

# UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w Pabianicach w dniu .....

Pomiędzy następującymi stronami:

Miastem Pabianice z siedzibą w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 NIP: 731-196-27-56, reprezentowanym przez **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji** z siedzibą w Pabianicach ul. „Grotą” Roweckiego 3, w imieniu którego działa Piotr Adamski, na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta pełnomocnictwa zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

..... **adres** ....., NIP ....., REGON .....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

## § 1

### Przedmiot Umowy

Przez umowę dzierżawy Wydierżawiający zobowiązuje się udostępnić Dzierżawcy lokal użytkowy o powierzchni 387 m<sup>2</sup> położony w Pabianicach przy ul. Bugaj 110. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną i centralne ogrzewanie.

## § 2

### Przeznaczenie i sposób używania Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał wymieniony w § 1 ust. 1 przedmiot dzierżawy wyłącznie na cele prowadzenia działalności .....
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do żądania zaprzestania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności, którą uzna za sprzeczną z przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy lub z dobrymi obyczajami. Niezaprzestanie takiej działalności, w terminie 7 dni od daty doręczenia Dzierżawcy wezwania do zaprzestania działalności, uprawnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Dzierżawcy nie wolno oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać bez zgody Wydierżawiającego.

## § 3

### Oświadczenia Stron

1. Wydierżawiający oświadcza, że:
  - a. posiada tytuł prawny niezbędny do wydierżawienia Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy;
  - b. nie są mu znane żadne okoliczności uniemożliwiające oddanie Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę;
  - c. nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne lub egzekucyjne związane z Przedmiotem Dzierżawy;
  - d. nie były zawierane żadne umowy mające za przedmiot zobowiązanie do zbycia, obciążenia Przedmiotu Dzierżawy lub rozporządzenia nim, z których mogłyby wynikać roszczenia

i prawa z pierwszeństwem względem niniejszej Umowy, bądź takich, które uczyniłyby ją bezskuteczną;

2. Dzierżawca oświadcza, że;

- a. nie została ogłoszona wobec niego upadłość, nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie są prowadzone postępowania restrukturyzacyjne, a także nie otwarto jego likwidacji;
- b. nie zalega z zapłatą jakichkolwiek należności publicznoprawnych oraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne;
- c. zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Dzierżawy oraz nie wnosi do niego żadnych uwag;
- d. posiada ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności;

#### **§ 4**

##### **Obowiązki Dzierżawcy**

1. W ramach niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a. we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać niezbędne zezwolenia i decyzje wymagane na podstawie określonych przepisów prawa wymagane dla określonej działalności, jak również we własnym zakresie i na własny koszt wykonać stosowne prace wynikające z uzyskanych zezwoleń i decyzji;
- b. utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów BHP i przepisów ppoż, oraz dokonywania napraw i konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt. Zakres napraw obciążających dzierżawcę przyjmuje się zgodnie z art. 681 KC czyli:
  - naprawa okien, drzwi, naprawa szyb;
  - naprawa i bieżąca konserwacja sprzętu oraz zabezpieczenia instalacji elektrycznej;
  - odnawianie lokalu w okresach gwarancyjnych;
  - dbałość o tynki zewnętrzne, malowanie sufitów i ścian;
  - drobne naprawy drzwi i okien;
  - drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
- c. zapewnienia spokoju i czystości na terenie objętym niniejszą umową;
- d. utrzymania czystości i porządku w przedmiocie dzierżawy, w tym w szczególności do:
  - wyposażenia przedmiotu dzierżawy w pojemniki na śmieci stałe ( w tym kosze na śmieci) w liczbie odpowiadającej rodzajowi i zakresowi prowadzonej działalności;
  - usytuowanie pojemników na śmieci stałe w wydzielonych, nieuciążliwych dla korzystających z terenów miejskich, także opróżnianie ich według potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz dziennie;
  - zapewnienie we własnym zakresie ochrony mienia stanowiącego przedmiot dzierżawy oraz mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy oraz zapewnienie bezpieczeństwa klientów przebywających w przedmiocie dzierżawy;
  - współpracy z Wydzierżawiającym w zakresie prowadzenia akcji marketingowo-promocyjnych dotyczących Zespołu Obiektów Sportowo-Rekreacyjnych „Lewityn” w tym w akcjach promocyjnych prowadzonych przez Miasto Pabianice lub przy jego udziale z wyłączeniem obowiązku partycypacji przez Dzierżawcę w kosztach

prowadzenia akcji marketingowo-promocyjnych, o których mowa w niniejszej umowie;

- zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na cały okres trwania umowy;
  - w przypadku, gdyby do całości lub poszczególnych części prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy, wymagane były dodatkowe koncesje, odbiory, zgody lub innego typu zezwolenia, Dzierżawca winien uzyskać je we własnym zakresie po uzyskaniu wcześniejszej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących narazić Przedmiot Dzierżawy na zniszczenie lub uszkodzenie.
  3. Dzierżawca będzie miał prawo do dokonywania adaptacji, ulepszeń, przebudowy i dobudowy w przedmiocie dzierżawy po uzyskaniu pisemnej zgody od Wydierżawiającego, w której będzie określony sposób rozliczenia nakładów między stronami.
  4. Dzierżawca odpowiada za stan techniczny obiektów usytuowanych na Przedmiocie Dzierżawy i zgodnie z przepisami art. 61-63 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2020 . poz. 1333 z późn. zm.) ma obowiązek dokonywania na własny koszt ich przeglądów, konserwacji, napraw i remontów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy oraz niezbędnych dla zachowania ich w stanie niepogorszonym.
  5. Dzierżawca prowadząc działalność gospodarczą w wykorzystaniem Przedmiotu Dzierżawy, jako podmiot działający profesjonalnie, ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobie i w mieniu wyrządzone komukolwiek w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalność gospodarczą.

## **§ 5**

### **Uprawnienia Dzierżawcy**

1. Dzierżawca ma prawo do prowadzenia działalności gospodarczej w oparciu o Przedmiot Dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem; warunkami Umowy i innymi wymogami prawnymi prawidłowej gospodarki.

## **§ 6**

### **Zobowiązania Wydierżawiającego**

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do współpracy z Dzierżawcą w zakresie ustalania zasad należytego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za wyniki finansowe Dzierżawcy, a także za skuteczność jego działalności w Przedmiocie Dzierżawy.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za działania Dzierżawcy podejmowane w ramach niniejszej umowy, ani za jakość świadczonych przez Dzierżawcę usług.

## **§ 7**

### **Uprawnienia Wydierżawiającego**

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia remontów, modernizacji infrastruktury, usuwania awarii na terenie objętym przedmiotem dzierżawy. Powyższe nie dotyczy nieprzewidzianych napraw i remontów pilnych, koniecznych do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

2. O planowanych działaniach na obszarze objętym niniejszą umową i bezpośrednio go okalającym Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę niezwłocznie po powzięciu informacji o konieczności naprawy lub remontu drogą pisemną lub mailową. Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania obniżenia czynszu dzierżawnego bądź odszkodowania z tytułu powyższych działań. Wydzierżawiający zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby działania te realizowane były w sposób jak najmniej uciążliwy dla prowadzonej przez Dzierżawcę działalności.
3. Wydzierżawiający ma prawo do wstępu do Przedmiotu Dzierżawy celem przeprowadzenia kontroli prawidłowości realizowania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, bieżących i okresowych kontroli stanu Przedmiotu Dzierżawy, o czym poinformuje Dzierżawcę.

## **§ 8**

### **Czynsz dzierżawny**

1. Dzierżawca z tytułu dzierżawy będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł. (słownie: .....) plus obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz dzierżawny Dzierżawca jest zobowiązany wpłacać do 15-tego każdego następnego miesiąca (bez wezwania) w gotówce lub przelewem na wskazane na fakturze konto bankowe Wydzierżawiającego.
3. Obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego powstaje z dniem ..... r. i obowiązuje do końca trwania umowy dzierżawy tj. do ..... r.
4. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego obowiązany jest uiszczać wraz z czynszem koszt energii elektrycznej oraz wody i ścieków i ogrzewania wg. wskazań liczników.
5. Czynsz dzierżawny określony w § 8 ust. 1 waloryzowany będzie w wysokości równej średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen Statystycznego w Dzienniku Ustaw „Monitor Polski”, ze skutkiem na kolejne 12 miesięcy. Przy czym waloryzacji nie dokonuje się, jeśli wskaźnik o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie miał wartość ujemną lub równą 0.
6. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi po upływie 2 lat, licząc od pierwszego miesiąca na jaki została zawarta umowa (§ 9 ust. 1). Następne waloryzacje będą miały miejsce corocznie.
7. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z jego waloryzacji dokonywana będzie w drodze pisemnego zawiadomienia w formie aneksu do umowy.
8. Rozliczenie płatności należnego wynagrodzenia z tytułu realizacji umowy będzie się odbywało z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (MPP), na rachunek bankowy zawarty w elektronicznym wykazie podmiotów (tzw. „Biała lista”), prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w ustawie o podatku od towarów i usług w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami podatkowymi.
9. Oprócz czynszu za najem na wynajmującym będzie ciążył obowiązek opłacenia podatku od nieruchomości wg. stawek uchwalonych przez Radę Miasta Pabianic zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 70, 1313, 2291). Podatek od nieruchomości będzie naliczany od powierzchni użytkowej lokalu i nieruchomości.

## **§ 9**

### **Czas trwania Umowy**

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ..... r. do dnia .....r., z możliwością jej przedłużenia po tym okresie za obopólną zgodą Stron, z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz Dzierżawcy. Aby skorzystać z prawa pierwszeństwa Dzierżawca najpóźniej

na 3 miesiące przed upływem okresu dzierżawy zwróci się pisemnie do Wydierżawiającego z propozycją skorzystania z prawa zawarcia umowy w pierwszej kolejności. W przypadku nieprzedłożenia pisma w terminie prawo to nie obowiązuje.

2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a. bezskutecznego upływu terminu do usunięcia naruszenia, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy;
  - b. zalegania z płatnością Czynszu stosownie do zapisu § 8 ust. 1 przez okres dłuższy niż 30 dni od terminu płatności i nie uregulowanie go pomimo pisemnego wezwania do zapłaty w podanym terminie;
  - c. naruszania obowiązków Dzierżawcy o których mowa w § 4;
  - d. potrzeb organizacyjno-inwestycyjnych wyrażonych decyzją Prezydenta Miasta Pabianic.
3. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku braku możliwości korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z niniejszą Umową, przez nieprzerwany okres jednego miesiąca z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wydierżawiającego.
4. Rozwiązanie Umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.

## **§ 10**

### **Zwrot Przedmiotu Dzierżawy**

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania, nie później niż 14 dni od daty wygaśnięcia Umowy, w terminie wskazanym przez Dzierżawcę.
2. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W protokole tym zostanie opisany stan, w jakim zwracany jest Przedmiot Dzierżawy, jak również wykaz wszystkich napraw, których koszty będą obciążały Dzierżawcę. Każda ze stron ponosi we własnym zakresie koszty sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego. W chwili zwrotu Przedmiotu Dzierżawy winien być opróżniony z osób i rzeczy.
3. Termin sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego wyznacza Wydierżawiający o czym powiadamia Dzierżawcę. W przypadku, gdy strona nie stawi się w dniu i o godzinie wyznaczonej dla przeprowadzenia protokolarnego zwrotu Przedmiotu Dzierżawy bez wcześniejszego udokumentowanego poinformowania drugiej Strony, oględziny zostaną przeprowadzone jednostronnie – przez stronę stawiającą, na co obie strony wyrażają niniejszym zgodę. Protokół zdawczo odbiorczy sporządzony przez osobę wyznaczoną przez jedną stronę będzie w tym przypadku równoważny z protokołem sporządzonym z udziałem obu Stron. Protokół zostanie wysłany na adres Strony nieobecnej listem poleconym.
4. Dzierżawca powinien pokryć ewentualne koszty napraw w Przedmiocie Dzierżawy, wynikające z nieprawidłowego użytkowania Przedmiotu Dzierżawy.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci Przedmiotu Dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, zobowiązany będzie do zapłacenia Wydierżawiającemu odszkodowania za bezprawne zajmowanie Przedmiotu Dzierżawy za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy w wysokości trzykrotności aktualnego Czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała, liczonego jako trzykrotność  $1/365$  czynszu w skali roku za każdy dzień opóźnienia.

## **§ 11**

### **Dane kontaktowe**

1. Strony ustalają przedstawicieli oraz dane kontaktowe do koordynacji swoich obowiązków umownych wynikających z Umowy w osobach:
  - a. ze strony Wyzierżawiającego: .....
  - b. ze strony Dzierżawcy: .....
2. Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego powiadamiania Wyzierżawiającego o wszelkich zmianach dotyczących prowadzonej przez niego działalności gospodarczej związanych z realizacją Umowy, które wymagają wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, w szczególności o zmianach firmy, statusu prawnego, przedmiotu lub zakresu działalności, adresu siedziby, osób uprawnionych do reprezentacji, a także o udzielonych lub odwołanych pełnomocnictwach i/lub prokurach, nie później niż w ciągu 14 (czternastu) dni od daty dokonania danej zmiany lub od daty udzielenia lub odwołania danego pełnomocnictwa i/lub prokury.
3. Jeżeli Dzierżawca nie poinformuje Wyzierżawiającego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wyzierżawiającemu, wszelką korespondencję przekazaną na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.
4. Adres MOSiR do korespondencji: 95-200 Pabianice ul. „Grota” Roweckiego 3.
5. Adres mailowy MOSiR dla faktur: [faktury@mosir.pabianice.pl](mailto:faktury@mosir.pabianice.pl)

## **§ 12**

### **Klauzula poufności**

1. W czasie trwania Umowy, a także w okresie 2 lat od dnia jej wykonania każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania ścisłej poufności wszystkich informacji wskazanych w wyniku realizacji Umowy, a także szczegółowych warunków Umowy, chyba że druga Strona wyraziła zgodę na ich ujawnienie.
2. Zobowiązanie o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy informacji które:
  - a. są publikowane i podawane do publicznej wiadomości;
  - b. są znane Stronie z innego źródła, bez obowiązku traktowania ich jako poufne;
  - c. obowiązek ich ujawnienia wynika z przepisów prawa.
3. Zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1, nie narusza obowiązku Wyzierżawiającego do dostarczania i udzielania informacji Miastu Pabianice.

## **§ 13**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego.
3. W przypadku, gdy jakieś postanowienie niniejszej Umowy jest lub okaże się nieważne, pozostałe postanowienia niniejszej Umowy zachowują swoją ważność, a Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnych postanowień Umowy, postanowieniami możliwie im najbliższymi.

4. Wszelkie spory związane z realizacją Umowy rozstrzygać będzie sąd miejsca jej wykonania. Miejscem wykonania Umowy jest miejscowość Pabianice.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

.....  
**DZIERŻAWCA**