

**UMOWA DZIERŻAWY**  
powierzchni części krytej pływalni w Chełmcu

zawarta w dniu ..... w Chełmcu  
pomiędzy:

.....  
zwanym w dalszej części umowy „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”

a

.....  
zwanym w dalszej części umowy „DZIERŻAWCĄ”

zwanymi łącznie w dalszej części niniejszej Umowy Stronami o następującej treści:

**§ 1.**

Wydzierżawiający oświadcza, iż jest prawnym administratorem nieruchomości położonej w miejscowości Chełmec, na działkach nr ew. 352/6, 353, 355, 356 zabudowanej budynkiem krytej pływalni w którym na I piętrze wyodrębniono i przeznaczono do dzierżawy 360,11 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, która została oznaczona w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Umowy.

**§ 2.**

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest oddanie Dzierżawcy w dzierżawę:

- a) powierzchni użytkowej na pierwszym piętrze w budynku krytej pływalni w Chełmcu o łącznej powierzchni **210,86 m<sup>2</sup>**, gdzie na wydzierżawionej powierzchni znajduje się: pomieszczenie fitness (1.10), pomieszczenie siłowni (1.11), szatnie oznaczone numerem 1 i 2 (nr 1.07 i 1.12) oraz umywalnie wraz z WC (nr 1.08, 1.13 i 1.09);
- b) powierzchni użytkowej na pierwszym piętrze w budynku krytej pływalni w Chełmcu o łącznej powierzchni **149,25 m<sup>2</sup>**, gdzie na wydzierżawionej powierzchni znajduje się: pomieszczenie kawiarni (1.04), magazynek (1.05) komunikacja/klatka schodowa (1.03) oraz WC (1.06);

- całość, zwaną w dalszej części Umowy Przedmiotem dzierżawy zgodnie z załącznikiem nr 1 tj. załącznikiem graficznym do umowy.

2. Wydzierżawiający udostępnia Dzierżawcy do korzystania powierzchnię obejmującą: windę, ciągi komunikacyjne prowadzące na pierwsze piętro obiektu (korytarze klatka schodowa) na zasadzie określonych dla drogi koniecznej.

### § 3.

1. Niniejsza Umowa zawarta jest na czas określony to jest na okres 15 lat z możliwością przedłużenia okresu dzierżawy. Przedłużenie umowy dzierżawy musi nastąpić w formie aneksu do niniejszej umowy.

2. Naliczanie czynszu dzierżawnego nastąpi od dnia przekazania Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy.

3. Przekazanie Dzierżawcy pomieszczeń wchodzących w skład Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania określającego również stan techniczny Przedmiotu dzierżawy w dniu przekazania, podpisanego przez obie Strony. Po jego podpisaniu powyższy protokół będzie stanowił Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Protokół zdawczo odbiorczy powinien być sporządzony nie później niż 5 dnia od daty przekazania obiektu przez Wykonawcę Wydzierżawiającemu.

### § 4.

1. Dzierżawca oświadcza że, będzie korzystał z Przedmiotu dzierżawy wyłącznie dla celów działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu działalności sportowej, jak również centrów i klubów fitness oraz innych obiektów służących poprawie kondycji fizycznej i kulturystyce oraz działalności gastronomicznej i kulturalnej.

2. Dzierżawca oświadcza, że dysponuje lub będzie dysponował w trakcie funkcjonowania prowadzonej działalności odpowiednim zapleczem osobowym tj. każda osoba przez niego zatrudniona posiada wszelkie zgody, pozwolenia lub dokumenty, które są niezbędne do prowadzenia zajęć kulturalno-sportowych, o ile takie zgody, pozwolenia lub dokumenty są wymagane przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa.

### § 5.

1. Wszelkie zmiany w Przedmiocie dzierżawy, o ile wpływają one na konstrukcję budynku, w szczególności przystosowania wynajmowanej powierzchni do własnych potrzeb, Dzierżawca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia Wydzierżawiającego i na własny koszt, chyba że Strony w odrębnym porozumieniu postanowią inaczej. Celem uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że nie wymagają zgody Wydzierżawiającego m.in. prace remontowe polegające na stawianiu wewnętrznych ścianek działowych, wyposażeniu (i jego zmianie) Przedmiotu dzierżawy, montażu maszyn i urządzeń w tym białego montażu, urządzeń kuchennych, stawianiu lad, regałów itp.

2. Wszelkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę w Przedmiocie dzierżawy nie podlegają rozliczeniu zarówno w czasie trwania jak i po zakończeniu umowy dzierżawy, chyba że Strony w odrębnym porozumieniu, postanowią inaczej.

## § 6.

1. Wydierżawiający oświadcza, iż zgodnie z istniejącym i obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące używania Przedmiotu dzierżawy dla celów określonych powyżej w § 5.

2. Wydierżawiający zapewnia, że Przedmiot dzierżawy jest nieużywany, w dobrym stanie technicznym i jest wolny od wad uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie działalności przez Dzierżawcę.

## § 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości..... złotych netto powiększona o obowiązującą stawkę VAT (słownie: ..... ) za dzierżawę pomieszczeń opisanych w § 2. ust.1. Podstawę naliczenia czynszu dzierżawnego stanowi stawka za jeden metr kwadratowy powierzchni wydierżawionej.

a. Dla powierzchni określonej w § 2 ust. 1, lit. a), stawka ta ustalona zostaje w wysokości ..... złotych netto powiększona o obowiązującą stawkę VAT.

b. Dla powierzchni określonej w § 2 ust. 1, lit. b), stawka ta ustalona zostaje w wysokości ..... złotych netto powiększona o obowiązującą stawkę VAT.

2. Czynsz będzie płacony przez dzierżawcę w rozliczeniu miesięcznym z „góry”, do 21 dnia każdego miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym na rachunek bankowy o numerze wskazanym przez Wydierżawiającego.

3. W przypadku zaistnienia zdarzeń, o których mowa w pkt. a), opłaty określone w § 7 nie będą naliczane:

a) jeśli właściwe służby (w tym w szczególności inspektor sanitarny) od stanowiska których zależy możliwość zgodnego z prawem funkcjonowania fitness i siłowni nie wyrażą zgody na bezwarunkowe funkcjonowanie fitness i siłowni (lub zgłoszą sprzeciw) a brak zgody lub sprzeciw uzasadniony jest wadami lub cechami Przedmiotu dzierżawy tkwiącymi w konstrukcji, układzie pomieszczeń lub innych cechach budynku lub jego części.

b) czynsz będzie naliczany od dnia, w którym zostanie wydana ostateczna zgoda lub upłynie termin do zgłoszenia sprzeciwu.

4. Zapłata płatności określonych w § 7 uważana będzie za dokonaną w dniu wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego, wskazany na fakturze VAT obejmującej te płatności.

5. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w terminowej zapłacie płatności określonych w § 7 zostaną naliczone przez Wydierżawiającego ustawowe odsetki bez konieczności doręczania Dzierżawcy dodatkowego powiadomienia. Należne odsetki zostaną doliczone do następnej faktury obejmującej płatności określone w § 7 wystawionej przez Wydierżawiającego lub też zostaną zapłacone przez Dzierżawcę na podstawie odrębnej noty odsetkowej wystawionej przez Wydierżawiającego.

6. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur obejmujących płatności określone w § 7 oraz ewentualne odsetki za opóźnienie w jego zapłacie bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Dzierżawcy.

7. Indywidualne koszty związane z używaniem Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany rozliczać bezpośrednio z dostawcą lub wykonawcą świadczenia. Obejmują one zaopatrzenie Przedmiotu dzierżawy między innymi w nośniki energii elektrycznej, dostawę wody, odbiór ścieków, wywóz odpadów komunalnych oraz inne (internet, telefon), które zużywane będą na wyłączne potrzeby Przedmiotu dzierżawy. W tym celu Dzierżawca podpisze stosowne umowy.

8. Do płatności określonych w ust. 7 stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszej Umowy dotyczące regulowania zobowiązań z tytułu czynszu dzierżawnego.

## **§ 8.**

1. Czynsz dzierżawny podlega waloryzacji w okresach rocznych zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszonym przez Prezesa GUS.

2. Co 3 lata Strony będą miały prawo do renegotjacji warunków umowy w części dotyczącej tylko i wyłącznie czynszu dzierżawnego.

## **§ 9.**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania wydanych przez Wydierżawiającego regulaminów budynku krytej pływalni w zakresie, w jakim nie wyłącza ani nie ogranicza to korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami Umowy

oraz do stosowania się do poleceń uprawnionych do tego pracowników Wydierżawiającego, w przypadku zagrożenia życia lub zdrowia.

2. Dzierżawca odpowiada za swój personel i osoby z nim współpracujące jak za swoje własne działania i zaniechania, z wyjątkiem przypisania osobie działającej lub tej która zaniechała działania, winy umyślnej.

3. Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, jak również oddawać go w bezpłatne używanie osobom trzecim.

## **§ 10.**

1. Dzierżawca jest uprawniony do umieszczenia własnego znaku i informacji o funkcjonowaniu działalności w Przedmiocie dzierżawy na budynku oraz umieszczania innych znaków, oznaczeń, symboli lub reklam również w innych miejscach w obiekcie krytej pływalni. Każdorazowe umieszczenie znaków, informacji, oznaczeń itp, o których mowa powyżej, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

2. Wydierżawiający ma prawo do kontroli warunków sposobu wykorzystania Przedmiotu dzierżawy, po uprzednim ustaleniu terminu i zakresu kontroli. Dzierżawca nie ma prawa odmówić ustalenia terminu zakresu kontroli bez uzasadnionych przyczyn. W razie konieczności Wydierżawiający może wskazać na stwierdzone zastrzeżenia, co do sposobu korzystania z Przedmiotu dzierżawy.

3. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania Przedmiotu dzierżawy w stanie zdatnym do użytku przez cały czas trwania dzierżawy. Obowiązek ten nie obejmuje wymiany uszkodzonych czy zniszczonych części składowych i przynależności Przedmiotu dzierżawy, ani związanych z tym koniecznych napraw i nakładów.

4. Dzierżawca jest zobowiązany do zaprzestania prowadzenia działalności w przypadku konieczności dokonania przez Wydierżawiającego ewentualnych napraw lub koniecznych przeglądów na terenie budynku krytej pływalni, co powoduje obniżenie płatności określonych w § 7 przez czas trwania prac lub doprowadzenia Przedmiotu dzierżawy do stanu umożliwiającego właściwe korzystanie z Przedmiotu dzierżawy.

## **§ 11.**

1. Począwszy od dnia, w którym Przedmiot dzierżawy zostanie przejęty przez Dzierżawcę, będzie on ponosił pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób biorących udział w zajęciach o których mowa w § 4 ust 1 oraz osób zatrudnionych przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności.

2. Dzierżawca będzie ponosił wobec Wydierżawiającego odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie dzierżawy lub na terenie budynku krytej pływalni spowodowane przez Dzierżawcę lub jego pracowników w trakcie trwania zajęć o których mowa w § 4 ust 1, chyba że szkody te zostały wyrządzone z winy umyślnej tych osób. W takim wypadku odpowiedzialność ponosi wyrządzający szkodę.
3. Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego oraz osób trzecich za szkody na zdrowiu i mieniu spowodowane niewłaściwym wykonywaniem Umowy Dzierżawy.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z faktu, iż w zajęciach fitness i siłowni prowadzonych przez Dzierżawcę uczestniczyły osoby, co do których istniały zastrzeżenia co do stanu ich zdrowia, osoby znajdujące się pod wpływem alkoholu lub środków odurzających.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do posiadania przez cały czas trwania umowy aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC i innych o ile taka konieczność wystąpi w związku z prowadzeniem działalności określonej w § 4 ust. 1.

## **§ 12.**

### **Rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym**

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
  - a) w razie zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą płatności określonych w § 7 lub którejkolwiek z opłat przewidzianych w § 7 niniejszej Umowy przez co najmniej 3 pełne okresy rozliczeniowe,
  - b) w razie rażącego naruszenia przez Dzierżawcę istotnych postanowień zawartych w niniejszej Umowie i pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego 21 dniowego terminu do usunięcia naruszeń liczonego od dnia otrzymania przez Dzierżawcę wezwania od Wydierżawiającego,
  - c) w przypadku rażącego naruszenia zapisów regulaminu Krytej Pływalni w Chełmcu i pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego 14 dniowego terminu do zaprzestania naruszeń liczonego od dnia otrzymania przez Dzierżawcę wezwania od Wydierżawiającego,
2. Dzierżawcy przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego nie może on korzystać na warunkach określonych niniejszą Umową z Przedmiotu dzierżawy lub to korzystanie jest utrudnione. Za przyczyny leżące po stronie Wydierżawiającego uważa się w szczególności:
  - a) niewłaściwy stan techniczny budynku lub jego poszczególnych elementów (np. instalacji) bez względu na przyczynę powstania tego stanu lub przyczynę nieusunięcia niewłaściwego stanu technicznego. Dzierżawca uprzednio zobowiązany jest do zgłoszenia usterki i wezwania Wydierżawiającego do usunięcia usterki. Termin usunięcia usterki określony zostaje przez

podmiot upoważniony do usunięcia usterki, przy czym zlecenie wystawione przez Wdzierżawiającego do usunięcia usterki musi nastąpić w ciągu 3 dni licząc od daty otrzymania wystąpienia od Dzierżawcy o usterce, lub w niezbędnym czasie.

### **§ 13.**

#### **Rozwiązanie umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia**

1. Wdzierżawiający może rozwiązać Umowę z zachowaniem jedno-miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonym na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego poniżej określonych przypadkach:

- a) w razie naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z postanowień zawartych z niniejszej Umowie oraz nie usunięcia takiego naruszenia w terminie w którym zażądał tego Wdzierżawiający,
- b) przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży,
- c) dokonania przez Dzierżawcę zmiany przeznaczenia dotychczasowej funkcji przedmiotu umowy na inną działalność niż określoną w Umowie bez zgody Wdzierżawiającego.

2. Dzierżawcy przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy za sześć-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

### **§ 14.**

1. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron Umowy w przedmiocie rozwiązania niniejszej Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej .

### **§ 15.**

1. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 12 i § 13 Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wdzierżawiającym i opuścić Przedmiot dzierżawy w terminie określonym przez Wdzierżawiającego, przy czym termin opuszczenia Przedmiotu dzierżawy musi być wyznaczony z uwzględnieniem czasu koniecznego do opróżnienia Przedmiotu dzierżawy nie dłuższego jednak niż 1 miesiąc licząc od daty wygaśnięcia Umowy.

### **§ 16.**

Każda ze Stron pokrywa we własnym zakresie wszelkie poniesione przez nią koszty w związku z przygotowaniem oraz zawarciem niniejszej Umowy.

### **§ 17.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 18.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Wszelkie spory mogące powstać na tle niniejszej Umowy rozwiązywane będą przed właściwym rzeczowo sądem właściwym dla Wdzierżawiającego.

### **§ 19.**

Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Dzierżawca

Wdzierżawiający