

## UMOWA DZIERŻAWY ( projekt )

zawarta w Poznaniu w dniu .....r. pomiędzy:

**Miastem Poznań - Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji - Samorządowym Zakładem Budżetowym**, ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań, NIP 209-00-01-440

reprezentowanym przez:

**Dyrektora Zbigniewa Madońskiego**,

przy kontrasygnacie

**Zastępcy Dyrektora ds. Finansowych – Anny Samelak**

zwanymi w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....  
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

### § 1

Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do używania i pobierania pożytków pomieszczenia i wyposażenie określone w § 2 umowy, które będą wykorzystywane jako SPA na terenie oddziału Malta w Poznaniu, ul. Wiankowa 3.

### § 2

1. Przedmiotem dzierżawy są pomieszczenia zlokalizowane przy ul. Wiankowej 3 w Poznaniu na nieruchomości o oznaczeniach geodezyjnych 03/20 dz. 4: o powierzchni 124 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na SPA oraz pomieszczenie o numerze 145 w bud. 408b o pow. 8,8 m<sup>2</sup> przeznaczone na zaplecze o charakterze magazynowym.

Pomieszczenia przeznaczone na SPA wyposażone są w: saunę, łaźnię parową, pomieszczenie masażu, aromaterapię, strefę wypoczynkową, wnękę prysznicową (deszcz wrażeń), szatnie, wc, beczkę drewnianą, bufet i szafę techniczną. Opis wyposażenia zawarty jest w **załączniku nr 1** do umowy.

2. Przedmiot dzierżawy oddawany jest na cele związane z działalnością usługową - SPA, dostępną dla mieszkańców Poznania. Dzierżawca zobowiązuje się świadczyć usługi przez minimum 6 dni w tygodniu, co najmniej 6 godzin dziennie.
3. Przedmiot dzierżawy jest własnością Miasta Poznania zarządzaną przez Wydierżawiającego.
4. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym, na podstawie którego nastąpi przejęcie pomieszczeń wraz z wyposażeniem.

### § 3

Umowę zawiera się na okres od dnia ..... do dnia .....

### §4

1. Z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł + VAT, ( słownie .....złotych). Strony zgodnie oświadczają, iż miesięczny czynsz, będzie co roku waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ustalony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość waloryzowanego czynszu zostanie przez Wydierżawiającego ustalona do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia tego roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy i jest skuteczna poprzez pisemne zawiadomienie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się regulować czynsz w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na rachunek bankowy podany przez Wydierżawiającego. Faktury będą wystawiane do 10-go dnia każdego miesiąca.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do regulowania podatku od nieruchomości we własnym zakresie i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od zawarcia umowy złożyć Prezydentowi Miasta Poznania (Wydział Finansowy Urzędu Miasta Poznania) informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych (osoby fizyczne) lub deklarację na podatek od nieruchomości (osoby prawne), sporządzoną na formularzu wg ustalonego wzoru.
4. W przypadku uzyskania przez Wydierżawiającego prawa trwałego zarządu w stosunku do przedmiotu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wydierżawiającego równowartość podatku od nieruchomości wraz z należnym podatkiem VAT. Wysokość stawki podatku będzie wynikała z obowiązujących w danym roku uchwał Rady Miasta Poznania. W takim przypadku uznaje się, że równowartość podatku od nieruchomości wraz z należnym podatkiem VAT będzie stanowiła część składową czynszu, o którym mowa w niniejszym

paragrafie. Zmiany wysokości czynszu wynikające z obowiązujących w danym roku uchwał Rady Miasta Poznania oraz wynikające ze zmiany przeznaczenia i sposobu użytkowania nieruchomości nie wymagają zmiany niniejszej umowy i stają się skuteczne poprzez pisemne zawiadomienie Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego.

## § 5

1. Dzierżawca w trakcie trwania umowy ponosił będzie miesięczne koszty bieżącej eksploatacji przedmiotu umowy oraz będzie regulował również opłaty „okołoczynszowe” na podstawie faktur wystawianych przez Wydzierżawiającego za:
  - a. energię elektryczną na podstawie wskazań licznika, naliczane wg średniej ceny podanej za dany miesiąc na fakturze rozliczeniowej przesłanej przez dostawców usług energetycznych
  - b. ogrzewanie –  $124\text{m}^2 \times 2,86\text{zł}/\text{m}^2 = 354,64 \text{ zł} + \text{VAT}$ . Stawka ryczałtów podlegać będzie rocznej waloryzacji, zgodnie ze wzrostem cen u dostawców.
  - c. zużycie zimnej wody, zrzut ścieków na podstawie wskazań licznika oraz abonament za przyłącze wody i ścieków w wysokości 20% kosztów poniesionych przez obiekt 408 naliczane wg stawek wskazanych przez dostawcę wody (Aquanet SA)
  - d. zużycie wody ciepłej na podstawie wskazań licznika, rozliczane wg aktualnej stawki u dostawcy. W dzień podpisania umowy obowiązująca stawka za  $\text{m}^3$  wynosi 15,60 zł netto,
  - e. ochronę mienia- 2,5% od faktury wystawionej za ochronę obiektów Oddziału Malta
  - f. za rozmowy telefoniczne wg bilingu + 5 % kosztów manipulacyjnych,
  - g. wywóz 2 pojemników śmieci nieselekcjonowanych o pojemności 240 l dwa razy w miesiącu.
2. Płatności określone w ust.1.Dzierżawca zobowiązuje się regulować w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na rachunek bankowy podany przez Wydzierżawiającego. Do kwot netto wynikających z faktur, Wydzierżawiający naliczy z tytułu obsługi finansowej opłatę manipulacyjną w wysokości 5%.
- 3.Wydzierżawiający zezwala Dzierżawcy na korzystanie z przedmiotu dzierżawy o każdej porze w czasie trwania umowy.

## § 6

1. W przypadku opóźnienia płatności, Dzierżawca zapłaci odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
2. Zmniejszenie się dochodów Dzierżawcy w okresie trwania umowy oraz przerwy w użytkowaniu przedmiotu dzierżawy, nie stanowią podstawy do domagania się obniżenia czynszu.
3. W przypadku opóźnienia się przez Dzierżawcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy Strony zgodnie ustalają, że Wyzierżawiający ma prawo zaliczyć dokonane wpłaty w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe od opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty najdawniej wymagalne, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące. W takim przypadku Wyzierżawiający poinformuje pisemnie Dzierżawcę w terminie 7 dni, w jaki sposób zaliczył dokonaną wpłatę.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji. Będzie dokonywał na własny koszt koniecznych napraw i konserwacji, wynikających z bieżących potrzeb na zasadach dbałości i staranności oraz prace serwisowe. Koszty dokonanych napraw i konserwacji nie podlegają zwrotowi.
2. Dzierżawca zabezpiecza na własny koszt ochronę p. poż. i ubezpieczenie dzierżawionych pomieszczeń i ich wyposażenia, jak również ich sprzątanie i utrzymanie w czystości.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność materialną i pokrywa wszelkie szkody powstałe w przedmiocie umowy w czasie trwania umowy.

## § 8

1. Dzierżawca ma prawo dokonać modernizacji przedmiotu dzierżawy.
2. Szczegółowy zakres prac modernizacyjnych wymaga każdorazowo pisemnej akceptacji Wyzierżawiającego. Poniesione nakłady podlegają weryfikacji przez Wyzierżawiającego.
3. Nakłady na modernizację poniesione przez Dzierżawcę, o których mowa w ust. 1 i 2 przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wyzierżawiającego po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy (po wygaśnięciu niniejszej umowy) lub po jej rozwiązaniu z przyczyn powstałych z winy Dzierżawcy.


4. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które Dzierżawca nie odpowiada, w tym także za porozumieniem stron, Dzierżawcy przysługuje zwrot poniesionych, udokumentowanych nakładów na modernizację przedmiotu dzierżawy, proporcjonalnie do upływu czasu. Wyceny dokona uprawniony rzeczoznawca majątkowy powołany przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę. Koszt wyceny pokrywa Wydierżawiający.

5. Jeżeli umowa rozwiązana zostanie na mocy porozumienia stron, rozliczenie za poniesione nakłady nastąpi wg zasad określonych w pkt. 4.

## § 9

1. Dzierżawca oświadcza, że na podstawie oświadczeń Projektantów będzie nabywał autorskie prawa majątkowe do wszelkich projektów opracowanych w związku z modernizacją lub remontami przedmiotu umowy (dalej: Dokumentacja Projektowa) oraz uzyska zgodę do wykonywania autorskich praw zależnych i autorskich praw osobistych do Dokumentacji Projektowej, o której mowa w tych oświadczeniach (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy), a także uzyska zgodę od Projektanta do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych.
2. Dzierżawca oświadcza, że w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących modernizacji lub remontu przedmiotu umowy przeniesie na Wydierżawiającego, w ramach wynagrodzenia ustalonego w ust. 10, autorskie prawa majątkowe do Dokumentacji Projektowych, na wszystkich polach eksploatacji, znanych w dniu zawarcia niniejszej umowy w szczególności:
  - a. do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w celu realizacji jakichkolwiek inwestycji związanej z przedmiotem umowy, w szczególności jej modernizacji.
  - b. do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z eksploatacją przedmiotu umowy, w tym organizacją różnego rodzaju imprez masowych, zawodów sportowych, koncertów, konferencji, konwencji, zjazdów, itp.
  - c. do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z działalnością promocyjną, reklamową, informacyjną i usługową,

- d. do wytwarzania, utrwalania i zwielokrotniania egzemplarzy projektów wszystkimi technikami, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową, w szczególności jego zwielokrotnienia poprzez dokonywanie zapisów na wszelkiego rodzaju nośnikach danych, w tym na płytach CD lub podobnych, kasetach magnetofonowych, kasetach video, urządzeniach pamięci zewnętrznej, nośnikach magnetoptycznych, poprzez inne urządzenia elektroniczne, w tym tzw. papier elektroniczny, wprowadzania do pamięci komputera,
  - e. udostępniania projektów, o którym mowa powyżej, może mieć miejsce w szczególności za pomocą egzemplarzy zwielokrotnionych zgodnie z powyższym punktem, a także w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,
  - f. eksploatacji przedmiotu umowy, w tym w celu realizacji działalności promocyjnej i reklamowej w szczególności w celu umieszczania reklam na powierzchniach innych niż do tego przeznaczone w projektach i zmiany kolorystyki przedmiotu,
  - g. do wprowadzania do obrotu projektów oraz ich kopii,
  - h. do rozpowszechniania, w tym użyczenia, najmu, wystawienia, wyświetlenia w telewizji, w internecie, na telefonii komórkowej, ekranach ledowych, wyświetlaczach ciekłokrystalicznych plakatach, billboardach, w tym na otwartych przestrzeniach,
  - i. wykorzystywania projektów w całości lub we fragmentach, w tym w ramach kompilacji lub połączeń z innymi projektami uzupełnionymi o treści komercyjne, promocyjne lub reklamowe, w tym w celach reklamowych i promocyjnych (bez ograniczeń co do formy i sposobów reklamy).
1. Dzierżawca oświadcza, iż w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących remontu lub modernizacji przedmiotu umowy wyrazi zgodę, w ramach wynagrodzenia ustalonego w ust.10 na wykonywanie przez Wyzierżawiającego na zasadzie wyłączności zależnych praw autorskich do wszelkich opracowań projektów, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu zawarcia umowy, w szczególności wskazanych powyżej, w tym wyrazi zgodę na korzystanie, rozporządzanie i rozpowszechnianie opracowań projektów, a także dokonywanie w nich zmian i modyfikacji na potrzeby przebudowy i modernizacji przedmiotu umowy, wszelkich przeróbek, adaptacji projektów w związku z działalnością prowadzoną na przedmiocie umowy oraz indywidualnych potrzeb podmiotów nim władających poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, zmianę funkcji

- użytkowej obiektu lub jego części, podniesienie poziomu bezpieczeństwa poprzez wprowadzenia odmiennych od zaproponowanych rozwiązań architektoniczno-budowlanych albo estetyczno-użytkowych.
2. Dzierżawca oświadcza również, iż wyrazi zgodę Wydzierżawiającemu do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych.
  3. Intencją Dzierżawcy, w związku z przeniesieniem na Wydzierżawiającego autorskich praw majątkowych i udzieleniem zgód, zezwoleń i upoważnień na wykonywanie autorskich praw zależnych i autorskich praw osobistych, jest zapewnienie Wydzierżawiającemu w ramach wynagrodzenia przewidzianego w ust. 10, nieograniczonej możliwości wykonywania autorskich praw majątkowych, praw zależnych i praw osobistych do projektów, w szczególności nieograniczonego prawa do: korzystania z projektów, rozporządzania nimi, wprowadzania do nich zmian, sporządzania ich opracowań, tworzenia na ich podstawie nowych projektów oraz korzystania z tych opracowań, nowych projektów i rozporządzania nimi oraz że zamiarem Dzierżawcy jest zapewnienie, aby takie korzystanie z projektów, ich opracowań, nowych projektów oraz rozporządzanie nimi nie wymagało jego odrębnych zgód i zezwoleń oraz nie było przez niego traktowane, jako naruszenie autorskich praw osobistych.
  4. Dzierżawca, zgodnie z oświadczeniami zawartymi w niniejszym paragrafie i oświadczeniem Projektanta (**załącznik nr 2**) gwarantuje, że Wydzierżawiający nabędzie wskazane w tym paragrafie prawa, zgody, zezwolenia i upoważnienia w sposób definitywny, a wynikające z nich uprawnienia mają charakter nieograniczony, co do terytorium i czasookresu. Dzierżawca, w oparciu o oświadczenie Projektanta zapewnia również Wydzierżawiającemu wyłączność nabytych przez niego praw.
  5. Wydzierżawiający może powierzyć – bez konieczności uzyskania odrębnej zgody Projektanta oraz Dzierżawcy – wykonywanie nabytych na podstawie oświadczenia Projektanta i oświadczeń Dzierżawcy praw wybranej przez siebie osobie lub osobom trzecim.
  6. Do przeniesienia autorskich praw majątkowych do Dokumentacji Projektowej, o której mowa w tym paragrafie oraz do wykonywania na zasadzie wyłączności zależnych praw autorskich i udzielenia zgody, upoważnień do wykonywania autorskich praw osobistych, dojdzie w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących modernizacji lub remontu, co zostanie potwierdzone na piśmie w treści stosownego protokołu.
- 

7. Dzierżawca zapewnia, że najpóźniej na dzień przeniesienia autorskich praw majątkowych do Dokumentacji Projektowych na Wydierżawiającego, będzie on wyłącznie uprawniony do dysponowania autorskimi prawami majątkowymi do Dokumentacji Projektowych, a prawa te pozostaną wolne od wad, w tym praw i roszczeń osób trzecich. Dzierżawca będzie zobowiązany do współdziałania z Wydierżawiającym w celu skutecznej obrony przed roszczeniami osób trzecich dotyczących naruszenia praw do Dokumentacji Projektowych.
8. Wynagrodzenie Dzierżawcy z tytułu nabycia przez Wydierżawiającego praw określonych w niniejszym paragrafie stanowi 1% (jeden procent) miesięcznego czynszu określonego w § 4 umowy za każdy projekt. Wynagrodzenie to będzie płatne w terminie płatności faktury wystawionej Dzierżawcy przez Wydierżawiającego z tytułu czynszu za miesiąc następujący po dacie przeniesienia tych praw i wyrażenia zgód, upoważnień do wykonywania ww. praw i nastąpi poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wydierżawiającego z tytułu powyższej faktury. Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu fakturę z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie praw autorskich najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności faktury, o której mowa powyżej.
9. Strony zgodnie postanawiają, iż nie wykonanie przez Dzierżawcę zobowiązań, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 w terminie w nich wskazanym, będzie skutkowało koniecznością zapłaty przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego kary umownej w wysokości 10% (słownie: dziesięciu procent) wartości danych prac projektowych brutto. Wydierżawiający zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość wskazanej w zdaniu poprzedzającym kary umownej.

## § 10


1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za przedmiot dzierżawy wraz z inwestycjami na nim poczynionymi i pokrywa wszelkie szkody związane z awariami technicznymi lub przyczynami wyższego rzędu np. wyłączenie prądu, uderzenie pioruna itp. oraz ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich.
2. Jako zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy na wypadek zdarzeń losowych, w tym także szkód niemożliwych do przewidzenia, Dzierżawca zawrze stosowną umowę ubezpieczeniową.
3. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe z tytułu prowadzonej działalności, chyba że szkodę wyrządziła osoba, za którą Dzierżawca nie odpowiada, bądź odpowiedzialność za szkodę została przejęta przez przedsiębiorstwo ubezpieczające, w oparciu o zawartą umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.



## § 11

1. Na zabezpieczenie płatności czynszu i wszelkich roszczeń mogących wyniknąć z niniejszej umowy Dierzawca wpłaci w dniu podpisania umowy Wydierżawiającemu kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, określonego w § 4 + VAT.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, złożona zostanie przez Dierzawcę w banku: PKO BP S.A. na rachunku o nr **29 1020 4027 0000 1302 1262 2371**
3. W okresie trwania umowy dzierżawy jedynym dysponentem rachunku będzie Wydierżawiający.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo potrącenia ze złożonej przez Dierzawcę kaucji, należności przypadającej od Dierzawcy w przypadku:
  - a. przekroczenia terminu płatności czynszu i innych opłat o 7 dni
  - b. wystąpienia innych bezspornych roszczeń, w terminie 7 dni od daty płatności określonej w wezwaniu.
5. Niewykorzystana, zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu kwota kaucji, zostanie zwrócona Dierzawcy w terminie 30 dni od daty upływu obowiązywania niniejszej umowy lub jej rozwiązania oraz po uregulowaniu wszystkich płatności obciążających Dierzawcę.
6. W przypadku wystąpienia zdarzeń, o których mowa w ust 4 niniejszego paragrafu, Dierzawca zobowiązuje się w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia uzupełnić kaucję o kwotę dokonanych potrąceń, pod rygorem rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy w trybie natychmiastowym.

## § 12

1. Dierzawca ma prawo do czerpania korzyści finansowych z umieszczonych na przedmiocie dzierżawy reklam, pod warunkiem pisemnego uzgodnienia ich treści i lokalizacji z Wydierżawiającym, pod rygorem ponoszenia wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu.
- 

2. Reklamy, których treść i lokalizacja nie zostaną pisemnie uzgodnione z Wydierżawiającym, Dzierżawca usunie na swój koszt, a gdy tego nie uczyni zostaną usunięte przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania Zarządzenia Nr 196/2012/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 26 marca 2012 roku w sprawie zasad umieszczania urządzeń reklamowych lub szyldów na nieruchomościach Miasta Poznania lub też późniejszego aktu prawnego regulującego tę kwestię.

### § 13

Dzierżawca zobowiązuje się honorować umowy zawarte przez Wydierżawiającego z osobami prowadzącymi działalność handlową na terenie Oddziału Malta, oraz legitymacje służbowe pracowników Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji upoważniające do wjazdu na teren Oddziału.

### § 14

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania obowiązujących u Wydierżawiającego:
  - a. regulaminu porządkowego wprowadzonego zarządzeniem Dyrektora Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji,
  - b. przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności do:
    - wyposażenia dzierżawionego obiektu w normatywną ilość i asortyment podręcznego sprzętu p. poż, oznakowania obiektu znakami bezpieczeństwa, wyposażenia skrzynek hydrantowych w węże gaśnicze i prądowniczki oraz przeprowadzania konserwacji sprzętu w ustalonych terminach i na własny koszt;
    - przeprowadzania pomiarów instalacji i odbiorników prądu w zakresie skuteczności zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rezystancji izolacji, instalacji odgromowej – dostarczanie Wydierżawiającemu kserokopii pomiarów,
    - dostarczania Wydierżawiającemu atestów trudno zapalności wykładzin oraz materiałów użytych do odbudowy ścian i sufitów sal i dróg ewakuacyjnych – w przypadku dokonywania przez Dzierżawcę remontów i modernizacji przedmiotu dzierżawy, pod rygorem ponoszenia wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu.
  - a. zaleceń Kierownictwa Oddziału Malta,
  - b. Regulamin Obiektu - Oddział Malta - tor regatowy,



- c. postanowień ustawy z dnia 26.10.1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U. z 2012 poz. 1356 ze zm.),
- d. przepisów ustawy z dnia 09.11.1995r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz.U. z 2015 poz.298),
- e. postanowień ustawy z dnia 04.02.1994r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2006r. Nr 90 poz. 631 ze zm.) i zobowiązań wobec organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi, w Stowarzyszenia Autorów ZAiKS.

2. W pomieszczeniach Oddziału Malta poza miejscami do tego wyznaczonymi obowiązuje zakaz palenia tytoniu.

3. Nie przestrzeganie przez Dzierżawcę treści niniejszego paragrafu skutkuje rozwiązaniem umowy ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 15

1. Dzierżawca bez zgody Wyzierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy, w części lub w całości, osobie trzeciej w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania. Wszelkie porozumienia w tych sprawach wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Dzierżawca bez zgody Wyzierżawiającego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

#### § 16

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
2. Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - a) użytkowania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem i niniejszą umową,
  - b) naruszenia postanowień umowy oraz w innych przypadkach prawem przewidzianych.
  - c) Dzierżawca nie wpłaci kaucji w terminie wskazanym w § 11 ust. 1 umowy,
  - d) opóźnienia z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
3. Zakwestionowanie sposobu użytkowania musi mieć formę pisemną a Dzierżawca winien odstąpić od kwestionowanych działań w terminie 30 dni od otrzymania wezwania.

#### § 17

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania umowy Dierzawca dobrowolnie opuści i przekaże komisyjnie zajmowany przedmiot umowy w ustalonym przez strony terminie.
2. W razie nie opuszczenia przedmiotu dzierżawy przez Dierzawcę do ostatniego dnia obowiązywania umowy lub w przypadku nie stawienia się Dierzawcy na protokolarny odbiór, o którego terminie Dierzawca zostanie pisemnie zawiadomiony, Wydierzawiający dokona jednostronnego przejęcia i opróżnienia przedmiotu dzierżawy a Dierzawca nie będzie mógł wnosić zarzutów i występować z roszczeniami związanymi z przejęciem przedmiotu dzierżawy.
3. Wydierzawiający w powyższym przypadku na koszt i ryzyko Dierzawcy przeniesie mienie Dierzawcy (zgodnie z wykazem zawartym w protokole przejęcia) i zabezpieczy lub zleci zabezpieczenie wg uznania Wydierzawiającego, aż do czasu całkowitego rozliczenia się z tytułu dzierżawy z Wydierzawiającym.
4. Do czasu przejęcia przedmiotu dzierżawy Wydierzawiający uprawniony jest do naliczenia wynagrodzenia netto, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w wysokości zwaloryzowanego czynszu netto obowiązującego za ostatni miesiąc dzierżawy, powiększonego o karę umowną w wysokości 100% ww. wynagrodzenia.

#### **§ 18**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia oraz istotne oświadczenia Stron niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 19**

Sprawy sporne nie uregulowane niniejszą umową rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wydierzawiającego.

#### **§ 20**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 21**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wydierżawiającego i jednym dla Dzierżawcy.

**Integralną część umowy stanowią:**

załącznik nr 1 - opis techniczny wyposażenia,

załącznik nr 2 - oświadczenie projektanta (wzór)

**DZIERŻAWCA:**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

RADCA PRAWNY

*Ewa Witek*



## OPIS TECHNICZNY

### 1.SAUNA 300x240x220

Kabina sauny zbudowana jest z elementów panelowych (ściany o grubości 70 mm izolowane 3-warstwową membraną oraz wełną mineralną), wewnętrzne ściany – oryginalna jodła kanadyjska „HOMLOCK” cedr kanadyjski gr. 15 mm, sufit – biała osika skandynawska gr. 15 mm.

#### Wyposażenie:

- drzwi szklane (szkło hartowane gr. 8 mm transparentne)
- 16 punktów światłowodowych szklanych odpornych na wysoką temperaturę umieszczonych między ławkami
- 2 lampy (oprawa hermetyczna, odporna na wysoką temp.) abażury drewniane
- 4 leżanki – 2 poziomy (afrykańskie drewno „Abachi”)
- 4 podglówki (afrykańskie drewno „Abachi”)
- 2 oparcia pod plecy (afrykańskie drewno „Abachi”)
- 2 maskownice (afrykańskie drewno „Abachi”)
- obudowa pieca (afrykańskie drewno „Abachi”)
- podest podłogowy (afrykańskie drewno „Abachi”)

Akcesoria: ceber, chochła, termo/hygrometr, klepsydra, dzwonek alarmowy

Piec typu FINNMAXI 150E (15 kW) ze sterowaniem zewnętrznym EL-2

### 2.ŁAŹNIA PAROWA OKRĄGŁA, śr. 125cm.

Konstrukcja kabiny łaźni wykonana z profili metalowych, płyt polistyren BASF XPS gr. 50 mm z pełną izolacją termiczno/wilgociową, ściany wykończone mozaiką szklaną „Trend” brilante, z zewnątrz ściany wykończone mozaiką Paradyż, sufit w kształcie kopuły -polistyren BASF XPS gr. 30mm – wykończony tynkiem strukturalnym gr. 1,5mm silikonowym, podłoga profilowana z kratką odpływową „Wiega” - grill ze stali szlachetnej, wykończona mozaiką antypoślizg. szklaną „Trend” Vitreo, konstrukcja ław – polistyren BASF XPS z ogrzewaniem elektrycznym + sterownik zewnętrzny wykończone mozaiką szklaną „Trend” brillante, drzwi szklane (szkło bezpieczne) w ramie ze stali nierdzewnej lakierowane (77x203)

#### Wyposażenie łaźni parowej

- generatory pary HST900 (9kW)
- sterownik ROMA I
- 2 dysze parowe
- zestaw natryskowy z systemem podtynkowym HANSAPINTO
- wyciąg mechaniczny (wentylator kanałowy)
- oświetlenie LED, oprawa wodoszczelna Kanlux (1punkt)
- oświetlenie sufitowe – gwieździste niebo, projektor 4 kolorów „migotanie” 200 punktów światłowodowych
- dozownik esencji (aromaterapia)
- automatyczny zmiękcacz wody TW 10 EC Optima LGX (czasowy)

### 3.POMIESZCZENIE MASAŻU

Ściany pomieszczenia wykonane z tynku szlachetnego (kamień ROMA STONE MASTER – podświetlenie LED), sufit podwieszany – polistyren BASF XPS gr. 30mm – malowany, podłoga – gres PORCELANOSA, drzwi – szkło bezramowe, satinato, ościeżnica ze stali nierdzewnej lub aluminium.

**Wnęka prysznicowa:** płyty polistyren BASF XPS gr. 50mm, ściany wykończone mozaiką szklaną „Trend” brillante, podłoga profilowana – kratka odpływowa „Wiega” - gril ze stali szlachetnej, wykończona mozaiką antypoślizg. szklaną „Trend” Vitreo, drzwi wahadłowe do wnęki 4-kątne, Huppe 2003 Designer Jette Joop, szkło Sand Plus, zestaw podtynkowy HANSAPINTO, głowica – natrysk HANSARAIN śr. 22 cm.

#### **Stół do masażu**

Podstawa stołu wykonana jest z aluminium. Obicie wykonane jest z najwyższej jakości skóry ekologicznej o ścieralności klasy 5 najwyższej. Wypełnienie to dwuwarstwowa gąbka o podwyższonej odporności i elastyczności T30T o grubości 4 cm. Jest to pianka poliestrowa najwyższej jakości nie poddająca się trwałym odkształceniom nawet przy intensywnym użytkowaniu, zapewniająca doskonały poziom ergonomii oraz wieloletnią wytrzymałość nawet przy największym nasileniu zabiegów.

Umywalka Koło Quattro 60 cm. z otworem.

### 4.AROMATERAPIA

Ściany wykonane z tynku szlachetnego (mozaika „Trend” brillante) kamień ROMA STONE MASTER – podświetlenie LED, sufit podwieszany - „Gwieździste niebo”, podłoga – gres PORCELANOSA, pompa dozująca aromaty, umywalka Roca Bol 42cm, drzwi – szkło bezramowe, satinato, ościeżnica ze stali nierdzewnej lub aluminium, JACCUZI „OPALIA”, owal o wymiarach zewn. 110x190cm. wys. 60 cm.

**Wyposażenie:** armatura wodna kpl., napełnianie wodą przez przelew, 6 dużych dysz hydromasażu (zamykanych)

Opcje: oświetlenie podwodne białe i system dezynfekcji

### 5.STREFA WYPOCZYNKOWA

Podłoga – deska podłogowa 14x120 – drewno „Iroko”, ściany – tynk szlachetny (kamień ROMA STONE MASTER – podświetlenie LED), sufit podwieszany – polistyren BASF XPS gr. 30mm – malowany

Ława wypoczynkowa z kuwetami do moczenia stóp:

- konstrukcja ław – polistyren BASF XPS z ogrzewaniem elektr. + sterownik zewnętrzny, wykończone mozaiką Paradyż
- bateria HANSA DESIGNO – 2szt.

Leżanki linnea:

- wymiary 170 x 70 x 80
- waga 25,5 kg.



- lazurowana Robinia – materiał odporny na zmienne warunki atmosferyczne
- przestawne oparcie – 3 pozycje
- oparcie i leżysko rozkładane na płasko
- ława pielęgnacyjna

## 6. WNĘKA PRYSZNICOWA PODWÓJNA

Konstrukcja wnęki wykonana z profili metalowych, płyt polistyren BASF XPS gr. 50 mm z pełną izolacją termiczno/wilgociową, ściany wykończone mozaiką szklaną „Trend” brillante, podłoga profilowana – 2 kratki odpływowe „Wiega” - grill ze stali szlachetnej, wykończona mozaiką antypoślizg. szklaną „Trend” Vitreo

Wnęka wyposażona jest w zestaw z natryskiem potokowym HANSAPINTO z głowicą – natrysk potokowy ¾ " HANSA

### „DESZCZ WRAŻEŃ”

W formie kopyty o pięknym kształcie, kącik przystosowany do zażywania natrysku jest zintegrowany z techniką prysznicową. Przy pomocy elektroprzycisku, zażywający kąpieli określa czy zechce zakosztować deszczu ciepłego i delikatnego, czy też chce przeżyć orzeźwiający zimny prysznic, mgłę polarną, deszcz tropikalny.

Dla wzmocnienia wrażeń zainstalowane są dwie pompy z aromatami oraz wielobarwne oświetlenie.

Wszystkie działania są sterowane przez do tego celu opracowany sterownik elektroniczny.

**Oświetlenie** stanowią trzy lampy przymocowane do sufitu w obudowach wodoodpornych w wykonaniu niskonapięciowym, korpus z aluminium.

**Sterownie** odbywa się poprzez tablicę z przyciskami w kąciku natryskowym z wodoszczelnymi, niskonapięciowymi przyciskami można ustawić indywidualnie pożądane funkcje przy pomocy sterowania. Sterowany jest czas trwania ciepłego i zimnego prysznicu oraz efekty aromatyczne i świetlne.

### URZĄDZENIE DO WYTWARZANIA KOSTEK LODU – typ WELL -ICE 35.367

Korzyści terapeutyczne z posiadania tego typu urządzenia są takie same jak korzyści z posiadania grotu śnieżnej lub komory lodowej.

Istota działania takich instalacji polega na dostarczeniu maksymalnego kontrastu temperatur w pełnym cyklu korzystania z łaźni. Kąpiele lodowe są rekomendowane przede w szystkim z uwagi na całościową stymulację ciała, głównie w celu zwężenia naczyń krwionośnych, które po rozszerzeniu czynią krwiobieg bardziej elastycznym.

Urządzenie to specjalnie przeznaczone jest do wytwarzania i dozowania lodu. Dostarczone do zasobnika kostki lodu zazwyczaj wchodzi w kontakt z tymi obszarami ciała, które użytkownik akurat uzna za stosowne, aby poprawić ich cyrkulację, jak np. palce nóg, ręce, stopy.

Zabiegi z użyciem kostek lodu przeprowadzane są w całkowicie dowolny sposób przez każdego użytkownika.

Ta uzupełniająca terapia oferuje nam szanse przeżycia tych samych doświadczeń, co w typowej dla skandynawskich warunków saunie, gdzie pełny cykl kąpieli zawiera korzystanie najpierw z gorącego powietrza a potem masażu śniegiem lub lodem w celu zażycia pełnej korzyści z „sesji termicznej”.

Urządzenie WELL-ICE 35.367 zasilane jest prądem jednofazowym o napięciu 230V. Pobór mocy wynosi 1kW. Napięcie sterowania zredukowano do 24V. Generator lodu zasilany jest także zimną wodą, przewodem ½". Wytwarzanie lodu odbywa się na bieżąco – wg zużycia – czujnik zainstalowany w misie (pojemniku) na lód daje sygnał do uruchomienia lub wyłączenia generatora. Generator lodu montuje się ponad sufitem łaźni lub za ścianą. Wytwarzany lód opada samoczynnie,

rurą ze stali nierdzewnej do pojemnika. Pojemnik na lód musi być zaopatrzony w odpływ kanalizacyjny 32mm.

## **7.SZATNIE**

Ściany szatni wykończone płytami typu gres polerowany, podłoga wykończona płytami typu gres polerowany, sufit podwieszany – polistyren BASF XPS gr. 30m-malowany, drzwi wykonane na miarę, gładka płycina, malowana natryskowo 60% gloss

Wnęka prysznicowa: płyty polistyren BASF XPS gr. 50mm, ściany wykończone mozaiką szklaną „Trend” brillante, podłoga profilowana – kratka odpływowa „Wiega” - grill ze stali szlachetnej, wykończona mozaika antypoślizg. szklaną „Trend” Vitreo, drzwi wahadłowe do wnęki 4-kątne, Huppe 2003 Designer Jette Joop, szkło Sand Plus, zestaw podtynkowy HANSAPINTO, głowica natryskowa HANSANOWAJET 1.

Suszarka TH 500Z – wyłącznik czasowy – półautomat 3 szt. Nowoczesna komfortowa suszarka do włosów wyposażona w elektroniczny wyłącznik czasowy

Szafki „Geschwender” z kluczem magnetycznym.

## **8.WC**

Ściany wykończone płytami: gres PORCELANOSA/ mozaika „Trend” brilante, drzwi wykonane na miarę, gładka płycina, malowana natryskowo 60% gloss, lustro, podłoga wykończona płytami gres PORCELANOSA, sufit podwieszany – polistyren BASF XPS gr. 30m-malowany, oświetlenie halogen, oprawa halogenowa wodoszczelna „Kanlux” (1 punkt), umywalka Koło Quattro, lejowa, wisząca, deska sedesowa wolnoopadająca

## **9.BECZKA DREWNIANA**

Wykonana z drewna egzotycznego „Iroko” zakonserwowanego, z obręczami ze stali szlachetnej. Wewnętrzny wkład profilowany z tworzywa sztucznego, schodki drewniane z w/w gatunku drewna; w komplecie zestaw przelewowy „suchy korek”.

## **10.BUFET**

- drzwi- szkło bezramowe, satinato, ościeżnica ze stali nierdzewnej lub aluminium
- zlew Franke SQX 110-34 (40cm x 34 cm.)
- zmywarka Simens
- bar:
  - korpus – płyta wedi wykończona mozaiką Paradyż
  - lada i blaty – corian
  - półki – płyta meblowa, wykończenie lakier 100% gloss
  - półki i blat roboczy wykonane na wymiar

## **11.SZAFKA TECHNICZNA**

–Drzwi przesuwne Raumplus Lakobel z rama aluminiową

## ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Lp.	Nazwa	Powierzchnia użytkowa (w m <sup>3</sup> )
1	Komunikacja 1	4,3
2	Barek	6,2
3	Komunikacja 2	2,3
4	Szatnia damska	8,8
5	Szatnia męska	10,8
6	Sauna parowa	4,5
7	Sauna sucha	6,2
8	Pom. gospodarcze	2,2
9	Aromaterapia	6,7
10	Pomieszczenie masażu	17
11	Strefa wypoczynkowa/ komunikacja	55
	RAZEM:	124,0 m <sup>3</sup>



**Oświadczenie ..... (dalej: Projektant) o przeniesieniu autorskich praw majątkowych oraz wyrażeniu zgody na wykonywanie autorskich praw zależnych i praw osobistych do dokumentacji projektu budowlanego .....**

1. Niniejszym oświadczam, że **przenoszę** na .....autorskie prawa majątkowe do stworzonej przeze mnie Dokumentacji Projektowej dotyczącej projektu budowlanego ..... (dalej: Obiekt), **na wszystkich polach eksploatacji**, znanych w dniu składania oświadczenia, w szczególności:

- a) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w celu realizacji jakichkolwiek inwestycji związanej z przedmiotem umowy, w szczególności jej modernizacji i rozbudowy,
- b) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z eksploatacją przedmiotu umowy, w tym organizacją różnego rodzaju imprez masowych, zawodów sportowych, koncertów, konferencji, konwencji, zjazdów, itp.
- c) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z działalnością promocyjną, reklamową, informacyjną i usługową,
- d) do wytwarzania, utrwalania i zwielokrotniania egzemplarzy projektów wszystkimi technikami, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową, w szczególności jego zwielokrotnienia poprzez dokonywanie zapisów na wszelkiego rodzaju nośnikach danych, w tym na płytach CD lub podobnych, kasetach magnetofonowych, kasetach video, urządzeniach pamięci zewnętrznej, nośnikach magnetoptycznych, poprzez inne urządzenia elektroniczne, w tym tzw. papier elektroniczny, wprowadzania do pamięci komputera,
- e) udostępnianie projektów, o którym mowa powyżej, może mieć miejsce w szczególności za pomocą egzemplarzy zwielokrotnionych zgodnie z powyższym punktem, a także w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,

- f) eksploatacji przedmiotu umowy, w tym w celu realizacji działalności promocyjnej i reklamowej w szczególności w celu umieszczania reklam na powierzchniach innych niż do tego przeznaczone w projektach i zmiany kolorystyki przedmiotu,
- g) do wprowadzania do obrotu projektów oraz ich kopii,
- h) do rozpowszechniania, w tym użyczenia, najmu, wystawienia, wyświetlenia w telewizji, w internecie, na telefonii komórkowej, ekranach ledowych, wyświetlaczach ciekłokrystalicznych plakatach, billboardach, w tym na otwartych przestrzeniach,
- i) wykorzystywania projektów w całości lub we fragmentach, w tym w ramach kompilacji lub połączeń z innymi projektami uzupełnionymi o treści komercyjne, promocyjne lub reklamowe, w tym w celach reklamowych i promocyjnych (bez ograniczeń co do formy i sposobów reklamy)

**2. Oświadczam, że wyrażam zgodę na wykonywanie ..... zależnych praw autorskich** wszelkich opracowań projektów, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu złożenia niniejszego oświadczenia, w szczególności wskazanych powyżej, w tym **wyrażam zgodę** na korzystanie, rozporządzanie i rozpowszechnianie opracowań projektów, a także dokonywanie w nich zmian i modyfikacji na potrzeby przebudowy i modernizacji Obiektu, wszelkich przeróbek, adaptacji projektów w związku z działalnością prowadzoną na Obiekcie oraz indywidualnych potrzeb podmiotów nim władających poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, zmianę funkcji użytkowej Obiektu lub jego części, podniesienie poziomu bezpieczeństwa poprzez wprowadzenia odmiennych od zaproponowanych rozwiązań architektoniczno – budowlanych albo estetyczno – użytkowych. Oświadczam również, że przenoszę na ..... prawo do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i praw osobistych.

**3. Udzielam ....., zgód i upoważnień dotyczących wykonywania w moim imieniu autorskich praw osobistych** do projektów, w szczególności w zakresie prawa do integralności utworu, prawa do nadzoru nad sposobem korzystania z projektów (wykonywanie autorskich praw osobistych będzie miało związek przede wszystkim z dokonywaniem wszelkich opracowań, zmian i modyfikacji projektów oraz obiektów budowlanych powstałych na podstawie projektów oraz decydowaniem o celu i sposobie ich eksploatacji).



**4. Oświadczam, że moją intencją,** w związku z przeniesieniem na ..... autorskich praw majątkowych i udzieleniem zgód, zezwoleń i upoważnień na wykonywanie autorskich praw zależnych i praw osobistych jest zapewnienie ..... nieograniczonej możliwości wykonywania autorskich praw majątkowych, osobistych i praw zależnych do projektów, w szczególności nieograniczonego prawa do: korzystania z projektów, rozporządzania nimi, wprowadzania do nich zmian, sporządzania ich opracowań, tworzenia na ich podstawie nowych projektów oraz korzystania z tych opracowań, nowych projektów i rozporządzania nimi oraz **oświadczam, że moim zamiarem** jest zapewnienie, aby takie korzystanie z projektów, ich opracowań, nowych projektów oraz rozporządzanie nimi nie wymagało moich odrębnych zgód i zezwoleń oraz nie było przeze mnie traktowane jako naruszenie autorskich praw osobistych.

**5.** Gwarantuję, że ..... nabył wskazane w tym paragrafie prawa i uzyskał zgody w sposób definitywny, a wynikające z nich uprawnienia mają charakter nieograniczony co do terytorium. Gwarantuję również ..... wyłączność nabytych przez niego praw.

**6.** Oświadczam, że ..... może powierzyć – bez konieczności uzyskania mojej odrębnej zgody – wykonywanie nabytych na podstawie tego oświadczenia praw wybranej przez siebie osobie lub osobom trzecim.

**7.** Oświadczam, że jestem wyłącznie uprawniony do dysponowania autorskimi prawami majątkowymi do Dokumentacji Projektowej, a prawa te pozostają wolne od wad, w tym praw i roszczeń osób trzecich. W zakresie niniejszego oświadczenia ponoszę względem ..... pełną odpowiedzialność odszkodowawczą obejmująca w szczególności szkodę bezpośrednią, koszty pomocy prawnej świadczonej w celu obrony jego interesów oraz równowartość świadczeń spełnionych przez niego w celu zaspokojenia ewentualnych roszczeń osób trzecich. Powyższe nie zwalnia mnie z obowiązku współdziałania z ..... w celu skutecznej obrony przed roszczeniami takich osób trzecich dotyczących naruszenia praw do Dokumentacji Projektowej.

....., dnia.....  
miejsowość

.....  
podpis Projektanta

