

Załącznik nr 2

UMOWA

NAJMU POMIESZCZEŃ FITNESS I SIŁOWNI

zawarta w dniur. w Rawie Mazowieckiej pomiędzy:

ZGO AQUARIUM Sp. z o.o. z siedzibą w Rawie Mazowieckiej (96-200) przy ulicy Katowickiej 20, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000296935, NIP: 835-156-76-30, Regon: 100441327, reprezentowanym przez:

..... –

zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM

a

.....

..... reprezentowanym przez:

.....

..... zwanym dalej NAJEMCĄ

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości (basen miejski wraz ze sztucznym lodowiskiem) położonej w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Katowickiej 20, 96-200 Rawa Mazowiecka.

§ 2

1. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY do używania lokale użytkowe na prowadzenie siłowni i zajęć fitness, znajdujące się na 1 piętrze w budynku opisanym w §1 umowy, tj. pomieszczenia nr B139 i B151 o łącznej powierzchni 221,49 m² (wykaz wyposażenia w/w pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy), a NAJEMCA pomieszczenia te przyjmuje w najem.

2. Wynajmowane lokale NAJEMCA przeznaczy na prowadzenie siłowni i zajęć fitness.

3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na własny koszt w pomieszczeniach infrastrukturalnych związanych z wynajmowanymi salami fitness i siłowni tj.:

B 140 komunikacja - 60,01m²

B 141 szatnia damska - 13,27 m²

B 142 toaleta damska - 8,41 m²

B 143 toaleta damska - 3,95 m²

B 144 natryski damskie - 5,28 m²

B 145 natryski męskie - 5,42 m²

B 146 toaleta męska - 8,35 m²

B 147 szatnia męska - 12,64 m²

B 148 toaleta męska - 4,62 m²

B 149 szatnia dla niepełnosprawnych - 6,48 m²

B 150 toaleta dla niepełnosprawnych - 5,61 m²

B 152 klatka schodowa - 25,69 m²

4. W przypadku zamiaru korzystania z infrastruktury teleinformatycznej i internetowej należącej do WYNAJMUJĄCEGO w zakresie obsługi klientów NAJMUJĄCEGO korzystających z zajęć fitness lub siłowni między STRONAMI niniejszej umowy zostanie zawarta odrębna umowa regulująca tą kwestię.

§ 3

Stan techniczny oraz wyposażenie określonych w § 2 lokali użytkowych będących przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym (załącznik nr 2 do umowy) sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy nie później niż w terminie 3 dni.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. okres 3 lat – od dnia zawarcia umowy tj. od dniar. do dniar.

§ 5

UPRWANIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. NAJEMCA zobowiązuje się do używania lokali określonych w § 2 umowy zgodnie z ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i p.poż. oraz wewnętrzny regulaminów WYNAJMUJĄCEGO, a także w sposób nie zakłócający działalności najemców sąsiednich lokali. NAJEMCA będzie prowadził swą działalność w godzinach otwarcia basenu tj. 6:00-22:00.
2. NAJEMCA zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw przedmiotu najmu określonego w § 2 umowy w tym sprzętu wyposażenia siłowni będącego własnością WYNAJMUJĄCEGO na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym przez cały czas trwania umowy.
3. NAJEMCA ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym w formie pisemnej z WYNAJMUJĄCYM. Uzgodnienie uwzględniać będzie ustalenia odnośnie rozliczenia nakładów w przypadku, gdy czas trwania umowy nie ulegnie zmianie w stosunku tego określonego w § 4 jak również na wypadek, gdyby umowa uległa wcześniejszemu rozwiązaniu.
4. Bez zgody WYNAJMUJĄCEGO NAJEMCA nie może, zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
5. NAJEMCA nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody WYNAJMUJĄCEGO.
6. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń najemcy na zewnątrz budynku lub wewnątrz poza obszarem przedmiotu najmu, wymaga uzyskania pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
7. NAJEMCA jest zobowiązany do okazania WYNAJMUJĄCEMU podpisanej umowy na odbiór odpadów, oraz umowy na sprzątnięcie i utrzymanie czystości na terenie wynajmowanych pomieszczeń i zaplecza sanitarnego w terminie do 1 miesiąca od zawarcia umowy najmu.

