

## ANEKS DO UMOWY DZIERŻAWY

zawarty w dniu **5 stycznia 2009 r.** pomiędzy **Gminą Szklarska Poręba** reprezentowaną przez Burmistrza Szklarskiej Poręby, z upoważnienia którego działa Zastępca Burmistrza – Zbigniew Brożek, zwaną w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

**Grażyną Niską** prowadzącą firmę „Pokoje Gościnne Roxana” z siedzibą w Szklarskiej Porębie przy ul. Odrodzenia 16, zarejestrowanej pod numerem 7610-986/92, NIP 611 114 17 70, REGON 230 055 224- zwaną dalej „**Dzierżawcą**”.

### § 1

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz, że stan ten nie stanowi dla niego żadnej przeszkody w zawarciu niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, iż Gmina Szklarska Poręba:
  - a) jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowym o powierzchni użytkowej **557 m<sup>2</sup>** (w tym powierzchnia pomieszczeń przynależnych **103,73 m<sup>2</sup>**) położonej w Szklarskiej Porębie przy **ul. Odrodzenia 16** w granicach części działki gruntu nr **881 obr. 6** (część oznaczona kolorem żółtym na załączniku nr 1 – wcześniejszy nr 54/2 obr. 6) o powierzchni **1941 m<sup>2</sup>**, która w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem: **Bi**;
  - b) na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XXX/354/08 z dnia 30 grudnia 2008 r., wyrażono zgodę na zawarcie niniejszej umowy,
  - c) nie zna żadnych przeszkód prawnych lub faktycznych, uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy, nieruchomość nie stanowi przedmiotu egzekucji sądowej ani administracyjnej, a przeciwko Wydierżawiającemu nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, nie zostały ujawnione żadne roszczenia osób trzecich do nieruchomości, stojące na przeszkodzie zawarciu niniejszej umowy,
3. Dzierżawca przyjmuje na siebie wszelkie obowiązki związane z przygotowaniem nieruchomości pod względem prawnym i faktycznym do skutecznego wykonania niniejszej umowy.
4. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny z wyżej złożonymi oświadczeniami Dzierżawcy i Wydierżawiającego oraz okazanymi przy niniejszym akcie dokumentami, wymienionymi w § 2.

### § 2

1. Dzierżawca okazuje następujące dokumenty:
  - a) aktualny odpis z rejestru ewidencji działalności z dnia *12.01.2009 r.*
  - b) koncepcję zagospodarowania przedmiotu umowy z 29.09.2008 r.
2. Wydierżawiający okazuje następujące dokumenty:
  - a) fragment mapy ewidencyjnej dotyczący nieruchomości opisanej w § 1,
  - b) Uchwałę Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XXX/354/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.

### §3

Na mocy niniejszej umowy Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę opisaną w § 1 ust. 2 pkt a) nieruchomość, w celu prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości działalności usługowej polegającej na **świadczeniu usług hotelarskich**, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba (uchwała Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XII/90/07 z dnia 10 września 2007 r.) i z załączoną koncepcją zagospodarowania nieruchomości o której mowa w §2 ust. 1 pkt b). Sposób zagospodarowania nieruchomości:

- a) budowa parkingu w terminie do końca 2009 roku i o szacunkowej wartości 30.000,- złotych

- b) modernizacja kuchni w terminie do końca 2010 roku i o szacunkowej wartości 30.000,- złotych
- c) remont dachu w terminie do końca 2011 roku i o szacunkowej wartości 35.000,- złotych
- d) remont elewacji w terminie do końca 2012 roku i o szacunkowej wartości 25.000,- złotych
- e) remont balkonów w terminie do końca 2013 roku i o szacunkowej wartości 22.000,- złotych
- f) wymiana okien na korytarzach w terminie do końca 2014 roku i o szacunkowej wartości 9.000,- złotych
- g) utwardzenie terenu przed budynkiem do końca 2015 roku i o szacunkowej wartości 27.000,- złotych
- h) budowa ogrodzenia do końca 2015 roku i o szacunkowej wartości 28.000,- złotych
- i) wymiana drzwi wejściowych oraz wewnątrz budynku do końca 2016 roku i o szacunkowej wartości 8.000,- złotych
- j) budowa garażu do końca 2017 roku i o szacunkowej wartości 20.000,- złotych
- k) instalacja urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wokół budynku do końca 2018 roku i o szacunkowej wartości 20.000,- złotych
- l) naprawy i remonty bieżące w okresie do 2028 roku, o szacunkowej wartości 300.000,- złotych.

