

PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY

1. W ramach niniejszej umowy, Dzierżawca uprawniony będzie do współużywania z Wydzierżawiającym holu wejściowego do Hotelu o powierzchni 82,20m² (zwanego w dalszej części umowy również „Holem”), a także terenu przyległego do Hotelu (w tym terenu przy wejściu hotelowym) o powierzchni ok. 80 m² (zwanym w dalszej części również „Przedmiotem współużywania”).
2. W zakresie Przedmiotu współużywania, Dzierżawca:
 - a) jest odpowiedzialny za utrzymanie Przedmiotu współużywania w należytych stanie technicznym, w tym do wykonywania drobnych napraw technicznych wynikających z bieżącego używania Restauracji (zwanej w dalszej części również „Przedmiotem dzierżawy”) i Przedmiotu współużywania, za porządek i czystość oraz za właściwe zabezpieczenie mienia Wydzierżawiającego,
 - b) przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt:
 - możliwości używania Przedmiotu współużywania przez gości hotelowych Hotelu w czasie 24 godzin na dobę przez cały rok kalendarzowy. Strony postanawiają, że utrzymanie czystości schodów prowadzących do Hotelu leży po stronie Wydzierżawiającego,
 - zamocowanych oznakowań informacyjno-kierunkowych Hotelu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń oraz zobowiązuje się do ich nie zasłaniania,
 - braku możliwości używania Holu i terenu przyległego do Hotelu (w tym terenu przy wejściu hotelowym) poprzez posadowienie jakichkolwiek rzeczy z wyłączeniem elementów dekoracyjnych związanych z organizowanymi imprezami lub prowadzenie sprzedaży usług,
 - c) w przypadku użycia Przedmiotu współużywania w związku z organizowanymi Imprezami w Przedmiocie dzierżawy, nie będzie utrudniał komunikacji dla gości hotelowych Hotelu, w tym w szczególności nie będzie blokował schodów, ciągu komunikacyjnego ani ustawiał sprzętów, które mogą zagrozić bezpiecznej komunikacji czy ewentualnej ewakuacji,
 - d) bezpośrednio po Imprezach odbywających się w Przedmiocie dzierżawy, zobowiązuje się do wykonania sprzątnięcia Przedmiotu dzierżawy oraz Przedmiotu współużywania.
3. Dzierżawca:
 - a) jest odpowiedzialny za utrzymanie Przedmiotu dzierżawy i Przedmiotu współużywania w należytych stanie technicznym, w tym do wykonywania drobnych napraw technicznych wynikających z bieżącego używania Restauracji, za porządek i czystość oraz za właściwe zabezpieczenie mienia Wydzierżawiającego,
 - b) będzie świadczył ogólnodostępne usługi gastronomiczne,
 - c) będzie oferował posiłki:
 - dostosowane do pór dnia,
 - różnorodne i dostosowane do różnych grup docelowych takie jak turyści polscy, turyści zagraniczni, indywidualni i grupowi, w tym dzieci i młodzież szkolna, grupy sportowe, kluby sportowe
 - w części dostępne dla wegan i wegetarian,
 - zgodne z nowoczesnymi trendami kulinarnymi i wiedzą o wpływie żywności na zdrowie,
 - komponowane z użyciem sezonowych świeżych owoców i warzyw oraz produktów dobrej jakości od sprawdzonych dostawców,
 - przygotowane jedynie z produktów spełniających normy jakości produktów spożywczych
 - z informacją o alergenach oferowanych posiłków
 - estetycznie serwowane itp.
