

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniupomędzy

Centralnym Ośrodkiem Sportu Instytucją gospodarki budżetowej, z siedzibą w Warszawie, (00-449), ul. Łazienkowska 6A, zarejestrowanym pod numerem 0000374033 w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22 grudnia 2010 roku, posiadającym numery: NIP 701-027-39-50 i REGON 142733356-00042

Centralnym Ośrodkiem Sportu - Ośrodkiem Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma „Cetniewo” z siedzibą we Władystawowie przy ul. Żeromskiego 52, reprezentowanym przez:

Dyrektora - **Michała Kowalskiego**

zwanym dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

Moniką Lipską, zam. 84-200 Wejherowo przy ul. J. Brzechwy 11, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „Witruwia Sport dla Każdego” Monika Lipska z siedzibą w 84-200 Wejherowo przy ul. J. Brzechwy 11 wpisaną do CEIDG, posiadającą REGON 220266153, NIP 588-143-48-46, działającą przy zawarciu niniejszej umowy w imieniu własnym, zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”, o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej przy ulicy Żeromskiego 52.

§ 2

Wydzierżawiający wydierżawia lokal mieszczący się w pomieszczeniu biurowym na pływalni na terenie nieruchomości wskazanej w § 1 w celu wykorzystania jej przez **Dzierżawcę** do prowadzenia biura, we wszystkie dni tygodnia, w godzinach od 8.00 do 20.00, zaś **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty czynszu. Wydanie przedmiotu dzierżawy odbędzie się w dniu 01.01.2021 po podpisaniu przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 3

Dzierżawca zobowiązuje się do :

1. przestrzegania przepisów bhp i ppoż., a także innych przepisów prawnych związanych z prowadzoną działalnością oraz funkcjonowaniem Ośrodka,

2. pokrycia ewentualnych szkód powstałych na terenie pływalni, w szczególności wydzierżawianego lokalu w następstwie użytkowania z winy **Dzierżawcy** lub osób działających w jego imieniu lub z nim współpracujących lub przebywających za jego wiedzą na terenie przedmiotu dzierżawy,
3. utrzymywania wydzierżawianych powierzchni w czystości i porządku,
4. zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy w stanie nie pogorszonym, uprzątniętego oraz opróżnionego ze sprzętów i urządzeń **Dzierżawcy**,
5. wykonywania bieżących napraw przedmiotu dzierżawy, nie wymagających remontu ani zmian w substancji przedmiotu dzierżawy,
6. ponoszenie kosztów remontów, napraw (innych niż bieżące) i modernizacji przedmiotu umowy wykonywanych wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**. Strony uzgadniają, iż wszelkie nakłady poniesione przez **Dzierżawcę** nie podlegają po zakończeniu umowy zwrotowi na jego rzecz od **Wydzierżawiającego** i w tym zakresie zrzeka się jakichkolwiek roszczeń, uzyskania zezwoleń wymaganych prawem, odpowiedzialności prawnej za sprawy dotyczące organizacji pracy i zatrudnienia oraz za działania i zaniechania osób, którymi się posługuje przy obsłudze terenu, a także za działania i zaniechania własne i osób trzecich,

§ 4

1. Strony ustalają, że miesięczny czynsz dzierżawy, zgodnie z § 2 wynosić będzie 300,00 PLN netto plus VAT / słownie: trzysta 00/100 PLN + VAT/ tj. 369,00 PLN brutto.
2. W przypadku niewydania przez **Dzierżawcę** przedmiotu umowy (uprzątniętego oraz opróżnionego ze sprzętów i urządzeń **Dzierżawcy**) do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy i zajmowania go bez tytułu prawnego, **Wydzierżawiający** ma prawo naliczyć **Dzierżawcy** opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawy, o którym mowa w ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.

§ 5

1. Czynsz **Dzierżawca** regulować będzie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie wystawionej faktury. Opłaty eksploatacyjne **Dzierżawca** będzie regulować z dołu w okresach miesięcznych na podstawie wystawionej faktury.
2. **Dzierżawca** oświadcza, iż wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisu osoby uprawnionej bądź upoważnionej.

