

UMOWA DZIERŻAWY Nr /AQ /2024

zawarta w dniu 2024r. w Żyrardowie

pomiędzy:

„AQUA ŻYRARDÓW” Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 25/27, 96-300 Żyrardów, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi– Śródmieście XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000262727, o kapitale zakładowym 37.402.000,000 PLN, NIP 838-17-74-931, REGON 140660363,

reprezentowaną przez:

Ryszarda Adamiaka - Prezesa Zarządu

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

.....

zwaną/ym dalej „Dzierżawcą”.

§1.

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 25/27 w Żyrardowie.

§2.

Przedmiotem dzierżawy jest lokal: kręgielnia i sala bilardowa wraz z zapleczem.

§3.

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania:

1. Kręgielnię i salę bilardową wraz z zapleczem o łącznej powierzchni 437,30 m², znajdujące się w piwnicy budynku kompleksu sportowo – rekreacyjnego przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 25/27 w Żyrardowie.
 - 1) Wyposażenie kręgielni i sali bilardowej: 4 tory do gry w kręgle wyposażone w niezbędny sprzęt wraz z systemem obsługi, sofy wraz ze stolikami, urządzenie do konserwacji torów, 2 stoły bilardowe wyposażone w niezbędny sprzęt i urządzenie do rozliczenia czasu gry.
 - 2) Wyposażenie zaplecza kręgielni i sali bilardowej: mebel baru, krzesła barowe, stoliki i krzesła w sali konsumpcyjnej, meble zaplecza baru.

Pozostałe wyposażenie potrzebne do prowadzenia działalności leży po stronie Dzierżawcy.

- Wyżej wymienione lokale posiadają instalację: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną i wentylacyjną.

§4.

Wynajmowane lokale wykorzystywane będą przez Dzierżawcę na cele związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, polegającej na prowadzeniu kręgielni i bilarda wraz z zapleczem.

§5.

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. od 10 października 2024r. do 09 października 2027r.

§6.

Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania od właściwych organów stosownych zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4.

§7.

Dzierżawca zobowiązuje się do:

bezpośredniej dbałości o kręgielnię i bilard, a w szczególności:

- dbania o przestrzeganie regulaminu korzystania z kręgielni i bilarda,
- użytkowania kręgielni zgodnie z zasadami opisanymi w instrukcji użytkownika,
- wydawania obuwia do gry w kręgle oraz prowadzenia szatni,
- utrzymania w należyтым stanie technicznym przekazanych urządzeń i wyposażenia,
- bieżącej konserwacji i serwisu obsługiwanych urządzeń,
- wymianę zużytego wyposażenia.

§8.

- Przekazanie Dzierżawcy lokali wraz z wyposażeniem nastąpi w dniu2024r. na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez obie Strony.
- Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny i wyposażenie lokali i nie zgłasza do nich żadnych zastrzeżeń.
- Dzierżawca zobowiązuje się rozpocząć działalność w zakresie przedmiotu umowy od dnia2024r.

§9.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, a także w sposób nie zakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania dzierżawionych lokali w należytym porządku, dokonywania na własny koszt bieżących konserwacji, przeglądów, serwisów i napraw (w tym wyposażenia przekazania przez Wydierżawiającego), celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
3. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może dokonywać przebudowy lokali, innych przeróbek i adaptacji, nie może też zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, w szczególności dokonać zmiany charakteru prowadzonej działalności.
4. Ewentualne planowane adaptacje powinny być każdorazowo uzgadniane z Wydierżawiającym.
5. Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca ponosi wobec Wydierżawiającego odpowiedzialność za wszelkie szkody na mieniu Wydierżawiającego powstałe na skutek niewłaściwego użytkowania przedmiotu dzierżawy lub urządzeń w nich się znajdujących, w tym szkody wyrządzone przez klientów.
7. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich za szkody wynikłe w czasie trwania niniejszej umowy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, w kwocie nie niższej niż 100.000,00 zł przez cały trwania umowy.
9. Dzierżawca ma obowiązek do zastosowania się do regulaminów i przepisów powszechnie obowiązujących w obiekcie.
10. Wydierżawiający nie odpowiada za kradzież, zniszczenia mienia i inne straty poniesione przez Dzierżawcę.

§10.

1. Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy celem kontroli osobie wskazanej przez Wydierżawiającego.

§11.

Wydzierżawiający dopuszcza udział oraz pomoc Dzierżawcy w akcjach promujących obiekt.

