

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... pomiędzy

**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:

**Zastępcę Dyrektora** - **Adama Budzisz**

zwanym dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

..... z siedzibą w .....posiadającą REGON  
....., NIP ....., .....

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

o następującej treści:

### § 1

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

### § 2

**Wynajmujący** wynajmuje lokal mieszczący się w pomieszczeniu biurowym na pływalni na terenie nieruchomości wskazanej w § 1 w celu wykorzystania jej przez **Najemcę** do prowadzenia biura, we wszystkie dni tygodnia, w godzinach od 8.00 do 20.00, zaś **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty czynszu. Wydanie przedmiotu najmu odbędzie się w dniu 02.01.2024 po podpisaniu przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego.

### § 3

**Najemca** 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 wynajętego lokalu w następstwie użytkowania z winy **Najemcy** lub osób działających w jego imieniu lub z nim współpracujących lub przebywających za jego wiedzą na terenie przedmiotu umowy,

3. utrzymywania wynajmowanych powierzchni w czystości i porządku,
4. zwrotu przedmiotu umowy po zakończeniu umowy w stanie nie pogorszonym, uprzątniętego oraz opróżnionego ze sprzętów i urządzeń **Najemcy**,
5. wykonywania bieżących napraw przedmiotu umowy, nie wymagających remontu ani zmian w substancji,
6. ponoszenie kosztów remontów, napraw (innych niż bieżące) i modernizacji przedmiotu umowy wykonywanych wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**. Strony uzgadniają, iż wszelkie nakłady poniesione przez **Najemcę** nie podlegają po zakończeniu umowy zwrotowi na jego rzecz od **Wynajmującego** 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 najmu, zgodnie z § 2 wynosić będzie 330,00 zł netto plus VAT 23 %/ (słownie: trzysta trzydzieści 00/100 złotych + VAT 75,90 ,00 ) tj. **405,90 PLN brutto**.
2. W przypadku niewydania przez **Najemcę** przedmiotu umowy (uprzątniętego oraz opróżnionego ze sprzętów i urządzeń **Najemcy**) do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy i zajmowania go bez tytułu prawnego, **Wynajmujący** ma prawo naliczyć **Najemcy** opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu, 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 **Najemca** regulować będzie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc, na podstawie wystawionej faktury.
2. **Najemca** oświadcza, iż wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisu osoby uprawnionej bądź upoważnionej.

#### § 6

**Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu 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. **Najemca** nie może przedmiotu umowy podnająć lub oddać w używanie osobie trzeciej bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.



2. Strony ustalają, iż remonty, modernizacje i inne zmiany w przedmiocie umowy wymagają zgody **Wynajmującego**.

#### § 8

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

#### § 9

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

#### § 10

1. **Najemca** powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy bez uprzedniej zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie.
2. **Najemca** powinien przez czas trwania umowy używać przedmiotu umowy w sposób w umowie określony.



3. Przez cały czas trwania umowy najmu **Najemcę** obciążają w szczególności następujące obowiązki:
- a) konserwacja przedmiotu najmu,
  - b) dokonywanie koniecznych drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,
  - c) utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
4. Jeżeli w czasie trwania umowy naprawy, które obciążają **Wynajmującego**, okażą się potrzebne, **Najemca** powinien go zawiadomić o tym niezwłocznie.
5. Jeżeli w czasie trwania najmu przedmiot umowy wymaga napraw, które obciążają **Wynajmującego**, a bez których nie jest on przydatny do umówionego użytku, **Najemca** może wyznaczyć **Wynajmującemu** odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Najemca** może dokonać koniecznych napraw na koszt **Wynajmującego**.

#### § 11

**Wynajmujący** 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 **01.01.2024 do dnia 31.12.2024** 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 najmu bez konieczności składania osobnych oświadczeń woli z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o świadczenie usług z dnia .....

#### § 13

1. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku, jeżeli **Najemca** używać będzie przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową albo zaniedbywać będzie przedmiot najmu do tego stopnia, że przestanie on spełniać funkcje przewidziane w umowie lub odda przedmiot umowy (w całości lub części) osobie trzeciej w



podnajem lub do użytkowania bez zgody **Wynajmującego** 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 **Wynajmującego**, które nie pozwalają na obowiązywanie niniejszej umowy.
3. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy **Najemca** będzie zobowiązany do wydania przedmiotu umowy **Wynajmującemu**, bez osobnego wezwania w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
4. **Najemca** zobowiązuje się zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, opróżniony ze wszystkich urządzeń, wyposażenia, towarów i innych rzeczy wniesionych przez **Najemcę** bądź osoby reprezentujące **Najemcę** do przedmiotu umowy. **Najemca** zwróci **Wynajmującemu** zestaw kluczy umożliwiających dostęp do przedmiotu umowy. Do czasu opóźnienia przedmiotu umowy oraz zwrotu kluczy, zgodnie ze zdaniem poprzednim przyjmuje się, że **Najemca** nie zwrócił przedmiotu umowy **Wynajmującemu**. Jeżeli **Najemca** ulepszył przedmiot umowy, **Wynajmujący** 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 **Najemcy** w uprzątnięciu lub opróżnieniu przedmiotu umowy ze sprzętów lub urządzeń, **Wynajmujący** ma prawo zastępczo wykonać te czynności lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt lub ryzyko **Najemcy**.

#### § 14

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

#### § 15

1. **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty kary umownej na rzecz **Wynajmującego** w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez **Wynajmującego** z przyczyn, za które odpowiada **Najemca**, w wysokości trzykrotnej stawki czynszu miesięcznego brutto, o której mowa w § 2.
2. **Wynajmujący** może żądać od **Najemcy** 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 **Najemcy** 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 **Wynajmującego**.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**