

## UMOWA DZIERŻAWY NR ...

zawarta w dniu ..... r. w Kolbudach pomiędzy:

**"REKNICA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Kolbudach (83-050), przy ul. Leśnej 12, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000115002, o numerze NIP: 5932335316 oraz REGON: 192749192, Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku reprezentowaną przez Andrzeja Bożyka – Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a

..... z siedzibą w ....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: ....., o numerze NIP: .....oraz REGON: ....., Sąd Rejestrowy: .....

lub

*Panem/Panią* ..... zam. ...., ..... , przedsiębiorcą prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą ..... kod pocztowy ..... , posiadającą numer NIP ..... , legitymującą się numerem PESEL .....

zwanym/q.....w dalsze części umowy „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi „Stronami” a każdy z osobna „Stroną”.

została umowa o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydzierżawić krytą pływalnię w Kolbudach przy ul. Wybickiego 33 Dzierżawcy stanowiącą własność Wydzierżawiającego (dalej „Pływalnia”), a Dzierżawca zobowiązuje się dzierżawić Pływalnię na warunkach uzgodnionych przez Strony w szczególności opłacać czynsz dzierżawny, dalej „Przedmiotu Umowy”.
2. Szczegółowe dane Pływalni, w tym powierzchnia zabudowy terenu 1.565 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa obiektu 1.902 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa basenu: 976,42 m<sup>2</sup>, zostaną wskazane oraz przekazane Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego i stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

### § 2

#### Wynagrodzenie i koszty

1. Tytułem dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest płacić miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych) netto, powiększony o należny podatek VAT, dalej „Czynsz”.
2. Zapłata Czynszu będzie odbywać się na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydzierżawiającego do dnia 20-go każdego miesiąca trwania dzierżawy z 7 dniowym terminem płatności (płatność z góry).

3. Kwota Czynszu wskazana w §2 ust.1 indeksowana będzie, począwszy od roku 2022 rocznie, dnia 28-go lutego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” ze skutkiem od 1 stycznia roku, w którym nastąpi waloryzacja. Zmiana wysokości czynszu w sposób określony w niniejszym ustępie nie wymaga aneksu do umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest opłacać podatek od przedmiotowej Pływalni (teren nieruchomości), w terminach i wysokości określonych w Decyzjach wymiarowych obowiązujących na dany rok.
5. Za datę zapłaty Czynszu uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto bankowe Wydierżawiającego.
6. Opóźnienie w regulowaniu Czynszu i podatku od nieruchomości upoważnia Wydierżawiającego do naliczania odsetek.
7. Niezależnie od opłat z tytułu Czynszu i podatku od nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest regulować we własnym zakresie wszelkie opłaty z tytułu dostawy mediów oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych w terminach i w sposób podany przez uprawnione do tego instytucje. W tym celu Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia stosownych umów oraz do złożenia deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, niezwłocznie po podpisaniu przedmiotowej umowy.
8. Wydierżawiający wyraża zgodę na zawarcie przez Dzierżawcę lub przeniesienie praw i obowiązków na Dzierżawcę (w przypadku już zawartych przez Wydierżawiającego umów) umów na dostawę mediów oraz wywóz nieczystości płynnych. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub brak regulowania przez Dzierżawcę opłat, o których mowa w ust. 7 powyżej.
9. Niezależnie od opłat i kosztów wskazanych powyżej Dzierżawca zobowiązany jest ponosić we własnym zakresie wszelkie opłaty i koszty związane z zapewnieniem bieżącego funkcjonowania Pływalni wynikające z zobowiązań Dzierżawcy wskazanych w § 4 niniejszej umowy.
10. Dzierżawca nie ma prawa do potrącania z Czynszu żadnych kwot z tytułu ewentualnych roszczeń wobec Wydierżawiającego.

### **§ 3**

#### **Czas trwania umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na okres trzech lat począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Wydanie Pływalni Dzierżawcy nastąpi do dnia ..... roku.
3. Strony zgodnie oświadczają, że ich zamiarem jest utrzymanie stosunku dzierżawy przez okres objęty Umową.

### **§ 4**

#### **Wykonywanie dzierżawy/Obowiązki Dzierżawcy**

1. Dzierżawca będzie miał prawo używania Pływalni zgodnie z jej zamierzonym przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów oraz zasad ustalonych w niniejszej umowie.
2. Dzierżawca ma prawo wstępu i używania Pływalni przez 24 godziny na dobę, przez 7 dni w tygodniu, przez wszystkie dni w roku.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Pływalni z należytą starannością, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, w celu prowadzenia jakiegokolwiek działalności

statutowej i gospodarczej wchodzącej w zakres obecnego lub przyszłego przedmiotu działalności Dzierżawcy.

4. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać i eksploatować Pływalnię i teren wokół Pływalni na własny koszt oraz zobowiązuje się pokrywać koszty wskazane w § 2, w tym zobowiązuje się do:
  - a) dbania o parkingi i teren zielony,
  - b) utrzymywania porządku na terenie Pływalni,
  - c) prawidłowego oznakowania parkingu,
  - d) odśnieżania i likwidowania śliskości zimowej na parkingu,
  - e) prowadzenie zabiegów konserwacyjnych terenów zielonych oraz nasadzeń, w tym utrzymania zieleni, w tym wykaszania trawników, przycinania żywopłotów, itp.
5. Dzierżawca będzie odpowiedzialny za prowadzenie książki obiektu budynku.
6. Dzierżawca może oddać część Pływalni do używania stronie trzeciej, w tym na podstawie umowy najmu lub dzierżawy, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności. Zgoda Wydierżawiającego nie będzie bezzasadnie wstrzymywana. Umowy najmu i dzierżawy zawarte przez Dzierżawcę muszą odpowiadać zasadniczej treści niniejszej Umowy.
7. Dzierżawca będzie utrzymywał Pływalnię w odpowiednim stanie i dokonywać będzie we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich niezbędnych bieżących drobnych napraw Pływalni, w tym kosztów prac konserwacyjnych, koszty eksploatacyjne Pływalni.
8. Wszelkie koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z Pływalni Dzierżawca będzie ponosił we własnym zakresie w szczególności samodzielnie zawrze umowy dostawy wszelkich mediów oraz usług związanych z utrzymaniem Pływalni lub wstąpi w prawa i obowiązki Wydierżawiającego (w przypadku już zawartych przez Wydierżawiającego umów), na co Wydierżawiający wyraża zgodę.
9. Dzierżawca zobowiązuje się - w okresie obowiązywania niniejszej umowy od dnia wydania mu Pływalni na podstawie protokołu przekazania – zapewnić minimalny czas dostępności Pływalni dla jej Użytkowników, o których mowa w ust. 10 poniżej: części basenowej 7 dni w tygodniu w godzinach 6 – 22, usług dodatkowych (sauny) 7 dni w tygodniu w godzinach 15 – 20.
10. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić bieżące funkcjonowanie Pływalni poprzez umożliwienie korzystania z niej grup zorganizowanych (w szczególności uczniom szkół) oraz klientów indywidualnych (dalej „Użytkowników”) w czasie wskazanym w ust. 9 powyżej, a także zobowiązuje się zapewnić możliwość organizowania zawodów sportowych na Pływalni.
11. Dzierżawca zobowiązuje się zatrudnić odpowiedni personel, w tym ratowników WOPR, instruktorów, obsługę administracyjną, obsługę techniczną obiektu i obsługę utrzymania czystości w ilości zapewniającej funkcjonowanie Pływalni.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do kompleksowej obsługi Pływalni w zakresie bezpieczeństwa Użytkowników, ratownictwa i pierwszej pomocy przedmedycznej i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu.
13. Dzierżawca zobowiązuje się do obsługi technicznej urządzeń technicznych Pływalni w zakresie ustalonym przez Wydierżawiającego.
14. Dzierżawca zobowiązuje się do sprzedaży biletów wstępu na basen w systemie informatycznym (jednorazowych, dla grup zorganizowanych, karnetów z uwzględnieniem rabatów dla Użytkowników posiadających kartę mieszkańca Gminy Kolbudy lub kartę dużej rodziny).

## § 5

### Ubezpieczenie

1. Przez cały okres obowiązywania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do wykupienia oraz utrzymywania ubezpieczenia: Pływalni od ognia i innych żywiołów (tj. pożaru, uderzenia pioruna, eksplozji, implozji, uderzenia lub upadku statku powietrznego, huraganu, gradu, zalania, pęknięcia mrozowego, powodzi, trzęsienia ziemi, obsunięcia ziemi i zapadania ziemi, naporu śniegu, uderzenia pojazdu mechanicznego) na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż .....
2. Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie, najpóźniej w terminie do 3 dni powiadomić na piśmie Wydierżawiającego o wszelkich zdarzeniach objętych odpowiedzialnością odszkodowawczą ubezpieczyciela.

