

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w Pabianicach w dniu r
pomiędzy

.....

zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,
a

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

zwanymi dalej Stronami, o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest oddanie w dzierżawę znajdującej się w obszarze Zespołu Obiektów Sportowo-Rekreacyjnych "Lewityn" im. Włodzimierz Durajskiego w Pabianicach przy ul. Bugaj 110, części nieruchomości gruntowej stanowiącej część działki nr ewid. 347/19 o powierzchnim², której położenie zostało oznaczone na mapce, stanowiącej **Załącznik nr 1**, zwanej dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**” w celu używania i pobierania pożytków w ramach prowadzonej działalności gospodarczej – na warunkach określonych niniejszą Umową.

2. Na mocy i na warunkach niniejszej Umowy Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków w zamian za zapłatę czynszu określonego §8.

§ 2

Przeznaczenie i sposób używania Przedmiotu Dzierżawy

1. Przedmiot Dzierżawy Dzierżawca wykorzystywać będzie na cele prowadzenia działalności w zakresie: prowadzenie parku linowego.

2. Szczegółowy zakres prowadzonej działalności, w tym wykaz oferowanych przez Dzierżawcę, w ramach realizacji niniejszej Umowy, towarów lub usług oraz określenie dni i godzin jego funkcjonowania, stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.

3. 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.

4. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie opisany stan, w jakim przekazywany jest Przedmiot Dzierżawy. Dokładny termin oraz godzinę przekazania Przedmiotu Dzierżawy wskaże Wydierżawiający.

§ 3

Oświadczenia Stron

1. Wdzierżawiający oświadcza, że:
 - a. posiada tytuł prawny niezbędny do wdzierżawienia 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 czyniłyby ją bezskuteczną;
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o wpis, na dowód czego przedkłada stosowny odpis, stanowiący **Załącznik Nr 3** do niniejszej umowy.
 - b) nie została wobec niego ogłoszona upadłość, nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie są prowadzone postępowania restrukturyzacyjne, a także nie otwarto jego likwidacji;
 - c) nie zalega z zapłatą jakichkolwiek należności publicznoprawnych oraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne;
 - d) zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Dzierżawy oraz nie wnosi do niego żadnych uwag;
 - e) posiada ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, obejmujące także odpowiedzialność z tytułu prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1 Umowy, m.in. na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, a suma ubezpieczenia na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia wynosi nie mniej niż 500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) – na dowód czego przedkłada polisę ubezpieczeniową, stanowiącą **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy.

§ 4

Obowiązki Dzierżawcy

1. W ramach niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) korzystania z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami niniejszej Umowy;
 - b) opracowania i udostępnienia dla klientów we właściwej formie niezbędnych regulaminów oraz cenników;
 - c) utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w należyтым stanie technicznym, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów BHP i przepisów sanitarnych;
 - d) zapewnienia spokoju i porządku na terenie objętym niniejszą Umową;
 - e) zapewnienia nieprzerwanego funkcjonowania Przedmiotu Dzierżawy w zakresie działalności, o której mowa w § 2 ust. 2 Umowy w miesiącach lipcu i sierpniu każdego roku obowiązywania Umowy w zakresie i w godzinach określonych w Załączniku nr 2 do Umowy – pod rygorem poniesienia negatywnych skutków naruszenia tego obowiązku, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt. Umowy, obowiązek powyższy zostaje wyłączony w dniach, których występować będą nieprzerwanie przez minimum 3 godziny opady deszczu;
 - f) utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie Dzierżawy, w tym w szczególności do:

- zapewnienia czystości zaplecza, właściwego gospodarowania odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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 terenu miejscach, a także opróżnianie ich według potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz dziennie;
- zabezpieczenia we własnym zakresie odbioru odpadów komunalnych ;
- g) zapewnienia we własnym zakresie ochrony mienia stanowiącego Przedmiot Dzierżawy oraz mienia znajdującego się w Przedmiocie Dzierżawy oraz zapewnienia bezpieczeństwa klientów przebywających w Przedmiocie Dzierżawy.
- h) współpracy z Wydierżawiającym 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 powyżej;
- i) Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej przez cały okres trwania Umowy na poziomie nie niższym niż określony w § 3 ust. 2 lit. e). W wykonaniu powyższego obowiązku Dzierżawca jest zobowiązany do dnia rozpoczęcia działalności w danym roku obowiązywania Umowy przedłożyć Wydierżawiającemu

- bez konieczności dodatkowego wzywania Dzierżawcy do realizacji tego obowiązku
- polisę ubezpieczeniową, ważną co najmniej przez 12 miesięcy, liczone od dnia rozpoczęcia działalności w danym roku.

2. W przypadku, gdyby do całości bądź poszczególnych części prowadzonej przez Dzierżawcę, z wykorzystaniem Przedmiotu Dzierżawy, działalności, wymagane były dodatkowe koncesje, odbiory, zgody lub innego typu zezwolenia, Dzierżawca winien uzyskać je we własnym zakresie - na co Wydierżawiający wyraża zgodę i zobowiązuje się udzielić Dzierżawcy wszelkich koniecznych pełnomocnictw.

3. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących narazić Przedmiot Dzierżawy na zniszczenie lub uszkodzenie.

4. Dzierżawca zobowiązuje się dokonać bieżących napraw i remontów niezbędnych do zachowania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, zgodnie z zapisem art. 697 k,c, Koszty w/w napraw i remontów bieżących nie podlegają rozliczeniu po zakończeniu dzierżawy.

5. Dzierżawca odpowiada za stan techniczny obiektów sytuowanych na Przedmiocie Dzierżawy i zgodnie z przepisami art. 61-63 Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016r. poz. 290 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.

6. Dzierżawca zobowiązany jest dokonać sprawdzenia funkcjonowania Przedmiotu Dzierżawy, przede wszystkim pod kątem technicznym, przed dniem 1 kwietnia każdego roku obowiązywania Umowy, z odpowiednim wyprzedzeniem, pozwalającym na usunięcie ewentualnych awarii, usterek, itp. uniemożliwiających funkcjonowanie Przedmiotu Dzierżawy w zakresie określonym w Załączniku nr 2.

7. Dzierżawca prowadząc działalność gospodarczą z 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 działalnością gospodarczą.

§ 5

Uprawnienia Dzierżawcy

1. Dzierżawca ma prawo do:

- a) prowadzenia działalności gospodarczej w oparciu o Przedmiot Dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami Umowy i wymaganiami prawidłowej gospodarki;
- b) dopuszczenia innych podmiotów do wspólnego prowadzenia działalności gospodarczej w oparciu o Przedmiot Dzierżawy ;
- c) korzystania z mediów i urządzeń znajdujących się w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, w tym prądu;

2. Dzierżawca ma prawo dojazdu i przejścia do Przedmiotu Dzierżawy przez teren Zespołu Obiektów Sportowo-Rekreacyjnych „Lewityn”, w tym do dostawy zaopatrzenia, na następujących zasadach:

- a) prawo do realizowania zaopatrzenia do Przedmiotu Dzierżawy przysługuje Dzierżawcy codziennie do godziny 9,00, a za zgodą Wydierżawiającego także w innych godzinach;
- b) pojazdom, którymi dokonywane będzie zaopatrzenie przysługuje prawo do postoju na terenie wyłącznie na czas dokonywania rozładunku.

3. Dzierżawca nie ma prawa do stawiania w obrębie Przedmiotu Dzierżawy obiektów trwale związanych z gruntem. Umieszczenie obiektów mobilnych lub czasowych wymaga zachowania stosownych przepisów prawa budowlanego. Wszystkie obiekty mobilne i czasowe umieszczone w Przedmiocie Dzierżawy przez Dzierżawcę muszą zostać przez niego usunięte w ciągu 30 dni od daty wygaśnięcia Umowy.

§6

Zobowiązania Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do:

- a) współpracy z Dzierżawcą w zakresie ustalania zasad należytego wykorzystania Przedmiotu Dzierżawy;
- b) umożliwienia Dzierżawcy prawa dojazdu i dojścia do Przedmiotu Dzierżawy przez Zespołu Obiektów Sportowo-Rekreacyjnych „Lewityn”, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2;
- c) umożliwienia Dzierżawcy ogrodzenia terenu;
- e) umożliwienia Dzierżawcy doprowadzenia do wskazanego terenu energii elektrycznej.

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.

2. O planowanych działaniach na obszarze objętym niniejszą umową i bezpośrednio go okalającym Wydierżawiający 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. Wydierżawiający zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby działania te

realizowane były w sposób jak najmniej uciążliwy dla prowadzonej przez Dzierżawcę działalności.

3. Wydierżawiający 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. Czynsz dzierżawny z tytułu niniejszej Umowy Dzierżawy za okres od 1 maja do 30 września każdego roku - łącznie 5 miesięcy każdego roku Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu w kwocie zł (słownie:) netto plus należny podatek Vat przed rozpoczęciem działalności w danym roku, przy czym wniesienie powyższego czynszu jest warunkiem rozpoczęcia działalności w danym roku kalendarzowym.

Czynsz dzierżawny z tytułu niniejszej Umowy Dzierżawy za okres 1 październik – 31 grudzień każdego roku Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu w kwocie zł (słownie:) netto plus należny podatek Vat najpóźniej do dnia 10 grudnia każdego roku obowiązywania umowy.

Czynsz dzierżawny z tytułu niniejszej Umowy Dzierżawy za okres 1 styczeń – 30 kwiecień każdego roku Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz w kwocie zł (słownie:) netto plus należny podatek Vat najpóźniej do dnia 10 kwietnia każdego roku obowiązywania umowy.

2. Czynsz określony w § 8 ust . 1 waloryzowany będzie corocznie w wysokości równej średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Ustaw Monitor Polski.

3. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z jego waloryzacji dokonywana będzie w drodze pisemnego zawiadomienia w formie aneksu do umowy, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie 2 lat od daty zawarcia umowy.

4. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest pokrywać opłaty z tytułu podłączenia energii elektrycznej i rozliczenia zużytego przez Dzierżawcę prądu w oparciu o wystawione przez Wydierżawiającego refaktury VAT na podstawie i zgodnie ze wskazaniami podlicznika energii elektrycznej zainstalowanego w Przedmiocie Dzierżawy w cyklu miesięcznym z dołu.

5. Wydierżawiający nie ma wpływu na ewentualne wzrosty opłat z tytułu zużytego przez Dzierżawcę prądu, bowiem w tym zakresie opłaty te dyktowane są przez dostawcę, a Wydierżawiający obciąża Dzierżawcę refakturami tych kosztów pozbawionymi jakichkolwiek narzutów własnych.

6. Zapłaty kwot określonych w ustępie poprzedzającym Dzierżawca winien dokonywać przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr., a za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.

7. Dzierżawca wyraża zgodę na doręczenie mu przez Wydierżawiającego faktur VAT wyłącznie drogą elektroniczną na następujący adres e-mail:

§ 9

Czas trwania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia roku, z możliwością jej przedłużenia po tym okresie za obopólną zgodą Stron.
2. Wyzierżawiający 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;
 - c) gdy naruszenie obowiązków umownych Dzierżawcy, o którym mowa w § 4 ust.1 pkt e) powtórzyło się w sumie przez okres dłuższy niż 10 dni lub przez dwa weekendy (sobota-niedziela), w okresie miesięcy lipca i sierpnia danego roku.
 - d) potrzeb organizacyjno-inwestycyjnych Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) braku możliwości korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z niniejszą Umową, przez nieprzerwany okres jednego miesiąca z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wyzierżawiającego.
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 Wyzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, 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 zdawczo – odbiorczym zostanie opisany stan, w jakim zwracany jest Przedmiot Dzierżawy, jak również wykaz wszystkich napraw, których koszty będą obciążały Dzierżawcę. W chwili zwrotu Przedmiot Dzierżawy winien być opróżniony z osób i rzeczy.
3. Termin sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego wyznacza Wyzierżawiający o czym powiadamia Dzierżawcę. W przypadku, gdy Strona nie stawia 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 stawającą, na co obie Strony wyrażają niniejszym zgodę. Protokół zostanie wysłany na adres Strony nieobecnej listem poleconym.
4. Dzierżawca powinien pokryć koszty napraw w Przedmiocie Dzierżawy, wynikających z nieprawidłowego użytkowania Przedmiotu Dzierżawy.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci Przedmiotu Dzierżawy po rozwiązaniu albo wygaśnięciu Umowy, zobowiązany będzie do zapłacenia Wyzierżawiającemu 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 w okresie prowadzenia działalności.

§11
Cesja

Dzierżawca nie ma prawa przenieść praw i obowiązków z Umowy.

§ 12
Dane kontaktowe

1. Strony ustalają przedstawicieli oraz dane kontaktowe do koordynacji swoich obowiązków umownych wynikających z umowy w osobach:

a) ze strony Wyzierżawiającego:

.....

oraz inne osoby wskazane pisemnie przez Wyzierżawiającego:

b) ze strony Dzierżawcy:

.....

2. Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Wyzierżawiającego o wszelkich zmianach dotyczących prowadzonej przez niego działalności gospodarczej związanych z realizacją Umowy, które wymagają wpisu do odpowiedniego rejestru, 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 7 (siedmiu) 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.

§ 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 wykonywania umowy jest miejscowość Pabianice.

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

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA

Załączniki:

1/ Mapa z oznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy

2/ Szczegółowy zakres prowadzonej w oparciu o Przedmiot Dzierżawy działalności

- 3/ Aktualny odpis z właściwego rejestru/ewidencji dot. prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej
- 4/ Polisa ubezpieczeniowa Dzierżawcy

