

## UMOWA DZIERŻAWY - wzór

Zawarta w dniu ..... roku we Władystawowie, pomiędzy:

Centralnym Ośrodkiem Sportu z siedzibą w Warszawie (00-449), ul. Łazienkowska 6A, zarejestrowanym pod numerem 0000374033 w Krajowym Rejestrze Sądowym 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 Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władystawowie, z siedzibą: ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władystawowo reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a:

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą  
..... z siedzibą w ..... posiadającym  
NIP: ....., REGON: .....,

zwanym dalej **DZIERŻAWCA**

### § 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego gruntu (części nieruchomości), o którym mowa w ust. 3, pod działalność polegającą na ....., zgodnie z ofertą z dnia ....., stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością położoną we Władystawowie przy ul. Żeromskiego 52 oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 175 obręb ewidencyjny 2, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GDW2/00033521/2, oraz jest uprawniony do odpłatnego udostępniania osobom trzecim na podstawie umowy dzierżawy, po uprzednim uzyskaniu zgody Dyrektora COS Warszawa.
3. W wyniku niniejszej Umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę następujące części nieruchomości (dalej "przedmiot umowy"): fragment działki 175 o powierzchni 598 m<sup>2</sup> położony na terenie Ośrodka Przygotowań Olimpijskich we Władystawowie (przy ulicy Sportowej).
4. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że może dysponować przedmiotem umowy we wszystkie dni tygodnia zgodnie z godzinami otwarcia terenu Ośrodka.
5. Wydanie Wydzierżawiającemu przedmiotu umowy nastąpi do dnia ..... r. (początek terminu, o którym mowa w § 2 ust. 1 oraz zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania przedmiotu umowy, na Dzierżawcę przechodzi ryzyko uszkodzenia przedmiotu umowy.

6. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, jak również nie toczą się żadne postępowania administracyjne i sądowe skierowane do niego.
7. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania przedmiot umowy opisany w ust. 3 do prowadzenia działalności opisanej w § 1 ust. 1 i w ogłoszeniu Wydierżawiającego z dnia 13 kwietnia 2023 r., a Dzierżawca przedmiot umowy do używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego umówionego czynszu.
8. Podatek od nieruchomości obciąża Wydierżawiającego.
9. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wskazanego w ust. 7, z zastrzeżeniami wynikającymi z ogłoszenia o przetargu z dnia 13 kwietnia 2023 r. wymaga zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 2.**

1. Niniejsza umowa obowiązuje w okresie od 15 czerwca 2023 r. do 15 września 2025 r.
2. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 Dzierżawca zapłaci: czynsz dzierżawny za jeden sezon tj. od 15 czerwca do 15 września z góry w wysokości: ..... zł netto (słownie: ..... złotych) + należny podatek VAT w wysokości 23%.
3. Kwota czynszu dzierżawy, o której mowa w ust. 2 nie obejmuje kosztów mediów (w szczególności energii elektrycznej, wody, ścieków). Kwota tych kosztów zostanie obliczona odrębnie za pomocą podłączonych (na koszt Dzierżawcy) podliczników.
4. Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt zapewni ewentualne bieżące naprawy przedmiotu umowy (o ile okażą się konieczne oraz po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wydierżawiającego). Wszelkie zmiany w przedmiocie umowy wykraczające poza zakres bieżących napraw wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Do obowiązków Dzierżawcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt.
6. Strony uznają, że w momencie zawarcia umowy dzierżawy wpłacone wadium zostanie przekształcone w kaucję zabezpieczającą.
7. Należną kwotę czynszu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić w terminie do 7 dni od daty wystawionej przez Wydierżawiającego faktury – przelewem na rachunek bankowy w COS-OPO we Władysławowie. Strony za dzień zapłaty uznają chwilę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w stanie niepogorszonym (z uwzględnieniem zwykłego zużycia zgodnego z przeznaczeniem przedmiotu umowy). W przypadku braku zwrotu przez Dzierżawcę przedmiotu umowy do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy i zajmowania go bez tytułu prawnego Wydierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości jednokrotnej kwoty czynszu dzierżawy, o którym mowa w ust. 2, za każdy rozpoczęty miesiąc (ponad ostatni dzień obowiązywania umowy) zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.
9. Wydierżawiający zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 6 na cały okres trwania umowy. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy. Wydierżawiający ma prawo potrącić z kaucji zabezpieczającej wszelkie wymagalne wierzytelności przysługujące mu z tytułu umowy względem Dzierżawcy. Kaucja zabezpieczająca nie podlega oprocentowaniu.
10. Niewykorzystana kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi Dzierżawcy przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy pod warunkiem braku istnienia wymagalnych zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

### **§ 3.**

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) uzyskania zezwoleń wymaganych prawem z tytułu działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy,
- 2) odpowiedzialności prawnej za sprawy dotyczące organizacji pracy i zatrudnienia oraz za działania i zaniechania osób, którymi się posługuje przy obsłudze działalności w przedmiocie dzierżawy, a także za działania i zaniechania własne i osób trzecich,
- 3) utrzymania porządku i wywozu śmieci, utrzymania należytego standardu i stanu technicznego oraz do przestrzegania i wypełniania obowiązków wynikających z przepisów przeciwpożarowych,
- 4) zakupu na własny koszt wszelkich urządzeń, wyposażenia i materiałów niezbędnych do prowadzenia działalności,
- 5) przestrzegania przepisów porządkowych, bhp, p.poż oraz przepisów prawa związanych z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy zgodnie z jej celem,
- 6) zwrócenia przedmiotu umowy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym wynikającym ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy.

### **§ 4.**

Wydierżawiający zobowiązuje się do:

- 1) udostępnienia przedmiotu umowy Dzierżawcy,
- 2) ustalenia szczegółowych zasad współpracy w tym sposobu podłączenia energii elektrycznej oraz innych praktycznych zasad prowadzenia działalności podczas pierwszej instalacji sprzętu Dzierżawcy pod nadzorem wyznaczonego pracownika Wydierżawiającego,

### **§ 5.**

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

### **§ 6.**

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 obowiązki związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.

## **§ 7.**

Dzierżawca nie może oddać przedmiotu umowy bądź jego części do bezpłatnego używania ani oddać go w najem lub dzierżawę albo do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.

## **§ 8.**

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do wydania przedmiotu umowy Wydierżawiającemu, bez osobnego wezwania w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, opróżniony ze wszystkich rzeczy Dzierżawcy.

## **§ 9.**

1. Strony umowy oświadczają, że znają aktualny stan prawny i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za skutki występowania podczas trwania umowy zdarzeń od niego niezależnych, a w szczególności za:
  - 1) zmiany w przepisach prawnych,
  - 2) istotne decyzje władz miejskich,
  - 3) warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie umowy,
  - 4) zaistnienie lub dalsze trwanie niezależnych okoliczności uniemożliwiających całkowite lub częściowe wykonanie zobowiązań, co w szczególności oznacza klęskę żywiołową, stan wyjątkowy, stan epidemii lub pandemii, strajki lub akcje protestacyjne, zamknięcie dostępu do obszaru przez władze publiczne lub nadrzędne Wydierżawiającego, gwałtowne huragany, bądź ulew.
3. W przypadku wskazanym w ust. 2 pkt 5 Strony zawrą porozumienie dotyczące proporcjonalnego (odnoszącego do czasu trwania umowy w dniach) rozliczenia czynszu dzierżawnego. Czynsz dzierżawny zostanie podzielony przez ilość dni wynikających z planowanego czasu trwania umowy, tak wyliczona stawka dzienna zostanie przemnożona przez ilość dni faktycznego trwania umowy. Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy niewykorzystaną, wyliczoną zgodnie z zasadą opisaną w zdaniach poprzedzających, część czynszu (czynsz umowny minus faktycznie wykorzystana jego część). Dzierżawcy nie przysługuje zwrot innych nakładów. Zapisy § 2 ust. 9 stosuje się odpowiednio.

## **§ 10.**

1. Wydierżawiający może odstąpić od Umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku ujawnienia naruszeń określonych w § 3 pkt 1-6 Umowy;
  - 2) w przypadku 10 dniowej zaległości w opłacie czynszu dzierżawy licząc od dnia wymagalności należności ujętej w fakturze, jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego 7-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawy;
  - 3) jeżeli Dzierżawca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy, w tym: używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem albo dewastuje przedmiot dzierżawy bądź naraża go na dewastację, a bezskuteczne okaże się pisemne wezwanie kierowane przez Wydierżawiającego do Dzierżawcy o zaprzestanie i usunięcie skutków naruszenia w terminie 7 (siedmiu) dni – z zastrzeżeniem, iż powyższe wezwanie nie jest wymagane w wypadku, gdy działania lub zaniechania Dzierżawcy doprowadziły lub grożą dewastacją przedmiotu

- dzierżawy bądź narażeniem życia lub zdrowia,
- 4) w razie złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego lub otwarcia postępowania likwidacyjnego Dzierżawcy,
  - 5) w razie prowadzenia przez Dzierżawcę działalności sprzecznej z określoną w umowie, w tym niezgodnie z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy określonym w niniejszej umowie, pomimo upomnienia i wyznaczenia terminu 7 dni na przywrócenie stanu zgodnego z umową,
  - 6) w razie dokonania w przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek zmian budowlanych, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową,
  - 7) w razie udostępniania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w najem lub dzierżawę albo do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - 8) jeżeli Dzierżawca z przyczyn leżących po jego stronie jest powodem poważnych zakłóceń w stosunku do innych użytkowników i pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową zakłócenia nadal mają miejsce,
  - 9) jeżeli Dzierżawca w jakikolwiek inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy i stan taki trwa nadal pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową.

#### **§ 11.**

Przez podpisanie umowy Dzierżawca stwierdza, że stan techniczny przedmiotu umowy jest mu znany i z tego tytułu nie będzie rościł żadnych pretensji do Wydierżawiającego.

#### **§ 12.**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem VAT i posiada numer NIP: 701-027-39-50
2. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT i posiada numer NIP: .....

#### **§ 13.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia oraz oświadczenia dotyczące niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 14.**

Umowa została zawarta na czas określony zgodnie z terminem wskazanym w § 2 ust. 1.

#### **§ 15.**

1. W przypadku odstąpienia od Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej na rzecz Wydierżawiającego w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które odpowiada Dzierżawca, w wysokości, o której mowa w § 2 ust. 2 (kwota netto).
2. Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kary umownej.

#### **§ 16.**

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygają sądy powszechne właściwe dla siedziby Wydierżawiającego.

## § 17.

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. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa w tym Kodeksu Cywilnego.
4. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wydzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
6. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:
  - 1) Ogłoszenie na dzierżawę nieruchomości z dnia 13 kwietnia 2023 r.
  - 2) Oferta Dzierżawcy z dnia .....

Wydzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....