#### § 4

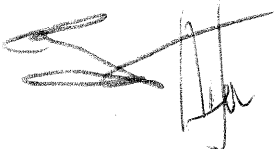
1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **20 lat** – od dnia **5 stycznia 2009 r.** do dnia **4 stycznia 2029 r.**
2. W wypadku śmierci Dzierżawcy przed upływem terminu na który umowa została zawarta, umowa będzie kontynuowana przez spadkobierców ustawowych Dzierżawcy: Stanisława Niskiego, Magdalenę Wesołą i Tomasza Niskiego, pod warunkiem złożenia przez nich pisemnego oświadczenia o przyjęciu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Nie złożenie oświadczenia w terminie 1 miesiąca od dnia śmierci Dzierżawcy skutkowało będzie wygaśnięciem umowy.
3. Zasady spadkobrania nie mogą umniejszyć uprawnień Gminy wynikających z tej umowy.

#### § 5

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego już nastąpiło w wykonaniu umowy w brzmieniu obowiązującym do dnia zawarcia aneksu. W ciągu 60 dni od podpisania niniejszego aneksu do umowy zostanie sporządzony protokół potwierdzający stan nieruchomości. (15 MARCA 2009)
2. Zawarcie niniejszego aneksu nie umniejsza uprawnień Dzierżawcy wynikających z umowy wiążącej strony w brzmieniu obowiązującym do dnia zawarcia aneksu w zakresie rozliczania poczynionych nakładów. Nakłady poczynione podczas wykonywania umowy najmu do dnia zawarcia aneksu będą rozliczone według zasad określonych w dotychczasowym brzmieniu umowy.
3. W terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia aneksu sporządzona zostanie specyfikacja (wykaz) określająca zakres rzeczowy nakładów poczynionych przed zawarciem aneksu.

#### § 6

1. Dzierżawca nie może wznosić bez zgody Wyzierżawiającego budynków, budowli oraz innych obiektów, nie wymienionych w koncepcji, o której mowa w §2 ust. 1 pkt b) umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a w szczególności prowadzić na przedmiotowej nieruchomości działalność, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości, o której mowa w § 3 niniejszej umowy.
3. Dzierżawca korzystając z przedmiotu umowy nie może naruszać praw osób trzecich korzystających z sąsiednich nieruchomości a także ze szczególną starannością dbać o zasady ochrony środowiska.



4. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu umowy. W szczególności Dzierżawca nie może odmówić przedstawicielom Wyzierżawiającego wstępu do wszystkich miejsc przedmiotu umowy, jeżeli był zawiadomiony na co najmniej 48 godzin przed terminem kontroli.

## § 7

1. Dzierżawca ma obowiązek poczynić na przedmiotowej nieruchomości stosowne inwestycje, służące realizacji określonego w § 3 celu dzierżawy, wskazane w złożonej koncepcji w zadeklarowanych terminach, na co Wyzierżawiający niniejszym wyraża wstępną zgodę. Zgoda ostateczna wyrażona zostanie po przedstawieniu ostatecznej wersji projektu przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. Wyzierżawiający nie może odmówić wyrażenia zgody jeżeli koncepcja nie uległa zmianie w stosunku do złożonej oferty a projekt spełnia warunki niezbędne do uzyskania prawem wymaganych zezwoleń na budowę.
2. Odbiór robót budowlanych, o których mowa w § 3 przez Wyzierżawiającego odbywać się będzie się protokołem w terminie 30 dni od dnia zakończenia prac i zgłoszenia robót Wyzierżawiającemu.
3. Dzierżawca nie ma prawa oddać nieruchomości do korzystania podmiotowi trzeciemu.
4. Dzierżawca jest zobowiązany ubezpieczyć nieruchomość od ryzyka związanego z prowadzoną działalnością oraz zdarzeń losowych w sposób odpowiadający jej charakterowi i przeznaczeniu. Kopie polisy ubezpieczenia Dzierżawca corocznie przedstawi Wyzierżawiającemu. Wyzierżawiający może zobowiązać Dzierżawcę do zawarcia umowy ubezpieczenia w związku z ryzykiem dla środowiska naturalnego.
5. Wszelkie nakłady na przedmiot umowy dokonywane będą na koszt Dzierżawcy.
6. Strony wyłączają uprawnienie Dzierżawcy do zwrotu poniesionych na nieruchomość nakładów. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wyzierżawiającego na podstawie § 10 ust. 2 pkt. a, Dzierżawcy przysługuje odszkodowanie w postaci zwrotu czynszu dzierżawnego za okres trwania umowy od dnia podpisania aneksu, w wysokości netto (bez podatku VAT) i dokonanych nakładów, na poniesienie których Wyzierżawiający wyraził zgodę na piśmie. Odszkodowanie zostanie pomniejszone o dochody uzyskane przez Dzierżawcę w czasie trwania umowy. Nadkłady podlegają rozliczeniu po zwrocie przedmiotu umowy według ich wartości rynkowej, na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wskazanego przez strony umowy.
7. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zwróci Wyzierżawiającemu nieruchomość w stanie nie pogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowego używania, z uwzględnieniem zmian wynikających z przystosowania nieruchomości do prowadzonej działalności.
8. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany w stanie nieruchomości będące następstwem prawidłowego jej używania oraz szkody spowodowane zdarzeniami losowymi a także działaniami osób trzecich niezależnymi od niego.
9. Dzierżawca nie ma obowiązku przywracania nieruchomości do stanu poprzedniego, a poniesione przez niego nakłady na nieruchomość nie podlegają zwrotowi przez Wyzierżawiającego.

## § 8

1. Z tytułu dzierżawy gruntu Dzierżawca opłacać będzie Wyzierżawiającemu bez wezwania roczny czynsz w kwocie netto **4,80 zł za 1 m<sup>2</sup>** dzierżawionej powierzchni (słownie: **cztery złote osiemdziesiąt groszy netto**), powiększonej o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 22 % Za każdy dzień zwłoki Wyzierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy odsetki ustawowe.
2. Zapłata czynszu, o którym mowa w §8 ust. 1 będzie następować w ratach miesięcznych płatnych do 10-go każdego miesiąca na konto Wyzierżawiającego - BANK ZACHODNI WBK S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 03109019840000000100810039. W chwili zawarcia umowy rata ta wynosi **776,40 zł netto** (słownie: **siedemset siedemdziesiąt sześć złotych i czterdzieści groszy netto**), powiększona o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 22 %.
3. Z tytułu dzierżawy budynków Dzierżawca opłacać będzie Wyzierżawiającemu bez wezwania miesięczny czynsz w kwocie netto **3,50 zł za 1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej budynków (słownie: **trzy złote pięćdziesiąt groszy netto**), powiększonej o podatek

VAT, obliczony według obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 22 % Za każdy dzień zwłoki Wyzierzawiający pobierał będzie od Dzierżawcy – Użytkownika odsetki ustawowe.

4. Zapłata czynszu, o którym mowa w §8 ust. 1-3 będzie następować do 10-go każdego miesiąca na konto Wyzierzawiającego - BANK ZACHODNI WBK S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 03109019840000000100810039. Za każdy dzień zwłoki Wyzierzawiający pobierał będzie od Dzierżawcy odsetki ustawowe.
5. Czynsz opisany w ust 1 i 3 podlegał będzie corocznej waloryzacji wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły opublikowany w Monitorze Polskim przez prezesa GUS i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu. O obowiązującym wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły Wyzierzawiający poinformuje Dzierżawcę pisemnie. Brak informacji nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku zapłaty zwaloryzowanej kwoty czynszu. Przed zapłatą czynszu Dzierżawca zobowiązany jest ustalić jego aktualną wysokość po waloryzacji.
6. Dzierżawca wyraża zgodę, aby Wyzierzawiający zaliczał wpłaty czynszu dokonane po terminie, o których mowa w § 8 ust 1 – 3 niniejszej umowy w pierwszej kolejności na zaległe opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego i odsetek.
7. Dzierżawca poza czynszem ponosić będzie we własnym zakresie inne opłaty na podstawie odrębnych umów z tytułu:
  - a) dostarczania energii elektrycznej, gazu i wody,
  - b) korzystania z kanalizacji miejskiej,
  - c) utrzymywania czystości,
  - d) wywozu nieczystości stałych,
8. Oprócz opłaty czynszowej Dzierżawca będzie uiszczal podatek od nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, po uprzednim zgłoszeniu obowiązku podatkowego w Referacie Budżetu i Finansów Miasta.
9. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych należności z tytułu roszczeń przysługujących mu względem Gminy Szklarska Poręba.
10. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wyzierzawiającemu karę umowną w wysokości sześciokrotności czynszu miesięcznego (miesięczny czynsz za budynek i raty miesięcznej za grunt) w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Co do obowiązku zapłaty kary umownej w przypadku bezskutecznego upływu 7 – dniowego terminu do zapłaty od dnia doręczenia wezwania oraz wydania nieruchomości w stanie wolnym w terminie 7 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji wprost z niniejszej umowy z całego swojego majątku na podstawie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego.

#### §9

1. Dzierżawca obowiązany jest do przeprowadzania swoim kosztem wszelkich napraw oraz konserwacji przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez niego i przez osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz.

#### §10

1. Wyzierzawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym:
  - a) w razie zwłoki Dzierżawcy w zapłacie za co najmniej dwa miesięczne pełne okresy płatności z tytułu czynszu,
  - b) w razie naruszenia zasad określonych w § 6 ust 1, 2 i 3 umowy,
  - c) w razie naruszenia umowy, polegającego na niewykonaniu postanowień umowy zawartych w § 7 i w § 3.
  - d) w razie wykonywania umowy w sposób sprzeczny z jej postanowieniami
2. Umowa może zostać wypowiedziana z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
  - a) podjęcia decyzji o rozpoczęciu inwestycji miejskich na gruncie będącym przedmiotem umowy, gdzie przez inwestycję miejską należy rozumieć inwestycję celu publicznego, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - b) jeżeli w skutek okoliczności, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego działalności, osiągnięcie przychodu z prowadzenia działalności o której mowa w §3 zapewniającego pokrycie kosztów działania stało się niemożliwe,

- c) jeżeli w skutek okoliczności, za które Dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby dzierżawienie nieruchomości stanie się niemożliwe.
3. Wypowiedzenie umowy następuje na piśmie z uzasadnieniem a ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim wyznaczeniu miesięcznego terminu do usunięcia przyczyn wypowiedzenia.

#### §11

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy, jak również wszelkie składane na jej podstawie oświadczenia, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności. Integralną częścią umowy jest zawarty w dniu 02.01.2009 r. aneks nr 3 do umowy najmu nieruchomości na cele użytkowe z dnia 01.06.1994 r. oraz oferta złożona przez Dzierżawcę w dniu 29.09.2008 r. i uzupełniona w dniu 12.12.2008 r.
2. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Dzierżawca, a jeden Wydzierżawiający.

#### §12

1. Wszelka korespondencja pomiędzy stronami będzie kierowana na adresy wskazane na wstępie niniejszej umowy.
2. Strony zobowiązują się do zawiadamiania o wszelkich zmianach wskazanych wyżej adresów dla doręczeń w terminie 7 dni od zmiany pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia dokonane na ostatni wskazany adres.

#### §13

Dzierżawca – Użytkownik wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu.

