

UMOWA Nr /AQ /2024

zawarta w dniu 2024 r. 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 Miasta Łodzi-Śródmieścia XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000262727, o kapitale zakładowym 37.402.000,00 PLN, NIP 838-17-74-931, REGON 140660363,

zwanym „Wydierżawiającym”

a

.....

zwaną/ym dalej „Dzierżawcą”.

§1

Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 25/27 w Żyrardowie, na terenie której położony jest kompleks sportowo rekreacyjny „Aqua Żyrardów”, w skład którego wchodzi m.in. pomieszczenia przeznaczone na siłownię.

§2

Przedmiotem dzierżawy jest lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności sportowej i rekreacyjnej – siłowni w kompleksie AQUA ŻYRARDÓW Sp. z o.o. ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 25/27 w Żyrardowie.

§3

Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania:

1. Pomieszczenia :

- siłownia – 217,10m² ,
- magazyn sprzętu – 18,90 m²,
- pokój instruktora – 9,90 m² ,

- WC w siłowni 1 – 3,60 m²
- WC w siłowni 2 – 3,60 m²
- zaplecze sanitarne (dwie szatnie z WC i natryskami) – 57,4 m²

Razem: 310,50 m² – Załącznik Nr 1 - Rzut pomieszczeń objętych dzierżawą.

2. Wyżej wymieniony lokal wyposażony jest w sprzęt rekreacyjno-sportowy wymieniony w Załączniku Nr 2 do umowy
3. Lokal posiada instalację: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną i wentylacyjną, klimatyzację.

§4

1. Wyzdzielony lokal wykorzystany będzie przez Dzierżawcę na cele związane z wykonaniem działalności gospodarczej polegającej na:
 - a) prowadzeniu zajęć sportowo-rekreacyjnych – siłowni,
 - b) zajęcia będą się odbywały co najmniej w następujących dniach i godzinach:
poniedziałek, środa, piątek – 7:00 – 22:00, wtorek, czwartek – 7:00 – 12:00 i 17:00 – 22:00, sobota, niedziela – 9:00 – 12:00.

§5

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. od..... do

§6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania od właściwych organów stosownych zezwoleń lub dokonania odpowiednich zgłoszeń niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4, jeżeli obowiązek taki wynika z obowiązujących przepisów prawa, oraz zapewnić osobom korzystającym z siłowni bezpieczeństwo, zapewniając porządek i higienicznych warunki oraz prowadzenie zajęć przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje i odpowiednie uprawnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Dzierżawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zgodnej z przedmiotem umowy na wartość co najmniej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) ważne przez okres obowiązywania umowy. Kopia polisy potwierdzona za zgodność z oryginałem przez uprawnioną osobę wraz z dowodem opłacenia składki stanowi Załącznik nr 3 do umowy.

§7

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

§8

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 w pozostałych częściach kompleksu.
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 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. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób korzystających z siłowni, uczestników prowadzonych przez siebie zajęć oraz za wszelkie doznane przez nich szkody. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za bezpieczeństwo osób korzystających z siłowni, uczestników prowadzonych przez Dzierżawcę zajęć, w tym za ewentualne nieszczęśliwe wypadki, które

mogą mieć miejsce w szczególności w okolicznościach nieprzestrzegania zasad bezpieczeństwa, w tym wymogów regulaminowych obowiązujących w obiekcie.

8. Dzierżawca ma obowiązek stosowania się do regulaminów i innych przepisów obowiązujących w obiekcie kompleksu oraz zapewnić stosowanie się do nich przez osoby korzystające z siłowni.
9. Wydierżawiający nie odpowiada za kradzież, zniszczenia mienia i inne straty poniesione przez Dzierżawcę oraz osoby korzystające z siłowni.

§9

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

§10

1. Wydierżawiający dopuszcza udział oraz pomoc Dzierżawcy w akcjach promujących obiekt poprzez zamieszczenie informacji na stronie Internetowej: aqua@zyrardow.pl oraz na Fanpage: AQUA ŻYRARDÓW.
2. Wydierżawiający dopuszcza możliwość rozwieszania plakatów, akcji promocyjnych w obiekcie AQUA ŻYRARDÓW po wcześniej ustalonym miejscu ich zamieszczania.

§11

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 nie częściej niż raz w roku w formie aneksu do niniejszej umowy, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzedzającym rok, w którym będzie obowiązywać czynsz w wysokości zwaloryzowanej.

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 lokalu.
 - b) koszt związany z korzystaniem z telefonów stacjonarnych, zgodnie z billingiem.
4. W przypadku opóźnienia w terminowej zapłacie czynszu, Dzierżawcy zostaną naliczone przez Wydierżawiającego odsetki ustawowe. Należne odsetki zostaną doliczone do następnej faktury.
5. Dzierżawca zobowiązuje umożliwić wstęp na siłownię osobom posiadającym karnety partnerów: „Benefit Systems”, „Medicover Sport”, „Vanity Style” („Fit Profit”) oraz innych, z którymi Wydierżawiającego wiążą zawarte umowy. Opłaty wnoszone przez partnerów na rzecz Wydierżawiającego z tytułu korzystania z siłowni przez osoby posiadające ww. karnety zostaną rozliczone z Dzierżawcą:
 - a) Dzierżawca zobowiązuje się do przekazania na rzecz Wydierżawiającego 10% przychodów za wstęp na siłownię z karnetów partnera „Benefit Systems”. Umowa z partnerem podpisana jest ze Spółką AQUA Żyrardów na korzystnych warunkach dla Dzierżawcy, Wydierżawiający obsługuje panel partnera w zakresie raportów z rejestracji biletów wstępu na siłownię.

§12

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

§13

1. Strony wyznaczają do kontaktów sprawie wykonywania postanowień niniejszej umowy:
 - a) ze strony Wydierżawiającego: Dorota Majewska , tel. (046) 854-16-46 wew.102
 - b) ze strony Dzierżawcy:, tel.:

§14

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za zgodnym oświadczeniem stron.

2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania 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.

§15

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - a) nie podejmie działalności w terminie określonym w § 7 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;
 - e) dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy;
 - f) nie posiada stosownych zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności, o których mowa w § 6 lub utracił uprawnienia do prowadzenia działalności;
 - g) prowadzona przez Dzierżawcę w lokalu działalność będzie utrudniać lub zakłócać korzystanie z pozostałych części kompleksu sportowo-rekreacyjnego.
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 Wydierżawiającego, nieodpłatnie przechodzą na Wydierżawiającego, Dzierżawca zrzeka się do nich wszelkich praw.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 20

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, rozstrzygać będzie właściwy sąd.

§ 21

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

Załączniki do umowy:

1. Rzut pomieszczeń objętych dzierżawą
2. Wykaz sprzętu sportowo-rekreacyjnego będącego wyposażeniem
3. Kopia polisy OC
4. Oferta dzierżawy
5. Protokół przekazania lokali wraz z wyposażeniem

PREZES ZARZĄDU

Ryszard Adamiak

Wydierżawiający

Dzierżawca

7

*Spreoditeu pod upbdeu
Pomieszczenia sportowego
2024-10-02*

RADCA PRAWNY

Wojciech Hernik