

## Umowa nr .....

Zawarta w dniu ..... w Warszawie pomiędzy:

Centralnym Ośrodkiem Sportu, Instytucją Gospodarki Budżetowej z siedzibą w Warszawie, (00-449), ul. Łazienkowska 6A, zarejestrowanym pod numerem KRS 0000374033 w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającym numery: NIP 701-027-39-50 i Regon 142733356-00042,

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

reprezentowanym przez:..... – Dyrektora,

a

... (nazwa albo imię i nazwisko osoby fizycznej), adres: ... zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w ... pod nr KRS: ... (dla osób prawnych)/ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ... pod nr ... (dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą, w tym w ramach spółki cywilnej), NIP: ... PESEL: ... (tylko dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, w tym w ramach spółki cywilnej),

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

reprezentowanym przez:

..... - ..... (reprezentacja musi wynikać z wpisu do właściwego rejestru lub z pełnomocnictwa)

### § 1

1. Wydierżawiający niniejszym oddaje Dzierżawcy w dzierżawę:

1.1. Teren nr 1 (drogi, ciągi komunikacyjne, chodniki, parkingi) o powierzchni 975 m<sup>2</sup>, znajdujący się przy ul. Łazienkowskiej 6a,. Dokładne położenie i granice Terenu nr 1 w ramach przedmiotu dzierżawy szczegółowo określa **Załącznik** do umowy, z wyłączeniem terenów zielonych znajdujących się na schemacie w Załączniku do Umowy.

1.2. Teren nr 2 parking o nawierzchni szutrowej i powierzchni 4.668,00 m<sup>2</sup>, znajdujący się przy ul. Łazienkowskiej 6a,. Dokładne położenie i granice Terenu nr 2 w ramach przedmiotu dzierżawy szczegółowo określa do umowy, przy czym Teren nr 1 oraz Teren nr 2 łącznie dalej zwane są „**przedmiotem dzierżawy**”.

2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu, na dzień zawarcia umowy, stan przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego uwag ani zastrzeżeń.

3. Wydierżawiający godzi się, aby na terenie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca prowadził działalność zarobkową i czerpał z tego tytułu dochody.

### § 2

1. Przekazanie i zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. Wydierżawiający wprowadzi Dzierżawcę na teren przedmiotu dzierżawy w terminie nie później niż w dniu .....2017 r.

2. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie w celu prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej obejmującej prowadzenie parkingów na terenie przedmiotu dzierżawy. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy może zostać zmienione wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.

3. Wydierżawiający przekazuje Dzierżawcy teren nieogrodzony.

4. Koszty ewentualnych modyfikacji przedmiotu dzierżawy do celów umowy, w tym koszt zakupu, montażu i uruchomienie niezbędnych urządzeń tj. budek strażniczych, szlabanów sterowanych elektrycznie, ponosi Dzierżawca. Wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego. W przeciwnym razie Dzierżawca ma obowiązek na wezwanie Wydierżawiającego niezwłocznie usunąć wszelkie zmiany i naniesienia na przedmiot dzierżawy oraz doprowadzić przedmiot

- dzierżawy we własnym zakresie do stanu poprzedniego. Wszelkie koszty w tym zakresie obciążają Dzierżawcę. Dzierżawca odpowiada za szkody, które Wydierżawiający poniósł w przedmiocie dzierżawy na skutek dokonania niezgodzonych zmian lub naniesień,
5. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy. Koszty usunięcia ewentualnych szkód w przedmiocie dzierżawy w okresie dzierżawy pokrywa Dzierżawca.
  6. Dzierżawca prowadzi bądź będzie opisaną wyżej działalność na własny koszt i ryzyko, zgodnie z przepisami i wymaganymi uprawnieniami.
  7. Bez uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy do poddzierżawy lub do korzystania lub pobierania pożytków innemu podmiotowi w całości ani w części.
  8. Dzierżawca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i jest zgodny z celem umowy.
  9. Dzierżawcę obciążają koszty naprawy każdego uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu dzierżawy powstałe z jego przyczyny w czasie korzystania z przedmiotu dzierżawy lub z przyczyny działania lub zaniechania osób, którymi Dzierżawca się posługuje lub które przebywają na terenie przedmiotu Dzierżawy za wiedzą Dzierżawcy.
  10. Ilość samochodów osobowych na parkingu obejmującym Teren nr 1, w obrębie przedmiotu dzierżawy nie może przekroczyć liczby 95 (zgodnie z ilością 95 miejsc parkingowych). W związku z tym Wydierżawiający nie dopuszcza do parkowania samochodów na terenie przedmiotu dzierżawy w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
  11. Dzierżawca ma obowiązek wystawiać bezpłatne przepustki dla osób wskazanych przez Wydierżawiającego. Przepustki będą upoważniały do wjazdu i parkowania na parkingu wewnętrznym Wydierżawiającego. W tym zakresie i w celu prawidłowej realizacji niniejszej umowy Wydierżawiający powierza Dzierżawcy przetwarzanie danych osobowych tych osób, w celu wystawienia przepustek, zgodnie z art. 31 ustawy o ochronie danych osobowych na czas obowiązywania niniejszej umowy. Dane osobowe udostępnione do przetwarzania to: imię i nazwisko, nr PESEL, telefon kontaktowy, e-mail, nr dowodu osobistego, miejsce zatrudnienia, stanowisko.
  12. Z uwagi na to, że przejazd na parking wewnętrzny odbywa się przez teren parkingu dzierżawionego, Dzierżawca zobowiązany jest również nadzorować wjazd na parking wewnętrzny Wydierżawiającego w godz. 07.00 – 24.00, co mieści się w ramach przedmiotu niniejszej umowy i nie podlega dodatkowemu wynagrodzeniu. Do tego celu Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy pilota do bramy wjazdowej na parking wewnętrzny.
  13. Dopuszcza się jednorazowe wpuszczanie innych pojazdów na pisemne lub ustne polecenie Dyrekcji Wydierżawiającego, Działu Technicznego lub osób wskazanych w umowie jako odpowiedzialnych za jej wykonanie od strony Wydierżawiającego oraz służb publicznych: pogotowia ratunkowego, policji, straży pożarnej itp.
  14. Dzierżawca powinien nadzorować ruch i prowadzić kontrolę pojazdów wjeżdżających i wyjeżdżających z terenu przedmiotu dzierżawy.
  15. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu, ani też w wyniku nieszczęśliwych wypadków powstałych u osób uczestniczących w działalności prowadzonej przez Dzierżawcę.
  16. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji przedmiotu dzierżawy wynikłe na skutek normalnego jej zużycia. Zniszczenia powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest naprawić na własny koszt lub ponieść koszty naprawy wykonanej przez Wydierżawiającego. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w tym zakresie Wydierżawiający ma prawo zlecić wykonanie napraw osobie trzeciej według własnego wyboru na koszt Dzierżawcy.
  17. Bieżące nakłady oraz bieżące naprawy połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, w tym także sprzątanie, obciążają Dzierżawcę.
  18. Dzierżawcę zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów z tytułu szkód materialnych powstałych w przedmiocie dzierżawy, spowodowanych z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub osób, którymi się Dzierżawca posługuje w związku z prowadzoną działalnością lub osób przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy za wiedzą Dzierżawcy.

19. Ustalenie rozmiaru i rodzaju szkody, określi protokołem komisja powołana przez Wyzierzawiającego, przy czym ustalenie rozmiaru i rodzaju szkody odbędzie się w obecności Dzierżawcy. W przypadku odmowy udziału Dzierżawcy (lub jego nieobecności pomimo prawidłowego powiadomienia) komisja ma prawo przyjąć za wiążące własne ustalenia dotyczące szkody.
20. Dzierżawcę zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich obowiązujących na obiekcie hal widowiskowo-sportowych Torwar I i Torwar II w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6 regulaminów, przepisów p.poż. i bhp oraz przepisów porządkowych oraz zasad dotyczących odpadów.
22. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić 10-cio minutowy bezpłatny postój na parking obejmujący teren nr 1, rodzicom i opiekunom dzieci korzystających z zajęć odbywających się na obiekcie obiektu hali widowiskowo-sportowej Torwar II w Warszawie.

### **§ 3**

1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony od dnia ..... r. do dnia ..... r.
2. W przypadku nieprawidłowego wykonywania przez Dzierżawcę zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, pomimo wezwania do zaniechania naruszeń ze strony Wyzierzawiającego Wyzierzawiający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zaistnienia podstawy do odstąpienia.

### **§ 4**

1. Dzierżawca będzie uiszczał na rachunek bankowy Wyzierzawiającego czynsz miesięczny, obejmujący cały przedmiot dzierżawy, w wysokości ..... zł brutto (słownie złotych: ..... 00/100), płatny z góry za dany miesiąc kalendarzowy, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury. Faktura nie wymaga podpisu Dzierżawcy.
2. Za datę płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wyzierzawiającego.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Dzierżawca nie może potrącać żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Wyzierzawiającego z kwotą czynszu.
5. Czynsz zawiera koszty opłat za energię elektryczną (dotyczy oświetlenia zewnętrznego parkingu obejmującego teren nr 1), c.o., ciepłą i zimną wodę (dostępne w obiektach hal widowiskowo-sportowych Torwar I i Torwar II), utylizację lub wywóz odpadów stałych oraz odprowadzenie ścieków. Wszelkie inne opłaty Dzierżawca zobowiązany jest ponosić we własnym zakresie oraz na własne ryzyko.
6. Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na własny koszt potrzebną instalację elektryczną i zawrze stosowną umowę z dostawcą energii elektrycznej, na potrzeby obsługi budki strażniczej i szlabanów sterowanych elektrycznie w ramach parkingu obejmującego Teren nr 2.
7. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na podłączenie za zgodą Wyzierzawiającego, budki strażniczej i szlabanu w ramach parkingu obejmującego Teren nr 1, pod instalację elektryczną należącą do Wyzierzawiającego, nie podlegają zwrotowi na rzecz Dzierżawcy i Dzierżawca zrzeka się roszczeń z tego tytułu.
8. Opłata za energię elektryczną wykorzystywaną na potrzeby parkingu obejmującego Teren nr 1 (budka strażnicza, szlaban), będzie naliczana Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego co miesiąc, na podstawie wskazań podlicznika należącego do Wyzierzawiającego, a następnie refakturowana na Dzierżawcę

### **§ 5**

Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania we własnym zakresie i na własny koszt czystości na terenie przedmiotu dzierżawy m.in. poprzez: bieżące sprzątanie terenu, usuwanie opadających liści, oczyszczanie dróg, miejsc postojowych, ciągów komunikacyjnych i chodników, w tym również ze śniegu i zalegającego błota pośniegowego. Wyzierzawiający nie wskazuje miejsca składowania śniegu, opadłych liści, skoszonej trawy. W przypadku braku realizacji powyższego obowiązku ze strony Dzierżawcy, Wyzierzawiający wezwie Dzierżawcę

do usunięcia uchybień pod rygorem doprowadzenia przedmiotu umowy do należytego stanu na koszt Dzierżawcy.

## **§ 6**

1. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnienie Wydierżawiającemu, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, umówionej części lub całości terenu przedmiotu dzierżawy, na okres nie dłuższy niż 15 dni na potrzeby realizacji imprez odbywających się na obiektach hal widowiskowo-sportowych Torwar I lub Torwar II oraz terenach przyległych. Wydierżawiający zobligowany jest do poinformowania Dzierżawcy o powyższym na piśmie, z minimum 60-dniowym wyprzedzeniem, z zastrzeżeniem ust.2.
2. W dniach od 17 lutego 2017 r. do 2 marca 2017 r., Dzierżawca udostępni Wydierżawiającemu całość parkingu na potrzeby odbywającej się w tym czasie imprezy.
3. Wydierżawiający zrekompensuje Dzierżawcy okres udostępnienia, o którym mowa w ust. 1 i 2, poprzez zmniejszenie czynszu o średnią wartość czynszu za jeden dzień dzierżawy pomnożoną przez ilość dni udostępnienia.

## **§ 7**

1. Najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego jego zużycia, opróżniony ze sprzętów, rzeczy oraz urządzeń Dzierżawcy. Zwrot przedmiotu dzierżawy zostanie poświadczony obustronnie podpisanym protokołem zdawczo-odbiorczym przedmiotu dzierżawy.
2. Nie dokonanie przez Dzierżawcę zwrotu przedmiotu dzierżawy zgodnie z ust. 1 lub zwrócenie go nieopróżnionego ze sprzętów lub urządzeń Dzierżawcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy upoważnia Wydierżawiającego do naliczenia i obciążenia Dzierżawcy opłatą z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200 % czynszu brutto, zgodnie z § 4 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy do czasu całkowitego opróżnienia przedmiotu dzierżawy ze sprzętów, rzeczy oraz urządzeń Dzierżawcy oraz zgłoszenia Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę gotowości do zwrotu opróżnionego przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w opróżnieniu przedmiotu dzierżawy ze sprzętów, rzeczy lub urządzeń Dzierżawcy Wydierżawiający ma prawo osobiście lub zlecając osobie trzeciej opróżnić przedmiot dzierżawy i złożyć sprzęt, rzeczy lub urządzenia Dzierżawcy na przechowanie na koszt Dzierżawcy.

## **§ 8**

1. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wydierżawiającego z ważnych powodów na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wydierżawiającego bez okresu wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności lub gdy Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem lub umową lub gdy poddzierżawia przedmiot dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej lub oddaje go do korzystania lub czerpania pożytków osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, oraz w przypadku zmian organizacyjnych, restrukturyzacyjnych Wydierżawiającego, a także w przypadku poleceń organu nadzorującego Wydierżawiającego, Wydierżawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

## **§ 9**

1. Dzierżawca zobowiązuje się, że będzie używał przedmiot dzierżawy, w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzyma go w należyłym stanie

technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

2. Wyzierzawiający informuje Dzierżawcę, iż wygaśnięcie prawa trwałego zarządu względem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, (Decyzja Ministra Skarbu Państwa Nr 10/11 z dnia 4 lutego 2011r.) będzie równoznaczne z wypowiedzeniem umowy dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a Dzierżawca przyjmuje tę okoliczność do wiadomości i oświadcza, iż w przypadku wygaśnięcia prawa trwałego zarządu, nie będzie rościł względem Wyzierzawiającego z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.
3. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca może wprowadzać, wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Wyzierzawiającego ulepszenia i modyfikacje w przedmiocie dzierżawy, pod rygorem nieważności.
4. Po zakończeniu dzierżawy, Wyzierzawiający zachowuje bezpłatnie ulepszenia i modyfikacje poczynione w przedmiocie dzierżawy.

### **§ 10**

1. W celu prowadzenia ustaleń i korespondencji Strony upoważniają następujące osoby oraz przyjmują, że korespondencja wysłana w formie elektronicznej na następujące adresy e-mail będzie uznana za doręczoną:
  - a) Dierzyciel: ....., e-mail ..... @.....
  - b) Wyzierzawiający: ....., e-mail ...@...Zmiana osób lub adresów e-mail do kontaktu dla swojej ważności wymaga poinformowania drugiej Strony na piśmie wraz z podaniem aktualnych danych upoważnionych osób oraz aktualnych adresów e-mail.
2. Korespondencja wysłana listem poleconym na adres siedziby Dzierżawcy podany w komparycji umowy będzie uznana za doręczoną, chyba że uprzednio Dzierżawca poinformował Wyzierzawiającego na piśmie o zmianie adresu wraz z podaniem aktualnego adresu do doręczeń.
3. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
4. Wszelkie zmiany Umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. Załącznik do umowy stanowi integralną jej część.
6. Ewentualne spory mogące wyniknąć w trakcie trwania umowy podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wyzierzawiającego.
7. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Wyzierzawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

W załączeniu:

- załącznik nr 1 do umowy - położenie i granice przedmiotu dzierżawy