§12.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania Wydierżawiającemu czynszu w wysokości zł netto (słownie:)+ obowiązujący podatek VAT, tj. **zł brutto** (słownie:)
płatnego po zakończonym miesiącu, nie później niż do dnia 15 następnego miesiąca, po otrzymaniu faktury, przelewem na niżej podane konto Wydierżawiającego:
Bank Spółdzielczy w Skierniewicach Filia Żyrardowie,
ul. Łukasińskiego 13, nr konta **35929700050457194620020001**.
2. Czynsz może być waloryzowany raz w roku, poczynając od roku 2026, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający waloryzację, w formie aneksu do niniejszej umowy.
3. Dzierżawcę poza czynszem obciążają również inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy zgodnie z wystawioną na rzecz Dzierżawcy fakturą, takie jak:
 - a) koszt energii elektrycznej według faktycznego zużycia wynikającego z odczytu z urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach,
 - b) koszt wody i odprowadzenia nieczystości stałych i płynnych, zgodnie z ustalonym ryczałtem w wysokości 500 zł brutto miesięcznie.
 - c) Koszt związany z korzystaniem z telefonów stacjonarnych, zgodnie z billingiem.
Wydierżawiający wystawia fakturę dla Dzierżawcy nie częściej niż raz na kwartał.
4. W przypadku opóźnienia w terminowej zapłacie czynszu, Dzierżawcy zostaną naliczone przez Wydierżawiającego odsetki ustawowe. Należne odsetki zostaną doliczone do następnej faktury.

§13.

Dzierżawca może za zgodą Wydierżawiającego dokonać niezbędnych robót w lokalach, celem rozpoczęcia działalności, o której mowa w § 2 Umowy.

§14.

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań

umownych Dzierżawca wpłaca kaucję pieniężną w wysokości jednomiesięcznego czynszu.

2. Kaucja zostanie wpłacona przez Dzierżawcę najpóźniej w dniu podpisania umowy Dzierżawy.
3. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych więcej niż 30 dni, Wydierżawiający może potrącić z kaucji zaległą kwotę wraz z odsetkami za opóźnienie. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do pierwotnej wartości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania o dokonaniu potrącenia, pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy.
4. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
6. Zwrot kaucji w kwocie nominalnej (bez odsetek) z uwzględnieniem dokonanych ewentualnych potrąceń nastąpi w ciągu 14 dni od dnia zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu po wygaśnięciu stosunku dzierżawy.

§15.

1. Strony wyznaczają do kontaktów sprawie wykonywania postanowień niniejszej umowy:

1) ze strony Wydierżawiającego: Pan Tomasz Pruszyński, tel. (046) 854-16-46

wew.104, e-mail: kierownik_aqua@zyrardow.pl

2) ze strony Dzierżawcy: Pan/Pani, tel....., e-mail:

§16.

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za zgodnym oświadczeniem stron.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem w przypadku zaistnienia ważnej przyczyny istotnie utrudniającej kontynuowanie umowy, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§17.

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia niniejszej umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, o którym mowa w §16 niniejszej umowy, jeżeli Dzierżawca:
 - a) nie podejmie działalności w terminie określonym w § 8 ust. 3 umowy;
 - b) zalega z należną opłatą czynszową za co najmniej 2 pełne okresy płatności, pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu;
 - c) oddał przedmiot dzierżawy w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego;
 - d) używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje używać albo gdy naraża lokale na zniszczenie lub uszkodzenie;
 - d) dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy;
 - e) nie posiada stosownych zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4 lub utracił uprawnienia do prowadzenia działalności;
 - f) prowadzona przez Dzierżawcę w lokalu działalność będzie utrudniać lub zakłócać korzystanie z pozostałych części kompleksu sportowo-rekreacyjnego przez osoby odwiedzające Wyzierżawiającego lub osoby trzecie podlegające Wyzierżawiającemu i z nim współpracujące.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, lokale i wyposażenie muszą być wydane Wyzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy, w stanie niepogorszonym i czystym, po usunięciu z lokalu przedmiotów stanowiących własność Dzierżawcy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. Nadto w przypadku rozwiązania, wygaśnięcia umowy wyposażenie przekazane Dzierżawcy na podstawie protokołu musi zostać wydane Wyzierżawiającemu w stanie sprawnym i wskazującym na jego normalne użytkowanie, zgodnie z instrukcją jego obsługi.
4. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia umowy, strony uznają, że nakłady, ulepszenia poniesione przez Dzierżawcę nie zostaną zwrócone Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego, nieodpłatnie przechodzą na Wyzierżawiającego, Dzierżawca zrzeka się do nich wszelkich praw.

§ 18.

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

§19.

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§20.

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, w tym oświadczenie Strony o jej wypowiedzeniu wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§21.

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Dzierżawcy.

§22.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki do umowy:

1. Oferta Dzierżawcy.
2. Protokół przekazania lokali wraz z wyposażeniem.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

*Sprawdzona pod względem
formalno-proceduralnym*

2024-09-25

[Signature]
Wojciech Hernik