#### §14

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wpłaty Wydzierżawiającemu kaucji w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto stanowiącej kwotę **6651,20 zł** (słownie: sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt jeden złotych i dwadzieścia groszy). Kaucja stanowi zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, a w szczególności terminowego uiszczania czynszu, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie.
2. Strony uzgadniają, że odstępują od obowiązku wpłaty kaucji w gotówce, a w przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających jej uruchomienie, Dzierżawca wyraża zgodę na dokonanie potrącenia należności z nakładów, i co do tego obowiązku Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji wprost z niniejszej umowy z całego swojego majątku na podstawie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego.

#### §15

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

#### §16

Koszty sporządzenia oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego w formie aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.

**Wydzierżawiający:**

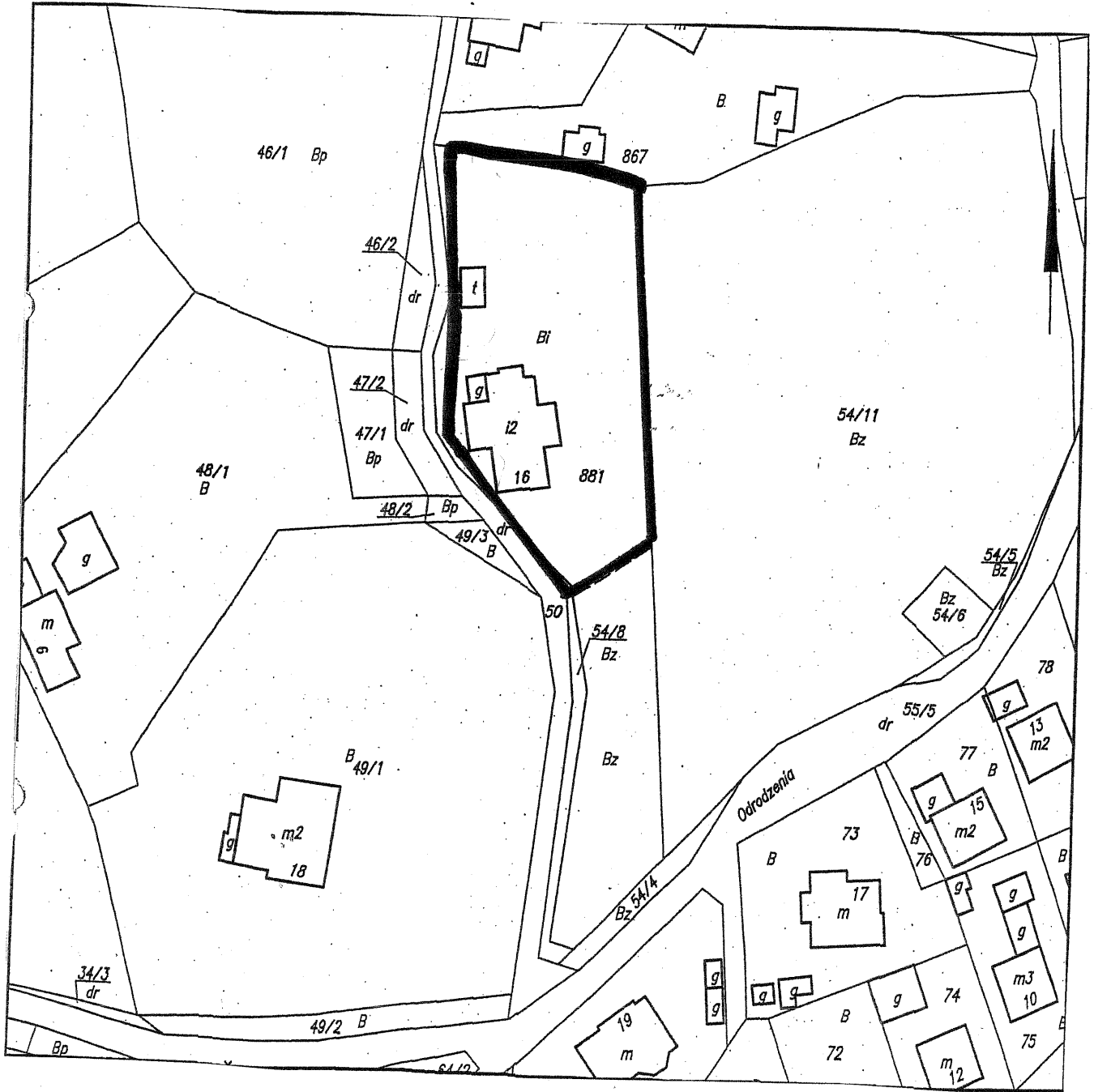
Z UP. BURMISTRZA

Zbigniew Brożek  
Zastępca Burmistrza



**Dzierżawca:**

ADWOKAT  
mgr Jan K. Miszkowski



## Z A Ś W I A D C Z E N I E O WPISIE DO EWIDENCJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na podstawie art. 7b ust. 1 Ustawy z dnia 19 listopada 1999r. - Prawo działalności gospodarczej ( Dz. U. z 1999r. Nr 101 poz. 1178 z późn. zm. ), stosownie do art.8 Ustawy z dnia 14 listopada 2003r. o zmianie ustawy - Prawo działalności gospodarczej oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U. z 2003r. Nr 217 poz. 2125 ), po rozpatrzeniu zgłoszenia o uzupełnienie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 14 grudnia 2004r., Burmistrz Szklarskiej Poręby dokonał następującego wpisu do Rejestru Ewidencji Działalności Gospodarczej:

Numer pozycji rejestru ( numer EDG ):	986
Data uzupełnienia wpisu:	12 STYCZNIA 2005 ROKU
Numer wpisu w pozycji rejestru:	----

Oznaczenie przedsiębiorcy ( imię i nazwisko ):	GRAŻYNA NISKA
------------------------------------------------	---------------

Numer ewidencyjny PESEL:	55041702967
--------------------------	-------------

Miejsce zamieszkania i adres przedsiębiorcy:	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat JELENIOGÓRSKI, gmina SZKLARSKA PORĘBA, miejscowość SZKLARSKA PORĘBA, ul. ODRODZENIA, numer 16, lokal nr ---, kod pocztowy 58-580, poczta SZKLARSKA PORĘBA
----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

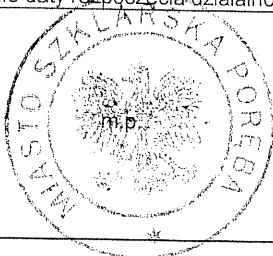
Nazwa przedsiębiorcy:	GRAŻYNA NISKA - POKOJE GOŚCINNE „ROXANA”
-----------------------	------------------------------------------

Adres siedziby przedsiębiorcy:	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat JELENIOGÓRSKI, gmina SZKLARSKA PORĘBA, miejscowość SZKLARSKA PORĘBA, ul. ODRODZENIA, numer 16, lokal nr ---, kod pocztowy 58-580, poczta SZKLARSKA PORĘBA
--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD):	
Numer PKD:	Przedmiot działalności przedsiębiorcy:
55.23.Z	MIEJSCA KRÓTKOTRWALEGO ZAKWATEROWANIA POZOSTAŁE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
55.30.B	PLACÓWKI GASTRONOMICZNE POZOSTAŁE
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----

Wskazanie miejsca i adresu zakładu głównego, oddziału lub innego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, jeżeli przedsiębiorca stale wykonuje działalność poza miejscem zamieszkania:	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat JELENIOGÓRSKI, gmina SZKLARSKA PORĘBA, miejscowość SZKLARSKA PORĘBA, ul. ODRODZENIA, numer 16, lokal nr ---, kod pocztowy 58-580, poczta SZKLARSKA PORĘBA
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wskazanie daty rozpoczęcia działalności gospodarczej:	20 LIPCA 1992 ROKU
-------------------------------------------------------	--------------------



Z up. BURMISTRZA  
SEKRETARZ MIASTA

Iwona Janiak

Sporządził: Adam Duk

Strona 1 z 1

Z A Z G O S T O  
Z O P Y S K I M

0 5 STY. 2008