 - d) zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawnych w zakresie przechowywania, przygotowania oraz przetwarzania artykułów spożywczych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - e) będzie prowadzić działalność codziennie w godz. 07.00-21.00 (w tym wydawanie śniadań w godz. 7.00 – 10.00, w weekendy: 7.00 – 10.30). Wydzierżawiający zastrzega prawo do poinformowania Dzierżawcy z wyprzedzeniem i na warunkach przewidzianych w umowie o konieczności dodatkowego przedłużenia godzin otwarcia Restauracji,

- f) zobowiązuje się do ewidencjonowania na kasach fiskalnych każdej sprzedaży prowadzonej w Restauracji,
 - g) zobowiązuje się do posiadania terminalu płatniczego i realizowania płatności za pomocą karty płatniczej,
 - h) do obsługi gości zatrudni wyłącznie osoby posiadające aktualne badania do celów sanitarno-epidemiologicznych (tzw. książeczki sanepidowskie) lub orzeczenie lekarskie do celów sanitarno-epidemiologicznych. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić jednolite stroje (koszulki, bluzy itp.) dla swoich pracowników - obsługi Restauracji,
 - i) zobowiązuje się własnym staraniem i na swój koszt do utrzymywania czystości przez cały okres prowadzenia działalności gastronomicznej, co w szczególności oznacza bieżące sprzątanie restauracji (zbieranie śmieci, zamiatanie, mycie podłogi, okien, stolarki drzwiowej, wycieranie stołów, krzeseł w sytuacji zabrudzenia itp.) oraz terenu zewnętrznego przed Restauracją. Wynoszenie worków z odpadami i składowanie ich w wyznaczonym miejscu przez Wydierżawiającego jest po stronie Dzierżawcy,
 - j) jako wytwórca odpadów gastronomicznych zobowiązuje się we własnym zakresie i na swój koszt do zgodnego z prawem oraz z wymogami sanitarnymi, postępowania z odpadami gastronomicznymi, w tym w szczególności zużytymi tłuszczami i innymi substancjami oleistymi, powstałymi w wyniku prowadzonej przez siebie działalności w Przedmiocie dzierżawy. Dzierżawca we własnym zakresie zapewni odpowiedniej jakości (zgodnie z wymogami sanitarnymi) pojemniki na te odpady gastronomiczne i tłuszcze,
 - k) jako wytwórca odpadów gastronomicznych zobowiązuje się do bieżącego czyszczenia odстойnika tłuszczu – urządzenia do zbierania tłuszczu i odpadów oleistych, który ma zapobiegać przedostaniu się tych materiałów do systemu ściekowego zainstalowanego w Hotelu Orbita i połączonego z obiektem Hala Orbita i nie powodującego zatorów / awarii. W przypadku stwierdzonego zanieczyszczenia i wskazania przyczyny powstałej awarii w systemie ściekowym ww. obiektów, Dzierżawca zobowiązany będzie do pokrycia kosztów usuwania awarii,
 - l) ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne nieprawidłowości i uchybienia stwierdzone przez Sanepid, PIH i inne,
 - m) zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i bhp obowiązujące w Hotelu,
 - n) zobowiązuje się i swoich pracowników/zleceńoborców do przestrzegania Regulaminu Hotelu, w szczególności dotyczy to Przedmiotu współużywania i obowiązującej w Hotelu ciszy nocnej
 - o) zobowiązuje się do przeprowadzania w Restauracji regularnej deratyzacji, dezynsekcji oraz składania Wydierżawiającemu raportu z monitoringu aktywności insektów i gryzoni (zgodnie z przepisami HACCP),
 - p) zobowiązuje się do zapewnienia ogólnej dostępności toalet stanowiących element Przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności dostępności dla gości sali bankietowej/konferencyjnej i dla gości Hotelu,
 - q) zobowiązuje się do codziennego, bieżącego wykonywania serwisu porządkowego toalet znajdujących się w Holu, wyposażania ich w środki czystości takie jak papier toaletowy, mydło, ręczniki papierowe itp. i bieżącego ich uzupełniania.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w Restauracji nie później niż w terminie 01.10.2025 r.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania umowy ubezpieczenia z rozszerzeniem o OC, zawartej we własnym zakresie i na własny koszt na czas obowiązywania Umowy na kwotę nie niższą niż 500.000,00 zł.
