

DRAFT
UMOWA DZIERŻAWY WYBRANYCH SKŁADNIKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MASY
UPADŁOŚCI „ENERGOPOL – SZCZECIN” S.A. w upadłości

zawarta w dniu r. pomiędzy:

"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA W UPADŁOŚCI z siedzibą w Szczecinie, przy ul. Św. Floriana 9 lok. 13, 70-646 Szczecin, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000160887, REGON: 005479007, NIP: 8520500598,

zwaną dalej „**Wydierżawiającym**”, którą reprezentuje:

Maciej Kasprzyk – syndyk masy upadłościowej (nr licencji 286) ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie, XII Wydział Gospodarczy z dnia 09 marca 2020 r. (sygn. XII GU 278/19),

a

.....

zwanym w treści umowy „**Dzierżawcą**”

§ 1. Przedmiot dzierżawy

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę wchodzący w skład masy upadłości „ENERGOPOL – SZCZECIN” S.A. składnik majątkowy w postaci nieruchomości zabudowanej budynkami oznaczonej jako działki o nr ew. 424/3, 424/4 i 424/5 obr. 0010, zlokalizowanej w Dominikowie przy ulicy Lipowej 42, 73-220 Drawno, która jest przeznaczona na ośrodek wypoczynkowy.
2. Dzierżawca dzierżawę przedmiotu opisanego w pkt. 1 powyżej przyjmuje.
3. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta SZ1C/00003955/7.
4. W skład nieruchomości wchodzi:
 - a. 3 drewniane domki typu „Brda” o powierzchni użytkowej około 30 m² każdy, przeznaczone na cele wypoczynkowe wraz z ich wyposażeniem;
 - b. 3 drewniane domki typu „Michalek” o powierzchni użytkowej około 44 m² każdy, przeznaczone na cele wypoczynkowe wraz z ich wyposażeniem;
 - c. 2 drewniane budynki z lat 80 o powierzchni użytkowej około 27 m² każdy wraz z ich wyposażeniem;
 - d. budynek świetlicy z salą, aneksem kuchennym, jacuzzi i sauną o powierzchni użytkowej około 49 m², przeznaczony na cele rekreacyjne wraz z jego wyposażeniem;
 - e. 2 kontenery magazynowe;
 - f. plac zabaw;
 - g. kort tenisowy.

§ 2. Przejęcie przedmiotu dzierżawy

1. Strony oświadczają, że przekazanie przedmiotu umowy Dzierżawcy nastąpi w terminie 3 dni roboczych od zawarcia niniejszej Umowy, na podstawie pisemnego protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy. Załącznikiem do protokołu przekazania będzie sporządzony przez strony spis wyposażenia lokali będących przedmiotem dzierżawy oraz dokumentacja zdjęciowa.
2. W protokole przekazania przedmiotu dzierżawy, spisane zostaną wszystkie stany urządzeń (liczników) rejestrujących dostawę mediów do wydzierżawianych lokali.
3. Dzierżawca oświadcza przy tym, że już na dzień zawarcia Umowy znany jest mu stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego uwag, i tym samym zrzeka się wszelkich roszczeń odszkodowawczych i rękojmi z tytułu wad rzeczy wydzierżawionej. Z dniem przekazania przedmiotu umowy Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za jego stan i bezpieczeństwo.
4. Dzierżawca oświadcza ponadto, że znane mu są obowiązujące na dzień zawarcia umowy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i Województwa Zachodniopomorskiego obostrzenia sanitarne związane z epidemią COVID-19 a niniejszą umowę, w tym także wysokość czynszu dzierżawnego, akceptuje z uwzględnieniem konsekwencji obostrzeń.
5. Przedmiot umowy używany będzie przez Dzierżawcę zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji. Dzierżawca zobowiązuje się dołożyć należytej staranności przy zabezpieczeniu majątku Wydierżawiającego. W przypadku zniszczenia, uszkodzenia, zagubienia lub utraty jakiegokolwiek elementu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się naprawić wyrządzoną Wydierżawiającemu szkodę, w szczególności poprzez naprawę lub zastąpienie uszkodzonego lub zagubionego elementu tożsamym jakościowo zamiennikiem.
6. Dzierżawca ma prawo udostępniać i oddawać do używania składniki majątkowe stanowiące przedmiot dzierżawy osobom trzecim tylko w zakresie wynikającym z przeznaczenia przedmiotu dzierżawy. Wszelka odpowiedzialność z tytułu utraty lub uszkodzenia rzeczy obciąża Dzierżawcę, chyba że wynika z umyślnego działania Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca bez uzyskania zgody Wydierżawiającego nie może dokonywać przebudowy, adaptacji (ingerujących w konstrukcje budynków) lub innych prac budowlanych jak również działań skutkujących zmianą sposobu użytkowania poszczególnych budynków i całej nieruchomości.