## § 6

### Nakłady

1. Dzierżawca będzie znosić niezbędną ingerencję Wydierżawiającego w Pływalnię w celu kontroli jej należytego utrzymania.
2. W przypadku podjęcia decyzji przez Wydierżawiającego o konieczności wykonania prac konserwacyjnych w Pływalni, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin 14 dni do ich przeprowadzenia wraz ze wskazaniem rodzaju i zakresu prac. W przypadku bezskutecznego upływu terminu Wydierżawiający wykona lub zleci wykonanie prac na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Wydierżawiający jest zobowiązany wykonać prace w sposób, który będzie najmniej uciążliwy dla działalności Dzierżawcy.
3. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawca jest uprawniony do dokonywania odpowiednich nakładów lub ulepszeń. Jednakże, w celu dokonania nakładów lub ulepszeń, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, wymagana jest wcześniejsza pisemna zgoda Wydierżawiającego pod rygorem nieważności. Zgoda Wydierżawiającego nie będzie bezzasadnie wstrzymywana. W przypadku braku odpowiedzi Wydierżawiającego w terminie 14 dni od pisemnego wniosku Dzierżawcy, uznaje się, że Wydierżawiający wyraził zgodę na dokonanie nakładów lub ulepszeń. W przypadku wątpliwości co do klasyfikacji nakładów, które wymagają, albo nie wymagają zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie pytał o zgodę Wydierżawiającego, a Dzierżawca zgadza się udzielić odpowiedzi albo zgody bez zbędnej zwłoki. W przypadku nieudzielenia odpowiedzi, o której mowa w poprzednim zdaniu w terminie 14 dni, poczytuje się, że Wydierżawiający udzielił zgody na dokonanie nakładów lub ulepszeń.
4. Wydierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy jakichkolwiek nakładów poczynionych przez Dzierżawcę, chyba że strony uzgodnią inaczej. Wszelkie zmiany lub ustalenia w tym zakresie winny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności

## § 7

### Rozwiązanie umowy

1. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
  - a) Dzierżawca zalega z zapłatą Czynnosu o równowartości co najmniej 2 miesięcy czynnszu netto, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty wyznaczającym dodatkowy 1 miesięczny termin zapłaty,
  - b) Dzierżawca narusza swoje istotne obowiązki wynikające z Umowy oraz, pomimo wezwania go przez Wydierżawiającego do zaprzestania naruszeń we wskazanym i rozsądnym terminie (nie krótszym niż 45 dni), Dzierżawca nie zaprzestaje naruszeń,
  - c) Dzierżawca wprowadza w Pływalni, z naruszeniem § 6, jakiegokolwiek nakłady lub ulepszenia bez zgody Wydierżawiającego i nie przywraca Pływalni do stanu

- pierwotnego, jednakże z zastrzeżeniem, iż przed rozwiązaniem Umowy, Wyzdierżawiający jest zobowiązany powiadomić Dzierżawcę oraz wyznaczyć Dzierżawcy termin, nie krótszy niż 30 dni od otrzymania powiadomienia, do powstrzymania się od naruszeń, lub termin nie krótszy niż 45 dni od otrzymania powiadomienia na usunięcie skutków naruszenia,
- d) Dzierżawca stanie się niewypłacalny albo, gdy w stosunku do Dzierżawcy zostanie wszczęte postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe,
  - e) Pływalnia będzie niedostępna dla Użytkowników przez okres dłuższy niż 20 dni.
  - f) zostały wydane decyzje organów administracji publicznej lub innych instytucji albo orzeczenia lub inne akty, które ograniczałyby lub zakazywałyby możliwość prowadzenia przez Dzierżawcę działalności o której mowa w § 4 umowy.
2. Dzierżawca ma prawo wypowiedzenia Umowy w przypadku, gdy Pływalnia z przyczyn leżących po stronie Wyzdierżawiającego nie spełnia wymagań jakie przewidują przepisy powszechnie obowiązującego prawa dla tego rodzaju obiektów, co zostało potwierdzone przez stosowny organ administracji, a Wyzdierżawiający mimo uprzedniego wezwania w formie pisemnej, wystosowanego przez Dzierżawcę nie wyraził w terminie 14 dni od otrzymania wezwania zgody na dostosowanie Pływalni przez Dzierżawcę do wymogów powszechnie obowiązującego prawa.
  3. Z chwilą rozwiązania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do protokolarnego zwrotu Pływalni Wyzdierżawiającemu na zasadach określonych w § 8 niniejszej umowy.

## § 8

### Kary umowne

1. Z tytułu naruszenia przez Dzierżawcę zobowiązań dotyczących funkcjonowania Pływalni, o których mowa w pkt VI ust. 1 lit. b) oraz c) Ogłoszenia do Przetargu, stanowiącego integralną część umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wyzdierżawiającego kary umownej w wysokości **1/60** (słownie: **jednej sześćdziesiątej**) Czynszu obowiązującego w dacie naruszenia za każdy dzień naruszenia, nie więcej jednak niż równowartość trzykrotności Czynszu, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty przez Wyzdierżawiającego.
2. Wyzdierżawiający jest uprawniony do dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.

## § 9

### Zwrot Pływalni

1. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy, Dzierżawca opuści i przekaze Wyzdierżawiającemu Pływalnię w stanie niepogorszonym, jednakże z uwzględnieniem normalnego zużycia, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.
2. Pływalnie nie będzie uważana za zwróconą Wyzdierżawiającemu, jeżeli na jej terenie będą znajdować się ruchomości lub pracownicy/współpracownicy Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia z Pływalni przedmiotów ruchomych wniesionych do Pływalni, a także może usunąć wszelkie nakłady, ulepszenia i urządzenia zainstalowane w Pływalni przywracając ją do stanu poprzedniego. Jeżeli Dzierżawca postanowi pozostawić nakłady, ulepszenia i urządzenia zainstalowane w Pływalni, Wyzdierżawiający nie będzie zobowiązany do zapłaty Dzierżawcy wynagrodzenia, chyba że Strony zgodnie postanowiły inaczej.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Pływalni Wyzdierżawiającemu w terminie 21 dni od dnia rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy.
5. W przypadku nie wydania Pływalni, zgodnie z zapisami § 9 umowy, Wyzdierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy comiesięcznej opłaty z tytułu bezumownego korzystania z

Przedmiotu Umowy. Opłata wynosić będzie dwukrotność Czynszu najmu ostatnio obowiązującego pomiędzy Stronami.

## § 10

### Przeniesienie praw i obowiązków

1. Każde postanowienie Umowy będzie wiążące dla Dzierżawcy i Wydierżawiającego, jak również ich następców prawnych oraz wszystkich stron, na które w przyszłości zostanie dokonana cesja praw i obowiązków z niniejszej Umowy.
2. Przeniesienie praw i obowiązków przez Dzierżawcę wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 11

### Postanowienia końcowe

1. Każda Strona ponosi koszty i wydatki związane z zawarciem i wykonaniem niniejszej Umowy we własnym zakresie.
2. Wszelkie powiadomienia i inna korespondencja w związku z Umową zostaną sporządzone w formie pisemnej, pod rygorem nieważności i zostaną doręczone danej Stronie listem poleconym na następujące adresy:
  - a) Wydierżawiający: ul. Leśna 12, 83-050 Kolbudy.
  - b) Dzierżawca: .....lub na inny adres wskazany na piśmie przez daną Stronę jako jej adres do korespondencji. Jeśli Strona nie powiadomi drugiej Strony o zmianie adresu, korespondencja wysłana na ostatni podany adres Strony będzie uznana za właściwie doręczoną.
3. Jeśli jakiegokolwiek postanowienie Umowy stanie się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia będą ważne i skuteczne tak, jakby nieważne postanowienie nie stanowiło części Umowy. W takim przypadku Strony rozpoczną negocjacje w dobrej wierze w celu ustalenia brzmienia skutecznego postanowienia mającego zastąpić nieważne postanowienie.
4. Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim winna być interpretowana.
5. Wszelkie spory wynikające z Umowy, które nie mogą być rozstrzygnięte przez Strony w sposób polubowny, zostaną rozstrzygnięte przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Pływalni.
6. Wszelkie zmiany, wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy muszą być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności chyba, że w umowie wyraźnie zastrzeżona została inna forma.
7. Integralną część umowy stanowią:
  - a) Ogłoszenie o przetargu wraz z załącznikami,
  - b) Formularz ofertowy.
8. W przypadku sprzeczności pomiędzy przepisami pierwszeństwo mają: Ogłoszenie o przetargu, umowa, oferta.
9. Umowa została sporządzona w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
10. Umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

.....

.....