6. Wydierżawiający oświadcza i informuje, że:
- a) nie ponosi odpowiedzialności za wyniki z przyczyn losowych awarie sprzętu i braki w dostawie mediów w Przedmiocie dzierżawy i Przedmiocie współużywania,
 - b) nie ponosi odpowiedzialności za usługi świadczone przez Dzierżawcę ani za osoby, którymi Dzierżawca się posługuje,
 - c) nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek wypadki, szkody, kradzieże czy uciążliwości doznane przez Dzierżawcę, jego pracowników, klientów, wynikające z działań lub zaniechań Dzierżawcy, jakiegokolwiek podmiotu trzeciego, ani w związku z nimi oraz za rzeczy wniesione i przechowywane przez Dzierżawcę w pomieszczeniach, będących przedmiotem Umowy,
 - d) udostępni kontenery na śmieci zlokalizowane na terenie zaplecza technicznego na zewnątrz przy Hotelu. Wydierżawiający zapewni Dzierżawcy pojemniki na odpady segregowane (papier, plastik, zmieszane). Za wywóz odpadów przez Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem zapisów dot. gospodarki odpadami gastronomicznymi, Dzierżawca zostanie obciążony opłatą,
 - e) zapewni Dzierżawcy przyłącze elektryczne oraz wodne. Z tego tytułu, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli stanu technicznego wszystkich urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej w Przedmiocie dzierżawy. Używanie przez Dzierżawcę uszkodzonych, bądź z innego powodu nie nadających się do użycia sprzętów, może skutkować nakazem zamknięcia Restauracji i rozwiązaniem Umowy w trybie natychmiastowym. Za zużycie prądu i wody, Dzierżawca zostanie obciążony opłatą,

- f) zapewni Dzierżawcy ogrzewanie Przedmiotu dzierżawy, za które zostanie Dzierżawca obciążony opłatą,
 - g) nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek wypadki, szkody czy uciążliwości doznane przez Dzierżawcę, jego pracowników czy klientów, wynikające z działań lub zaniechań Dzierżawcy oraz za rzeczy wniesione i przechowywane przez Dzierżawcę w Przedmiocie dzierżawy i Przedmiocie współużywania,
 - h) wszelkie używanie Przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę, przekraczające jego ustalone w Umowie przeznaczenie, uważane będzie za nienależyte wykonywanie Umowy i będzie stanowiło przypadek uprawniający Wydzierżawiającego do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia,
 - i) w Przedmiocie dzierżawy i Przedmiocie współużywania nie wolno:
 - używać otwartego ognia,
 - eksponować urządzeń elektrycznych w odległości mniejszej niż 60 cm od materiałów łatwopalnych i 30 cm od materiałów trudnopalnych oraz urządzeń odizolowanych od palnego podłoża,
 - korzystać z uszkodzonej lub prowizorycznej instalacji elektrycznej, wodnej lub kanalizacyjnej,
 - używać butli gazowych typu propan butan,
 - pozostawiać bez nadzoru włączonych do sieci elektrycznej i wodnej urządzeń nieprzystosowanych do ciągłej eksploatacji,
 - wносить substancji chemicznych i pożarowo niebezpiecznych,
 - zastawiać dojścia i dojazdów do urządzeń przeciwpożarowych oraz tarasowania przejść i wyjść ewakuacyjnych,
 - używać sprzętu pożarniczego do innych celów niż ich przeznaczenie.
7. W sytuacji złożenia oferty na dodatkową dzierżawę Pomieszczeń socjalno-magazynowych, zlokalizowanych na poziomie „-1” Hotelu o łącznej powierzchni ok. 110,86 m², przez Dzierżawcę, w ramach niniejszej umowy Dzierżawca uprawniony będzie do współużywania z Wydzierżawiającym ciągu komunikacyjnego (zwanego w dalszej części umowy również „ciągiem komunikacyjnym”), o łącznej powierzchni ok. 69,42 m². Szczegółowe zapisy w tym zakresie będą ustalone na etapie projektowania umowy dzierżawy.
8. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż cały budynek Hotelu Orbita chroniony jest systemem Sygnalizacji Alarmu Pożaru i uruchomienie alarmu odbywa się samoczynnie, na sygnał z centrali pożarowej natychmiast po wykryciu pożaru. Dlatego Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać przepisów prawa związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej, w tym przepisów ppoż., i tak prowadzić działalność aby nie powodować niepożądanych zagrożeń, fałszywego alarmu pożarowego i w konsekwencji usuwania skutków tego alarmu, jak również możliwego powstania pożaru. Dzierżawca zobowiązany będzie ponieść wszystkie koszty związane z wywołaniem fałszywego alarmu pożarowego z jego winy lub winy jego pracowników lub klientów, w tym ewentualne koszty przyjazdu straży pożarnej.
9. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli stanu technicznego wszystkich urządzeń, instalacji, sprzętów niezbędnych do prowadzenia działalności w Przedmiocie Dzierżawy. Używanie przez Dzierżawcę uszkodzonych, bądź z innego powodu nie nadających się do użycia sprzętów, może skutkować nakazem zamknięcia Przedmiotu dzierżawy oraz rozwiązaniem Umowy w trybie natychmiastowym.
10. Bez uprzedniej zgody WCT Spartan, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może dokonywać w Przedmiocie dzierżawy żadnych nakładów (w ramach których mieszczą się ich zmiany, remonty, ulepszenia lub nakłady inwestycyjne).
11. Strony zgodnie postanawiają, że Wydzierżawiający nie ponosi kosztów nakładów na Przedmiot dzierżawy, w tym prac potrzebnych do ich przystosowania do zamierzonej działalności, także tych o trwałym charakterze.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do samodzielnego dokonywania na własny koszt i ryzyko, we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność wszelkich nakładów, przy czym Dzierżawca przed przystąpieniem do prac zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu szczegółowy zakres planowanych prac oraz ich harmonogram i uzyskać na ich wykonanie zgodę Wydzierżawiającego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Dzierżawca zobowiązany jest także uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie pozwolenia i zgody wymagane przepisami prawa oraz przedłożyć je Wydzierżawiającemu przed rozpoczęciem prac bez prawa żądania zwrotu kosztów ich uzyskania przez Dzierżawcę.
13. Zarówno w czasie trwania stosunku dzierżawy, jak i po jego ustaniu, Dzierżawcy nie przysługuje zwrot wartości nakładów na Przedmiot dzierżawy, w tym poniesionych na remonty, ulepszenia, nakłady inwestycyjne, konserwacje lub ich zmiany, oraz których celem było ich przystosowanie do zamierzonej działalności. Strony stanowią, że Dzierżawca pozostawiając nakłady w Przedmiocie dzierżawy nie może domagać się od Wydzierżawiającego zapłaty z tego tytułu, w tym nawet jeżeli jakiegokolwiek elementy wykończenia, ulepszenia lub elementy instalacyjne oraz innego rodzaju nakłady dokonane przez Dzierżawcę staną się z momentem ich poczynienia lub instalacji częścią Przedmiotu dzierżawy.

14. Miesięczny czynsz stanowi stawka zaproponowana przez Dzierżawcę w ramach przetargu, zgodnie z Ofertą. W okresie prowadzenia prac przygotowawczych, który to okres zostanie z WCT Spartan ustalony w umowie (przy czym nie dłużej niż do dnia 01.10.2025 r.) Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczania co miesiąc 30% miesięcznego czynszu.
15. Czynsz podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, obwieszony przez Prezesa GUS. Waloryzacja wynagrodzenia skuteczna będzie od dnia 1 lutego każdego roku, bez konieczności podpisywania odrębnego aneksu do umowy, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 r.
16. Poza czynszem, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania miesięcznych opłat eksploatacyjnych na rzecz Wydierżawiającego, tj.:
- a) z tytułu zużycia energii elektrycznej Dzierżawca zostanie obciążony opłatą eksploatacyjną naliczoną według aktualnej stawki dostawcy energii elektrycznej dla Wydierżawiającego na podstawie wskazań licznika na koniec każdego miesiąca. Licznik zostanie zamontowany przez Wydierżawiającego,
 - b) z tytułu zużycia wody ciepłej i zimnej w Restauracji Dzierżawca zostanie obciążony opłatą eksploatacyjną naliczoną według aktualnej stawki dostawcy wody dla Wydierżawiającego na podstawie wskazań licznika wody ciepłej i zimnej na koniec każdego miesiąca, natomiast opłata za ścieki będzie proporcjonalna do zużycia wody przez Dzierżawcę, wyliczona na podstawie faktury otrzymanej od operatora Wydierżawiającego w tym zakresie,
 - c) z tytułu wywozu odpadów (w tym segregowanych) z Przedmiotu dzierżawy i Przedmiotu współużywania, Dzierżawca zostanie obciążony łączną ryczałtową opłatą eksploatacyjną.
 - d) z tytułu ogrzewania Przedmiotu dzierżawy na podstawie iloczynu ogrzewanej powierzchni (w m²) i aktualnej stawki za ciepło (zł/m²/m-c) ustalonej na podstawie średniego zużycia ciepła za 1 m².
17. Wadium uiszczone przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego zostaje zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej, stanowiącej zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wydierżawiającego powstałych w związku z realizacją umowy. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi w terminie dwóch tygodni od dnia zakończenia umowy. Kaucja nie jest oprocentowana. Wydierżawiający może, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy, zaspokoić z kaucji każdorazowo swoje roszczenia związane z niniejszą umową, które powstaną wobec Dzierżawcy w czasie trwania niniejszej umowy jak i po jej rozwiązaniu. W takim przypadku, w czasie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia Wydierżawiającego kaucji gwarancyjnej do wysokości określonej w ust 1.
18. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, bez obowiązku odszkodowawczego, w przypadku, gdy:
- a) Dzierżawca nie dotrzymuje którekolwiek z obowiązków wskazanych w pkt 3 lit. a-g), pkt 4), 5), 10), 12), 24) lub 25),
 - b) Dzierżawca używa Przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z Umową lub jego przeznaczeniem, albo powoduje nadmierne jego zniszczenie, przekraczające zwykłe, przeciętne zużycie, wynikające z upływu czasu,
 - c) Dzierżawca pozostaje w zwłoce z zapłatą Wydierżawiającemu za 2 (dwa) pełne okresy płatności, jeżeli bezskuteczne okazało się wezwanie Najemcy na piśmie do zapłaty zaległości w terminie miesiąca;
 - d) Dzierżawca pozostaje w opóźnieniu przekraczającym 30 (trzydzieści) dni w zapłacie całości lub części innych należności pieniężnych wymagalnych na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur, tj. dotyczących opłat eksploatacyjnych lub opłat indywidualnych rozliczanych za pośrednictwem Wynajmującego, jeżeli bezskuteczne okazało się wezwanie Najemcy na piśmie do zapłaty zaległości w terminie miesiąca;
 - e) funkcjonowanie Restauracji będzie sprzeczne z interesem gospodarczym Wydierżawiającego,
 - f) stan techniczny Przedmiotu dzierżawy ulegnie pogorszeniu z przyczyn zależnych od Wydierżawiającego.
 - g) w innych przypadkach przewidzianych w Umowie.
19. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, Dzierżawca zobowiązany jest w ciągu 21 dni przekazać Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy oraz opróżnić go z własnego sprzętu.
20. Rozwiązanie umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
21. Wydierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy karę umowną w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych i 00/100) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia którekolwiek z obowiązków określonych w pkt 2 lub pkt 3 lit. h), i) lub m)-q). Kary umowne mogą podlegać sumowaniu.
22. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego nieprawidłowości związanych z ustaleniami w sprawie gospodarki odpadami gastronomicznymi, w szczególności wysypywania przez Dzierżawcę lub jego pracowników odpadów w inne miejsca niż te wyznaczone przez Wydierżawiającego, wylewania tłuszczu i innych substancji oleistych oraz odpadów do toalet, kratek kanalizacyjnych, znajdujących się w Przedmiocie dzierżawy lub

- w przypadku braku lub nieterminowego z oczyszczania odstojnika tłuszczu, Wydierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych i 00/100) za każdy stwierdzony przypadek, a także może skutkować rozwiązaniem Umowy w trybie natychmiastowym.
23. Powyższe postanowienia nie wyłączają prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
24. Najpóźniej w dniu wydania kluczy do Przedmiotu dzierżawy, jednak nie później niż w terminie 7 dni od zawarcia umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu aktu notarialnego, na mocy którego poddaje się dobrowolnej egzekucji wobec Wydierżawiającego i zobowiązuje się do wydania Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 21 dni od dnia rozwiązania umowy dzierżawy, czy też wygaśnięcia tego prawa na skutek uprawomocnienia się orzeczenia sądu o rozwiązaniu umowy.
25. Dzierżawca nie może bez pisemnej uprzedniej zgody Wydierżawiającego przenosić na osoby trzecie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, oddać Przedmiot dzierżawy lub Przedmiot współużywania lub ich część w podnajem lub do używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej.
26. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego
27. Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądowi miejscowo właściwemu dla siedziby Wydierżawiającego.