§ 3. Ubezpieczenie

Dzierżawca oświadcza, że posiada polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w, opiewającą na kwotę, którą zobowiązuje się odnawiać przez cały okres trwania Dzierżawy.

§ 4. Bieżące utrzymanie przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca, w odniesieniu do przedmiotu Umowy obowiązany jest:
 - a) użytkować go zgodnie z przeznaczeniem oraz przepisami technicznymi i bhp;
 - b) przeprowadzać na własny koszt drobne konserwacje, drobne naprawy bieżące i drobne remonty;
 - c) umożliwić Wydierżawiającemu dostęp do przedmiotu dzierżawy w trakcie eksploatacji celem kontroli stanu technicznego przedmiotu dzierżawy lub możliwości jego okazania potencjalnym nabywcom, po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy z 3 dniowym wyprzedzeniem;
 - d) w przypadku rozwiązania umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie

pogorszonemu, z uwzględnieniem normalnego zużycia w trakcie eksploatacji.

2. Dzierżawca obowiązany jest niezwłocznie poinformować Wydierżawiającego na piśmie lub mailem o jakimkolwiek zdarzeniu lub okoliczności, które mogą mieć wpływ na wartość przedmiotu dzierżawy.

§ 5. Inne obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za stan bezpieczeństwa przedmiotu dzierżawy, zgodnie z aktualnie obowiązującym w tym zakresie stanem prawnym, w tym w szczególności w zakresie p.poż.
2. Dzierżawca w ramach prowadzonej działalności gospodarczej odpowiada za składowanie, wywóz i utylizację odpadów zgodnie z treścią ustawy o odpadach i innych aktach prawnych.
3. Dzierżawca dodatkowo zobowiązuje się do utrzymywania we właściwym stanie zieleni znajdującej się na terenie ośrodka wypoczynkowego – będzie prowadził prace pielęgnacyjne i zabezpieczające krzewy i trawniki. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może dokonywać wycinek drzew i krzewów na terenie ośrodka.

§ 6. Czynsz najmu i opłaty bieżące

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości złotych netto, która powiększona zostanie o należny podatek VAT.
2. Czynsz dzierżawy płatny będzie w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, po uprzednim doręczeniu przez Wydierżawiającego faktury VAT.
3. Strony ustalają, że doręczenia faktur dokonywane będą w formie elektronicznej na adres mailowy Dzierżawcy:
4. Obok czynszu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest ponosić dodatkowo opłaty eksploatacyjne wynikające z rzeczywistego zużycia mediów tj. woda i ścieki, energia elektryczna, CO i inne, jak również do ponoszenia kosztów elektronicznej ochrony obiektu.
5. Regulowanie kosztów, o których mowa w ust. 4 powyżej będzie następowało na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego refaktury lub noty obciążeniowej zawierającej 7 dniowy termin płatności. Do refaktury dołączona będzie kopia faktur lub innych dokumentów obciążeniowych poniesionych przez Wydierżawiającego kosztów.
6. Dodatkowo Dzierżawca będzie ponosić we własnym zakresie opłaty związane z podatkiem miejscowym (opłata klimatyczna). Wszelkie formalności i koszty z nimi związane, nakładane przez Gminę Drawno na podmioty wykonujące działalność turystyczną, w pełni obciążają Dzierżawcę.
7. W przypadku zawarcia lub rozwiązania Umowy dzierżawy w trakcie okresu rozliczeniowego, zapłata czynszu lub innych opłat obciążających Dzierżawcę nastąpi proporcjonalnie w stosunku do liczby dni okresu rozliczeniowego, w których umowa wiązała strony lub wskazań liczników.
8. Wydierżawiający odstąpi od naliczania czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, w przypadku niewykorzystywania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy z uwagi na wprowadzony na terenie Województwa Zachodniopomorskiego zakaz wykonywania działalności hotelowej. W przypadku gdy zakaz prowadzenia działalności hotelowej spowoduje niewykorzystywanie przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy przez część miesiąca, zawieszenie naliczania czynszu będzie miało charakter proporcjonalny do liczby dni objętych niewykorzystywaniem przedmiotu dzierżawy.
9. Strony wyłączają prawo Dzierżawcy do potrącenia jakichkolwiek jego wierzytelności

z wierzytelnościami Wydierżawiającego wynikającymi z niniejszej Umowy.