§ 6

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu dzierżawy w wypadku wzrostu kosztów utrzymania obiektu, z tytułu zmiany cen energii, wody, innych kosztów eksploatacyjnych, a także na skutek wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zmiana stawki może być

wprowadzona nie częściej niż raz na kwartał oraz wymaga stosownego aneksu do umowy, podpisanego przez obie strony.

§ 7

1. **Dzierżawca** nie może przedmiotu dzierżawy podnająć lub oddać w poddzierżawę lub użytkowanie osobie trzeciej zarówno nieodpłatnie, jak i odpłatnie bez pisemnej zgody „**Wydzierżawiającego**”.
2. Strony ustalają, iż remonty, modernizacje i inne zmiany w przedmiocie umowy wymagają zgody **Wydzierżawiającego**.

§ 8

1. Wszelkie prace adaptacyjne przedmiotu umowy, w zakresie niezbędnym do przystosowania go do prowadzenia działalności przez **Dzierżawcę**, przeprowadzone zostaną przez **Dzierżawcę** na jego koszt i ryzyko. **Dzierżawca** nie ma prawa żądać od **Wydzierżawiającego** zwrotu nakładów związanych z przeprowadzonymi pracami adaptacyjnymi również po zakończeniu umowy i w tym zakresie zrzeka się roszczeń w stosunku do **Wydzierżawiającego**.
2. Projekt adaptacji przedmiotu umowy wymaga uzyskania pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**. W przypadku nieuzyskania zgody **Wydzierżawiającego** na projekt adaptacji lub wykonania przez **Dzierżawcę** adaptacji niezgodnie z zaakceptowanym projektem, **Wydzierżawiającemu** przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od **Dzierżawcy** przeprowadzenia odpowiednich zmian na koszt **Dzierżawcy** we wskazanym przez **Wydzierżawiającego** w terminie, niezależnie od uprawnienia **Wydzierżawiającego** do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. **Wydzierżawiający** wyraża zgodę na umieszczenie przez **Dzierżawcę** własnego oznaczenia identyfikującego przed wejściem do przedmiotu umowy w miejscu wskazanym przez **Wydzierżawiającego**. Inne oznaczenia wymagają uprzedniej zgody **Wydzierżawiającego** wyrażonej na piśmie.

§ 9

1. Dla zabezpieczenia wierzytelności **Wydzierżawiającego** z tytułu czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi zalega **Dzierżawca** przysługuje **Wydzierżawiającemu** ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych **Dzierżawcy** wniesionych do przedmiotu umowy, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Do rzeczy ruchomych objętych ustawowym prawem zastawu **Wydzierżawiającego** należą także rzeczy służące do prowadzenia przedsiębiorstwa, jeżeli znajdują się w obrębie przedmiotu dzierżawy.
2. Przysługujące **Wydzierżawiającemu** ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu umowy usunięte.
3. **Wydzierżawiający** może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz lub inne, należne **Wydzierżawiającemu** świadczenia dodatkowe nie będą zapłacone.
4. Ustawowe prawo zastawu przysługujące **Wydzierżawiającemu** zabezpiecza również roszczenie

Wydierżawiającego względem **Dzierżawcy** o zwrot sum, które zapłacił z tytułu ubezpieczenia przedmiotu umowy.

§ 10

1. **Dzierżawca** powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy bez uprzedniej zgody **Wydierżawiającego** wyrażonej na piśmie.
2. **Dzierżawca** powinien przez czas trwania dzierżawy używać przedmiotu umowy w sposób w umowie określony.
3. Przez cały czas trwania dzierżawy **Dzierżawcę** obciążają w szczególności następujące obowiązki:
 - a) konserwacja przedmiotu dzierżawy,
 - b) dokonywanie koniecznych drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,
 - c) utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
4. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy naprawy, które obciążają **Wydierżawiającego**, okażą się potrzebne, **Dzierżawca** powinien go zawiadomić o tym niezwłocznie.
5. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy przedmiot umowy wymaga napraw, które obciążają **Wydierżawiającego**, a bez których nie jest on przydatny do umówionego użytku, **Dzierżawca** może wyznaczyć **Wydierżawiającemu** odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Dzierżawca** może dokonać koniecznych napraw na koszt **Wydierżawiającego**.

