania do zachowania poufności;
	2. które zostały uzyskane od osoby trzeciej, która uprawniona jest do udzielenia takich informacji;
	3. których ujawnienie wymagane jest na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub na podstawie żądania uprawnionych władz;
	4. które stanowią informacje powszechnie znane.
5. W zakresie niezbędnym do realizacji Umowy, Strony mogą ujawniać Informacje Poufne swoim pracownikom lub osobom, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy, a także swoim doradcom oraz prawnikom, pod warunkiem, że przed jakimkolwiek takim ujawnieniem zobowiąże te osoby do zachowania poufności na zasadach określonych w Umowie. Za działania lub zaniechania takich osób Strona ponosi odpowiedzialność, jak za działania i zaniechania własne.
6. Zobowiązanie do zachowania poufności, o którym mowa w niniejszym paragrafie wiąże Strony również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.

**§ 15.**

**DORĘCZENIA**

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:

a) Wydzierżawiający: Agencją Rezerw Materiałowych w Warszawie, adres: ul. Grzybowska 45, 00-844 Warszawa

b) Dzierżawca: [⚫].

1. Wszelkie oświadczenia oraz korespondencja związana z realizacją niniejszej Umowy będą przekazywane listami poleconymi lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane w ust. 1 powyżej.
2. Każda ze Stron może zmienić adres do doręczeń na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia. Zmiana adresu do doręczeń jest skuteczna od daty doręczenia drugiej Stronie oświadczenia o zmianie.

**§ 16.**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Niniejsza Umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej
3. Jeżeli jakakolwiek postanowienia Umowy zostaną uznane przez właściwy sąd za nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym, które będzie najpełniej oddawać ekonomiczny sens pierwotnego brzmienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia.
4. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu.
5. Spory wynikające z realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.
6. Strony wyrażają niniejszym zgodę na przetwarzanie odpowiednio danych osobowych Wydzierżawiającego i danych osobowych przedstawicieli Dzierżawcy w zakresie i celach niezbędnych dla realizacji niniejszej Umowy zgodnie z przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych.
7. Niżej wskazane załączniki stanowią integralną część Umowy:
	1. Załącznik Nr [⚫] – [dokumenty dotyczące reprezentacji Wydzierżawiającego];
	2. Załącznik Nr [⚫] – [dokumenty dotyczące reprezentacji Dzierżawcy];
	3. Załącznik Nr [⚫] – odpis księgi wieczystej Nieruchomości;
	4. Załącznik nr [⚫] – Protokół zdawczo-odbiorczy.

|  |  |
| --- | --- |
| Za Wydzierżawiającego:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[⚫] | Za Dzierżawcę:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[⚫] |