§ 7. Zabezpieczenie

1. Tytułem zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy mogących wyniknąć z niniejszej Umowy Dzierżawca ustanowi na rzecz Wydierżawiającego zabezpieczenie w postaci kaucji pieniężnej na rachunku bankowym Wydierżawiającego w wysokości zł (2 krotność czynszu dzierżawnego netto o którym mowa w par. 6 ust.1).
2. Na poczet zabezpieczenia zostanie zaliczone wadium w wysokości 10.000,00 zł wpłacone zgodnie z Regulaminem Konkursu na wybór dzierżawcy.
3. Kaucja pieniężna, o której mowa w ust 1 jest nieoprocentowana i podlega zwrotowi po zakończeniu umowy oraz rozliczeniu ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania do zwrotu kaucji.
4. W przypadku, gdyby w trakcie obowiązywania Umowy, Wydierżawiający zaspokoił przysługujące mu roszczenia z posiadanego zabezpieczenia opisanego w ust. 1 powyżej, Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia wezwania do uzupełnienia zabezpieczenia, w ten sposób, aby kwota zabezpieczenia każdorazowo stanowiła kwotę określoną w ust. 1 powyżej.

§ 8. Okres obowiązywania umowy

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 1 lipca 2021 r. do 30 września 2021 r.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w sytuacji gdy:
 - a) Dzierżawca nie uzupełnił we wskazanym terminie kaucji pieniężnej w przypadkach, o których mowa w § 7 ust. 2 i 4 Umowy;
 - b) Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej Umowy przez okres co najmniej 21 dni.
3. Zwrot przedmiotu dzierżawy powinien nastąpić każdorazowo w terminie 5 dni od rozwiązania umowy dzierżawy.

§ 9. Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy, Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy w terminie 5 dni, co strony potwierdzą sporządzając odpowiedni protokół przekazania zwrotnego. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu składników Przedmiotu dzierżawy przy uwzględnieniu zwykłego zużycia.
2. W przypadku braku terminowego wydania i opróżnienia przedmiotu dzierżawcy lub jego części, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 2.500,00 zł za każdy dzień opóźnienia.
3. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania przekraczającego wysokość kar umownych zastrzeżonych w ust. 2 powyżej.
4. Dzierżawca uprawniony będzie również do zabrania wszystkich składników majątkowych, jakie wniósł do Przedmiotu dzierżawy, przy czym zobowiązany jest do przedstawienia Wydierżawiającemu dokumentów zakupu tych składników lub też dokumentów potwierdzających własność podmiotu trzeciego albo innych umów stanowiących tytuł prawny do używania przedmiotów, z których korzystał przy prowadzeniu działalności w przedmiocie dzierżawy.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Jeśli jakiegokolwiek postanowienie w niniejszej Umowie byłoby lub będzie nieważne,

nieskuteczne lub niemożliwe do zrealizowania, to ważność pozostałych postanowień Umowy pozostaje nietknięta. Strony Umowy zobowiązują się w takim przypadku zastąpić postanowienie nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do zrealizowania, postanowieniem możliwie jak najbardziej zbliżonym, jeśli chodzi o cel gospodarczy Umowy.

2. Jeśli w trakcie wykonywania niniejszej Umowy pojawią się jakiegokolwiek problemy natury techniczno-organizacyjnej, Strony dążyć będą do ich rozwiązania w sposób uwzględniający cel społeczno-gospodarczy niniejszej Umowy.
3. Umowa niniejsza podlega polskiemu prawu. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz Prawa upadłościowego i naprawczego.
4. W przypadku wątpliwości co do treści niniejszej umowy, znaczenie rozstrzygające ma wersja sporządzona w języku polskim.
5. Wszystkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub związane z jej naruszeniem, rozwiązaniem lub nieważnością będzie rozstrzygał sąd powszechny w Szczecinie.
6. Wszystkie opłaty, podatki i koszty związane ze sporządzeniem niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
7. W przedmiocie doręczeń korespondencji i oświadczeń Stron stosuje się wprost przepisy o doręczeniach wynikające z Kodeksu Postępowania Cywilnego w szczególności w zakresie domniemania doręczenia.
8. Dla potrzeb korespondencji Strony wskazują następujące adresy:

Wydzierżawiający:

„ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. w upadłości
ul. Św. Floriana 9/13, 70-646 Szczecin
monika.szewczyk@energopol.pl

Dzierżawca:

.....

9. Strony mają obowiązek pisemnego informowania się o zmianach adresów w terminie 7 (siedmiu) dni przed ich dokonaniem.
10. Zmiana umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności w formie aneksu.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: