

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu ..... 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:

Michała Kowalskiego – Dyrektora

zwanym dalej Wydzierżawiającym

a:

..... posiadającym NIP: ....., REGON: .....

zwanym dalej Dzierżawcą

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku krytej pływalni położonej na terenie COS-OPO Cetniewo we Władystawowie, o którym mowa w ust. 3, pod działalność polegającą na sprzedaży artykułów sportowych i odzieży, a także słodczych, napojów zimnych i gorących oraz obsłudze szatni, zgodnie z ogłoszeniem o przetargu z dnia .....
2. Wydzierżawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością położoną we Władystawowie przy ul. Żeromskiego 52 oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 173/3 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"): lokal użytkowy wraz z częścią holu o łącznej powierzchni 65 m<sup>2</sup> (oraz obsługę szatni) znajdujący się na parterze budynku krytej pływalni Aquarius położonej na terenie Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władystawowie przy ul. Żeromskiego 52.
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 ..... (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. Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania przedmiot umowy opisany w ust. 3 do prowadzenia działalności opisanej w § 1 ust. 1 i w ogłoszeniu Wydzierżawiającego z dnia ....., a Dzierżawca przedmiot umowy do używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego umówionego czynszu.

8. Podatek od nieruchomości obciąża Wydzierżawiającego.
9. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wskazanego w ust. 7, z zastrzeżeniami wynikającymi z ogłoszenia o przetargu z dnia ..... wymaga zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 2

1. Niniejsza umowa obowiązuje w okresie trzech lat od dnia 1 listopada 2023 r.
2. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 Dzierżawca zapłaci: czynsz miesięczny najmu w wysokości: ..... zł (słownie: ..... ) plus 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 została oszacowana na 100,00 zł (słownie: sto złotych) netto miesięcznie i będzie opłacana przez Dzierżawcę każdego miesiąca z góry ryczałtem. Dzierżawca ma prawo do korzystania na terenie przedmiotu dzierżawy z następujących odbiorników energii elektrycznej: 1 ekspres do kawy, 1 czajnik do wody, 1 lodówka, 1 komputer i kasa fiskalna.
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 Wydzierżawiającego). Wszelkie zmiany w przedmiocie umowy wykraczające poza zakres bieżących napraw wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Do obowiązków Wydzierżawiającego należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt.
6. Przed zawarciem umowy dzierżawy Dzierżawca będzie zobowiązany do wpłacenia w formie pieniężnej kaucji zabezpieczającej roszczenia wydzierżawiającego, w wysokości równej 3000 zł (słownie: trzy tysiące złotych).
7. Należną kwotę czynszu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać w terminie do 7 dni od daty wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury – przelewem na rachunek bankowy w COS-OPO we Władysławowie. Strony za dzień zapłaty uznają chwilę uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający 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, 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 Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym wynikającym ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy.

### § 4

Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego,

### § 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 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 terminie, niezależnie od uprawnienia 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.

### § 6

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego 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) dostarczenie energii elektrycznej do dzierżawionego gruntu, jak również za przerwy w dostawach mediów.
  - 2) zmiany w przepisach prawnych,
  - 3) istotne decyzje władz miejskich,
  - 4) warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie umowy,
  - 5) 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 nadzrędnego Wydierżawiającego, gwałtowne huragany, bądź ulewę.
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 pomnożona 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 sytuacjach:
  - 1) w przypadku ujawnienia naruszeń określonych w § 3 pkt 1-7 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 Wyzierżawiającego, 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 Wyzierżawiającego,
- 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 Wyzierżawiającego.

## **§ 12**

1. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Wyzierżawiającego z przyczyn, za które odpowiada Dzierżawca, w wysokości, o której mowa w § 2 ust. 2 (kwota netto).
2. Wyzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.

## § 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. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa w tym Kodeksu cywilnego.
3. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....