8. NAJEMCA jest zobowiązany przestrzegać bezwzględnego zakazu palenia tytoniu w wynajmowanych pomieszczeniach oraz na korytarzach budynku. Palenie tytoniu odbywać się może w miejscu do tego wyznaczonym.

§ 6

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się wydać NAJEMCY przedmiot najmu określony w § 2 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. WYNAJMUJĄCY zapewni NAJEMCY dostawę do najmowanych pomieszczeń, energii elektrycznej, wody, ogrzewania, odbioru ścieków.
3. WYNAJMUJĄCY ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale NAJEMCY. NAJEMCA zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez WYNAJMUJĄCEGO po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3 – dniowym uprzedzeniem.

§ 7

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. NAJEMCA zobowiązuje się płacić WYNAJMUJĄCEMU czynsz w kwocie (ryczałt)+ VAT (słownie:.....00/100) z góry, w terminie do 14 – tego każdego miesiąca, przelewem na niżej podane konto WYNAJMUJĄCEGO: Santander Banku Polska S.A. numer konta 04 1500 1689 1216 8007 2937 0000.
2. Kwota czynszu będzie waloryzowana corocznie począwszy od 01.01.2022 r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS począwszy od miesiąca ogłoszenia niniejszego wskaźnika przez Prezesa GUS, chyba że wskaźnik ten osiągnie wartość minusową. Zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagała spisania aneksu do umowy.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu NAJEMCY naliczane będą odsetki ustawowe.
4. NAJEMCA zobowiązany jest do dokonania w terminie 14 dni od daty przyjęcia przedmiotu umowy ubezpieczenia najmowanych nieruchomości i ruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (np. kradzież, dewastacja).
5. NAJEMCA zobowiązany będzie do każdorazowego powiadamiania Wynajmującego o zawartych polisach ubezpieczeniowych.
6. NAJEMCA zobowiązany będzie do odnawiania ubezpieczenia przedmiotu umowy przez czas trwania umowy.
7. NAJEMCA w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy dokona wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości 4.000,00 (słownie: cztery tysiące złotych, 00/100). Dodatkowo na poczet kaucji gwarancyjnej zatrzymana zostanie przez WYNAJMUJĄCEGO kwota wpłaconego przez NAJEMCĘ w przetargu wadium w wysokości 2.000,00 zł. Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu umowy i wywiązaniu się NAJEMCY z jej postanowień. Kaucja może zostać zaliczona na poczet przyszłych nieuregulowanych zobowiązań wynikających z umowy oraz na poczet odszkodowania z tytułu dokonania zniszczeń i uszkodzeń w przedmiocie umowy lub mieniu WYNAJMUJĄCEGO.

8. W sytuacji wystąpienia zdarzeń siły wyższej tj. zdarzeń nagłych, nieuchronnych, o charakterze nadzwyczajnym niezależnym od woli Stron, których nie można było przewidzieć i których nie można było zapobiec, a które mają wpływ na wykonanie niniejszej umowy w tym pandemia wirusa SARS-CoV-2 Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania na piśmie o zaistnieniu okoliczności stanowiącej siłę wyższą, przewidywanym czasie jej trwania i przewidywanych skutkach dla umowy.

9. W sytuacji wystąpienia zdarzenia siły wyższej Strony mogą przystąpić do renegotjacji warunków umowy, tak aby przystosować je do zaistniałej sytuacji.

10. Zastrzega się, że w sytuacji podjęcia decyzji o obniżeniu czynszu najmu, stawka czynszu nie może być niższa niż miesięczne koszty utrzymania najmowanych lokali przez WYNAJMUJĄCEGO.

11. **Z uwagi na obecnie trwający zakaz prowadzenia działalności w zakresie siłowni i klubów fitness, czynsz ulega obniżeniu do kwoty 200,00 zł brutto do dnia ustania obecnie obowiązującego zakazu.**

§ 8

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. WYNAJMUJĄCEMU służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- zalegania przez NAJEMCĘ z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności,
- oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
- używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
- nieprzestrzegania zakazu palenia tytoniu, stworzenia zagrożenia pożarowego lub dewastacji wynajmowanego lokalu lub mienia WYNAJMUJĄCEGO.

2. W razie rozwiązania umowy najmu, NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, po usunięciu z niego mienia należącego do NAJEMCY, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 250 % stawki czynszu i opłat wliczonych za ostatni pełny miesiąc przed rozwiązaniem umowy najmu, za każdy miesiąc zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu. Kara liczona jest proporcjonalnie do ilości dni zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.

3. NAJEMCA nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będących wynikiem prawidłowego używania.

4. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokali, o których mowa w § 2 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony przy wydaniu przedmiotu najmu.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksy cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

5. Czysznz za najem naliczany zostanie od dnia r.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla NAJEMCY i dwóch dla WYNAJMUJACEGO.
7. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 1 do umowy najmu pomieszczeń fitness i siłowni – z dniar.

Sprzęt Cardio

Lp.	Nazwa urządzenia	szt.
1.	Bieżnia SPIRIT CT800	2
2.	Trenażer z generatorem SPIRIT CE800	2
3.	Rower pionowy SPIRIT CU800	2
4.	Rower poziomy SPIRIT CR800	1
5.	Stepper AIRO A-3000G	1
6.	Wioślarz InSPORTlineRIVER	1

Sprzęt siłowy - profesjonalne

Lp.	Nazwa urządzenia	szt.
1.	Wyciskanie leżąc ławka płaska	1
2.	Przywodziciel/odwodziciel	1
3.	Czworogłowy uda	1
4.	Dwugłowy uda	1
5.	Suwnica	1
6.	Wyciąg górny i środkowy	1
7.	Butterfly + m.naramienne	1
8.	Biceps	1
9.	Triceps prostowanie	1
10.	Wyciskanie siedząc ławka ukośna	1
11.	Ławka regulowana	2
12.	Stojak do m.brzucha + podciąganie	1
13.	Ławka rzymska	1
14.	Stojak na hantle	1
15.	Stojak na obciążenia	1
16.	Talerz 5 kg olimpijski	6
17.	Talerz 10kg olimpijski	6
18.	Talerz 15kg olimpijski	6
19.	Talerz 20 kg olimpijski	6
20.	2,5kg Hantla gumowana	2
21.	5 kg Hantla gumowana	2

22	7,5 kg Hantla gumowana	2
23	10 kg Hantla gumowana	2
24	12,5 kg Hantla gumowana	2
25	15kg Hantla gumowana	2
26	17,5 kg Hantla gumowana	2
27	20 kg Hantla gumowana	2
28	22,5kg Hantla gumowana	2
29	25 kg Hantla gumowana	2
30	30 kg Hantla gumowana	2
31	Gryf olimpijski 220cm, 300kg	2

Załącznik nr 2 do umowy najmu pomieszczeń fitness i siłowni z dniar.

Protokół Zdawczo-Odbiorczy

sporządzony w dniur. w Rawie Mazowieckiej w sprawie odbioru/przekazania lokalu wraz z wyposażeniem zgodnie z umową najmu pomieszczeń fitness i siłowni z dniar.

Skład komisji:

1. – przewodniczący komisji
2. – członek komisji
3. – najemca

Wynajmujący: ZGO AQUARIUM Sp. z o.o. 96-200 Rawa Mazowiecka, ul. Katowicka 20

Najemca:

Przedmiot umowy: najem części powierzchni użytkowej na prowadzenie siłowni i zajęć fitness w budynku ZGO AQUARIUM Sp. z o.o.

Wynajmujący przekazuje w najem Najemcy lokal użytkowy – pomieszczenia znajdujące się w obiekcie ZGO AQUARIUM Sp. z o.o. wg załączonego ogłoszenia przetargu, oraz Załącznika nr 1 do umowy najmu pomieszczeń fitness i siłowni o łącznej powierzchni użytkowej – 381,22 m² w tym:

- powierzchnia przeznaczona na prowadzenie siłowni – 106,86 m²
- powierzchnia przeznaczona na prowadzenie np. zajęć fitness – 114,63 m²
- powierzchnia zaplecza sanitarnego – 159,73m²

Najemca zobowiązany jest do:

- remontów bieżących w użytkowanych pomieszczeniach na własny koszt.
- utrzymania w dobrym stanie technicznym oraz remontów sprzętu wyposażenia siłowni będącego własnością ZGO AQUARIUM Sp. z o.o. na własny koszt.
- sprzątania i utrzymania czystości na terenie wynajmowanych pomieszczeń i zaplecza sanitarnego.

Przedmiot najmu wydany jest najemcy na czas określony tj. okres 3 lat – od dnia zawarcia umowy tj od dniar. do dniar.

Wyżej wymienione pomieszczenia zostały wydane Najemcy w dniur. i Najemca nie wnosi zastrzeżeń co do ich wyglądu i wyposażenia.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 3 do umowy najmu pomieszczeń fitness i siłowni z dniar.

Klauzula informacyjna dla kontrahentów.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust.2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) - dalej RODO informujemy:

1. Szanowny/a Panie/Pani, Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest ZGO AQUARIUM Sp. z o.o. ul. Katowicka 20 96-200 Rawa Mazowiecka, NIP: 8351567630 REGON: 100441327 KRS: 0000296935, zwany dalej: „Administratorem”.
2. Może Pan/Pani skontaktować się z Administratorem pisząc na adres: ZGO AQUARIUM Sp. z o.o. ul. Katowicka 20 96-200 Rawa Mazowiecka, lub telefonując pod numer: AQUARIUM CENTRUM FIT: +48 46- 815-40-55 lub Zakład ZGO PUKININ: + 48 46 - 814-24-24.
3. Pana/Pani dane osobowe będą przetwarzane w kilku różnych celach tj. dla prawidłowej realizacji umowy, dla celów podatkowych, a także mogą być przetwarzane dla dochodzenia roszczeń wynikających z przepisów prawa cywilnego, jeśli takie się pojawią.
4. Pana/Pani dane osobowe przetwarzane są wyłącznie w zakresie związanym z realizacją powyższych celów. Nie udostępniamy Pani/Pana danych innym odbiorcom oprócz podmiotów upoważnionych na podstawie przepisów prawa.
5. Podanie przez Pana/Panią danych jest dobrowolne, lecz konieczne do zawarcia i realizacji umowy. Brak podania danych osobowych skutkuje niemożliwością zawarcia umowy.
6. Ze względów rachunkowych czy podatkowych posiadamy obowiązek prawny przetwarzania Pani/Pana danych, brak ich podania może skutkować np. brakiem możliwości wystawienia faktury czy imiennego rachunku na Pani/Pana rzecz.
7. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO, (tzn. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której jest Pan/Pani stroną lub do podjęcia działań na Pana/Pani żądanie przed zawarciem umowy), art. 6 ust. 1 lit. c RODO (tzn. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego, który na Nas ciąży takiego jak np. obowiązek archiwizacyjny) oraz art. 6 ust. 1 lit. f RODO (tzn. przetwarzanie jest niezbędne dla celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Administratora - do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń).
8. W razie dobrowolnie wyrażonej zgody na otrzymywanie od Nas informacji o ofertach lub usługach podstawą prawną takiego przetwarzania danych będzie art. 6 ust. 1 lit a) RODO, który pozwala przetwarzać dane osobowe, jeżeli osoba której dane dotyczą wyraziła zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w tym celu.
9. Odbiorcami Pana/Pani danych osobowych będą te podmioty, którym mamy obowiązek przekazywania danych na gruncie obowiązujących przepisów prawa, w tym Urząd Skarbowy, a także podmioty świadczące na rzecz Administratora usługi księgowo, prawne.

10. Pana/Pani dane osobowe będą przez przetwarzane przez cały czas związania stron umową, a także później tj. do czasu upływu terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy i w związku z realizacją 5 letniego obowiązku archiwizacyjnego.

11. Administrator nie zamierza przekazywać Pana/Pani danych do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

12. Ma Pan/Pani prawo żądać od Administratora dostępu do swoich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych, z zastrzeżeniem że nie dotyczy to przypadków, w których Administrator posiada uprawnienie do przetwarzania danych na podstawie przepisów prawa.

13. W związku z przetwarzaniem Pana/Pani danych osobowych przez Administratora przysługuje Panu/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

14. W oparciu o Pana/Pani dane osobowe Administrator *nie będzie* podejmował wobec Pani/Pana zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania*.

* Profilowanie oznacza dowolną formę zautomatyzowanego przetwarzania danych osobowych, które polega na wykorzystaniu danych osobowych do oceny niektórych czynników osobowych osoby fizycznej, w szczególności do analizy lub prognozy aspektów dotyczących pracy tej osoby fizycznej, jej sytuacji ekonomicznej, zdrowia, osobistych preferencji, zainteresowań, wiarygodności, zachowania, lokalizacji lub przemieszczania się.