

Załącznik nr 4  
do ogłoszenia Burmistrza Książa Wlkp.  
z dnia 19.05.2026 r.

-projekt-

**UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ UŻYTKOWYCH**  
z przeznaczeniem na prowadzenie siłowni / klubu fitness

zawarta w dniu ..... r. w Książu Wielkopolskim, pomiędzy:  
**Gminą Książ Wlkp.**, z siedzibą przy ul. Stacha Wichury 11a, 63-130 Książ Wlkp.,  
NIP ....., REGON ....., reprezentowaną przez:  
**Burmistrza Książa Wlkp.** – .....,  
zwaną dalej „Wynajmującym”,  
a  
.....  
(imię i nazwisko / firma, adres zamieszkania / siedziba, NIP, REGON, KRS/CEIDG)  
reprezentowanym przez: .....,  
zwanym dalej „Najemcą”.  
Strony, łącznie zwane dalej „Stronami”, zawierają umowę o następującej treści:

**Preambuła**

Umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego na najem pomieszczeń użytkowych o łącznej powierzchni 313,30 m<sup>2</sup>, znajdujących się w budynku hali widowiskowo-sportowej w Książu Wlkp. przy ul. Ogrodowej 1B, stanowiącej własność Gminy Książ Wlkp., przeprowadzonego na podstawie ogłoszenia Burmistrza Książa Wlkp. z dnia ..... r. oraz oferty Najemcy z dnia ..... r.

**§ 1.**

**Przedmiot najmu**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia użytkowe o łącznej powierzchni **313,30 m<sup>2</sup>**, położone w budynku hali widowiskowo-sportowej w Książu Wlkp. przy ul. Ogrodowej 1B, na działkach nr 236/7, 236/2 i 244/3, dla których przez Sąd Rejonowy w Śremie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzone są księgi wieczyste o nr PO1M/00014374/4 i nr PO1M/00047035/6, obejmujące:
  - 1) na **pierwszym piętrze** budynku:
    - a) pomieszczenie o powierzchni 147,60 m<sup>2</sup>,
    - b) magazyn o powierzchni 7,05 m<sup>2</sup>,
    - c) hol o powierzchni 29,08 m<sup>2</sup>;
  - 2) na **parterze** budynku:
    - a) pomieszczenie o powierzchni 100,95 m<sup>2</sup>,
    - b) pomieszczenie o powierzchni 28,62 m<sup>2</sup>.
2. Dokładne położenie i granice pomieszczeń określa rzut budynku stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Budynek hali widowiskowo-sportowej położony jest na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem „U – teren zabudowy usługowej”.

## **§ 2.**

### **Przeznaczenie przedmiotu najmu**

1. Przedmiot najmu jest oddawany Najemcy z przeznaczeniem na prowadzenie **działalności usługowej związanej ze sportem** zgodnie z ogłoszeniem o przetargu i złożoną przez Najemcę ofertą oraz koncepcją prowadzenia działalności sportowej, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w sposób zapewniający dostępność usług dla mieszkańców Gminy Książ Wlkp., zgodnie z koncepcją stanowiącą załącznik nr 2 do umowy.

## **§ 3.**

### **Wyposażenie i przekazanie przedmiotu najmu**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania wraz z pomieszczeniami wyposażenie stanowiące jego własność, w szczególności sprzęt siłowy i fitness zlokalizowany w pomieszczeniach na pierwszym piętrze, zgodnie z wykazem wyposażenia stanowiącym załącznik nr 3 do umowy.
2. Pomieszczenie przeznaczone na salę fitness (parter) zostanie przygotowane przez Wynajmującego do prowadzenia zajęć, w szczególności poprzez montaż wykładziny, luster oraz kamer.
3. Pomieszczenie przeznaczone na prowadzenie działalności usługowej związanej ze sportem – siłownia / klub fitness (I piętro) zostanie przygotowane przez Wynajmującego do prowadzenia zajęć, w szczególności poprzez montaż luster, montaż kamer.
4. Szatnie oraz toalety, z których korzystać będą użytkownicy siłowni/klubu fitness, zostały wyposażone przez Wynajmującego, a szatnie posiadają szafki zamykane na klucz.
5. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem nastąpi w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie Strony, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
6. W protokole Strony określą stan techniczny pomieszczeń i wyposażenia oraz ewentualne uwagi.

## **§ 4.**

### **Czas trwania umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **5 lat**, począwszy od dnia ..... r.
2. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, umowa może zostać przedłużona na dalszy okres, na warunkach uzgodnionych na piśmie przez Strony, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i zasad gospodarowania mieniem Gminy.

## § 5.

### Czynsz najmu

1. Miesięczny czynsz najmu za przedmiot najmu ustala się na kwotę ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, co przy powierzchni 313,30 m<sup>2</sup> stanowi kwotę netto ..... zł (słownie: ..... ) miesięcznie. Do czynszu doliczony będzie podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
2. Czynsz płatny jest z góry, miesięcznie, do dnia ..... każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
3. Czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim, za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Waloryzacja następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu ogłoszenia wskaźnika.
4. O każdej zmianie wysokości czynszu w wyniku waloryzacji Wynajmujący poinformuje Najemcę pisemnie. Zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie wymaga aneksu do umowy.

## § 6.

### Opłaty eksploatacyjne

1. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, w szczególności za:
  - 1) energię elektryczną,
  - 2) zużycie wody i odprowadzanie ścieków,
  - 3) ogrzewanie (zużycie gazu).
2. Przez okres pierwszych **6 miesięcy** od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy (tj. od dnia określonego w § 4 ust. 1) czynsz najmu obejmuje koszty opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 1.
3. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 2, opłaty eksploatacyjne będą ponoszone przez Najemcę niezależnie od czynszu, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, według faktycznego zużycia określonego w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych lub ustalonego ryczałtowo wg udziału wynajmowanej powierzchni w stosunku do kosztów całej powierzchni budynku.
4. Opłaty eksploatacyjne płatne są w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury Najemcy.

## § 7.

### Kaucja

1. Najemca zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu kaucję w wysokości **5 000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych) na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej

umowy, w szczególności z tytułu zaległego czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz roszczeń odszkodowawczych.

2. Kaucja zostanie wpłacona najpóźniej na 1 dzień przed planowanym terminem zawarcia umowy, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wezwaniu.
3. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z kaucji należności wynikających z niniejszej umowy.
4. Po zakończeniu najmu oraz rozliczeniu wszelkich należności Stron, Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję (lub jej niewykorzystaną część) w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego zwrotu pomieszczeń.

## **§ 8.**

### **Obowiązki Najemcy w zakresie przystosowania pomieszczeń**

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt dostosuje pomieszczenia do prowadzonej działalności, bez naruszania wyposażenia Wynajmującego, po konsultacji z Wynajmującym.
2. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt, przed rozpoczęciem działalności usługowej, uzyska wszelkie wymagane prawem zaświadczenia, decyzje, zezwolenia oraz opinie niezbędne do prowadzenia tej działalności oraz dokona wymaganych zgłoszeń do właściwych organów.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć prowadzenie działalności usługowej w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia przekazania pomieszczeń.

## **§ 9.**

### **Doposażenie i nakłady**

1. Najemca jest uprawniony do doposażenia pomieszczeń w dodatkowy sprzęt, urządzenia i wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności usługowej, na własny koszt, po uprzedniej konsultacji z Wynajmującym.
2. Wszelkie prace adaptacyjne i doposażeniowe nie mogą naruszać konstrukcji budynku ani powodować uszkodzeń wyposażenia stanowiącego własność Wynajmującego.
3. Najemca ponosi pełne koszty poczynionych nakładów.
4. Najemcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu wartości poczynionych nakładów w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy najmu, chyba że Strony postanowią inaczej w odrębnym porozumieniu.
5. Po zakończeniu najmu Najemca może, za zgodą Wynajmującego, usunąć swoje wyposażenie i urządzenia, o ile przywróci pomieszczenia do stanu nie pogorszonego (z uwzględnieniem normalnego zużycia).

## **§ 10.**

### **Rozpoczęcie działalności i sposób korzystania**

1. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność usługową w wynajmowanych pomieszczeniach nie później niż w terminie 60 dni od dnia przekazania pomieszczeń, potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. Nieprowadzenie działalności usługowej w okresie obowiązywania umowy najmu po przekazaniu pomieszczeń nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wynajmowane pomieszczenia i sprzęt, ich stan techniczny i sanitarny oraz utrzymanie w nich czystości i porządku.
4. Najemca zobowiązuje się opracować regulamin korzystania z obiektu (siłowni / klubu fitness) i przedłożyć go Wynajmującemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia działalności.
5. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z zakazem sprzedaży napojów alkoholowych i prowadzenia działalności wyczerpującej znamiona przestępstwa albo wykroczenia, w tym skarbowego.

### **§ 11.**

#### **Odpowiedzialność za wyposażenie i konserwacja**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wyposażenie stanowiące własność Wynajmującego, z wyłączeniem normalnego zużycia eksploatacyjnego.
2. Najemca zobowiązany jest do bieżącej konserwacji sprzętu oraz niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu wszelkich awarii i uszkodzeń.
3. Zabrania się usuwania wyposażenia Wynajmującego bez jego uprzedniej pisemnej zgody.

### **§ 12.**

#### **Ubezpieczenie**

1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć prowadzoną działalność usługową w zakresie odpowiedzialności cywilnej za wyrządzone szkody, obejmującej również wyposażenie stanowiące własność Wynajmującego oraz szkody wyrządzone osobom trzecim.
2. Najemca przedłoży Wynajmującemu dowód zawarcia umowy ubezpieczenia (kopię polisy lub zaświadczenie zakładu ubezpieczeń) w terminie 21 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem odstąpienia od umowy przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Ubezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, powinno obejmować również odpowiedzialność Najemcy za szkody wyrządzone przez osoby zatrudnione lub współpracujące z Najemcą przy prowadzeniu zajęć w obiekcie.

### **§ 13.**

#### **Kadra prowadząca zajęcia**

1. Najemca zobowiązuje się zapewniać w okresie obowiązywania umowy kadre prowadzącą zajęcia (trenerów, instruktorów, inne osoby prowadzące zajęcia) posiadającą kwalifikacje i doświadczenie nie niższe niż przedstawione w ofercie i koncepcji, na podstawie której oferta Najemcy została wybrana w przetargu.
2. Kwalifikacje, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności ukończone kursy instruktorskie/trenerskie, studia kierunkowe lub inne certyfikaty i uprawnienia adekwatne do rodzaju prowadzonych zajęć.

3. Najemca zobowiązuje się, na każde pisemne żądanie Wynajmującego, przedkładać aktualne dokumenty potwierdzające kwalifikacje osób prowadzących zajęcia.
4. Najemca zobowiązuje się informować Wynajmującego o istotnych zmianach w składzie kadry prowadzącej zajęcia w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany.
5. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że osoby prowadzące zajęcia nie posiadają kwalifikacji lub doświadczenia zgodnych z ust. 1–2, Wynajmujący może wezwać Najemcę do usunięcia naruszeń w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 14 dni.
6. Niewykonanie wezwania, o którym mowa w ust. 5, stanowi istotne naruszenie umowy i może stanowić podstawę do jej wypowiedzenia przez Wynajmującego w trybie określonym w § 16 ust. 1 pkt 3 umowy.

#### **§ 14.**

##### **Zakaz podnajmu i oddawania w używanie**

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać w całości lub w części pomieszczeń osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w podnajem ani w dzierżawę.
2. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 1, uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

#### **§ 15.**

##### **Zakończenie najmu i zwrot pomieszczeń**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, wraz z wyposażeniem stanowiącym własność Wynajmującego.
2. Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez którąkolwiek ze Stron, druga Strona może jednostronnie sporządzić protokół, zaznaczając odmowę podpisu; nie wyłącza to dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.

#### **§ 16.**

##### **Rozwiązanie umowy**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez okres co najmniej dwóch pełnych okresów płatności, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego 14-dniowego terminu;
  - 2) prowadzenia przez Najemcę działalności sprzecznej z przepisami prawa lub postanowieniami § 10 ust. 5 umowy;
  - 3) istotnego naruszenia przez Najemcę obowiązków wynikających z § 12 i § 13 umowy (ubezpieczenie i kadra), po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu do usunięcia naruszeń;

- 4) oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej z naruszeniem § 14 umowy.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku istotnego naruszenia przez Wynajmującego obowiązków umownych, po bezskutecznym wezwaniu Wynajmującego do ich wykonania w terminie 30 dni.

#### **§ 18.**

#### **Ochrona danych osobowych**

1. Podanie danych osobowych jest niezbędne do zawarcia i wykonania umowy.
2. Dane osobowe wskazane w umowie (oraz w załącznikach do niej) będą przetwarzane w celu jej zawarcia i wykonania.
3. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne są pod adresem: <https://bip.ksiaz-wlkp.pl/Dane-osobowe.html>

#### **§ 17.**

#### **Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe z niniejszej umowy Strony poddadzą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**