§ 11

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za skutki występowania podczas trwania umowy zdarzeń od niego niezależnych, a w szczególności za:

- 1) za dostarczenie energii elektrycznej do najmowanych lokali, jak również za przerwy w dostawach energii,
- 2) zmiany w przepisach prawnych,
- 3) istotne decyzje władz miejskich,
- 4) warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie umowy,
- 5) zaistnienie niezależnych okoliczności uniemożliwiających całkowite lub częściowe wykonanie zobowiązań, co w szczególności oznacza klęskę żywiołową, stan wyjątkowy, strajki lub akcje protestacyjne, zamknięcie dostępu do obszaru przez władze publiczne, gwałtowne huragany, bądź ulewę.

§ 12

Umowa zawarta jest na okres 12 miesięcy od dnia 01.01.2021 do dnia 31.12.2021 i jest nierozzerwalnie związana z umową świadczenie usług z dnia Jeżeli wskazana umowa o

świadczenie usług z dnia r. wygaśnie lub zostanie rozwiązana wcześniej, wygasa również niniejsza umowa dzierżawy bez konieczności składania osobnych oświadczeń woli z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o świadczenie usług z dnia

§ 13

1. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku, jeżeli **Dzierżawca** używać będzie przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową albo zaniedbywać będzie przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że przestanie on spełniać funkcje przewidziane w umowie lub odda przedmiot dzierżawy (w całości lub części) osobie trzeciej w podnajem, poddzierżawę lub do użytkowania bez zgody **Wydzierżawiającego** lub będzie zalegać z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
2. W każdym czasie umowa może być rozwiązana na mocy zgodnego porozumienia stron, bądź w przypadku zajścia okoliczności niezależnych od **Wydzierżawiającego**, które nie pozwalają na obowiązywanie niniejszej umowy.
3. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy **Dzierżawca** będzie zobowiązany do wydania przedmiotu umowy **Wydzierżawiającemu**, bez osobnego wezwania w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się zwrócić **Wydzierżawiającemu** przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, opróżniony ze wszystkich urządzeń, wyposażenia, towarów i innych rzeczy wniesionych przez **Dzierżawcę** bądź osoby reprezentujące **Dzierżawcę** do przedmiotu umowy. **Dzierżawca** zwróci **Wydzierżawiającemu** zestaw kluczy umożliwiających dostęp do przedmiotu umowy. Do czasu opóźnienia przedmiotu umowy oraz zwrotu kluczy, zgodnie ze zdaniem poprzednim przyjmuje się, że **Dzierżawca** nie zwrócił przedmiotu umowy **Wydzierżawiającemu**. Jeżeli **Dzierżawca** ulepszył przedmiot umowy, **Wydzierżawiający** może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. W przypadku zwłoki **Dzierżawcy** w uprzątnięciu lub opróżnieniu przedmiotu dzierżawy ze sprzętów lub urządzeń, **Wydzierżawiający** ma prawo zastępczo wykonać te czynności lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt lub ryzyko **Dzierżawcy**.

§ 14

Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy **Dzierżawca** zobowiązuje się do uporządkowania i przywrócenia do pierwotnego stanu powierzchni, stanowiących przedmiot dzierżawy.

§ 15

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty kary umownej na rzecz **Wydzierżawiającego** w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez **Wydzierżawiającego** z przyczyn, za które

odpowiada **Dzierżawca**, w wysokości trzykrotnej stawki czynszu miesięcznego brutto, o której mowa w § 2.

2. **Wydierżawiający** może żądać od **Dzierżawcy** odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kary umownej.

§ 16

1. Wszelkie zawiadomienia przewidziane w umowie będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane stronom bądź ich przedstawicielom za pomocą listu poleconego na adresy wskazane w komparycji umowy. Strony obowiązane są niezwłocznie powiadomić się nawzajem o zmianie adresów pod rygorem uznania, że korespondencja wysłana na adres drugiej Strony podany w komparycji umowy będzie uznana za doręczoną.
2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. Korespondencja wysłana listem poleconym na adres siedziby **Dzierżawcy** podany w komparycji umowy będzie uznana za doręczoną.
4. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla **Wydierżawiającego**.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca