

## Umowa dzierżawy nr .../.../2024

Zawarta w dniu .....2024 roku w Warszawie, pomiędzy:

**Centralnym Ośrodkiem Sportu** z siedzibą w Warszawie, Instytucją Gospodarką Budżetowej, adres: ul. Łazienkowska 6A, 00-449 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000374033, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS, NIP: 7010273950, REGON: 142733356, reprezentowanym przez:

..... – **Dyrektor COS**

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

..... z siedzibą w ....., posiadającą NIP ....., REGON ....., zarejestrowaną pod numerem ..... w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowaną przez:

..... – .....,

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”

łącznie zwane „**Stronami**” lub odrębnie „**Stroną**”

## §1

1. Wydierżawiający udostępnia Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę lokal położony w budynku hali sportowo-widowskowej COS Torwar w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, o łącznej powierzchni 356,10 m<sup>2</sup>, składający się z sali restauracyjnej o powierzchni 96,46 m<sup>2</sup>, pomieszczeń biurowych i zaplecza socjalnego o powierzchni 155,8 m<sup>2</sup>; pomieszczeń gastronomicznych o powierzchni łącznej 103,84 m<sup>2</sup>, w tym magazynów i sanitariatów oraz ciągów komunikacyjnych (dalej łącznie: „Pomieszczenia” lub „przedmiot dzierżawy”). Przedmiot dzierżawy będzie użytkowany przez Dzierżawcę w związku i na potrzeby prowadzenia działalności gastronomicznej i cateringowej”, zgodnie z ogłoszeniem o przetargu z dnia ....listopada 2024 r. oraz ofertą z dnia .... listopada 2024 r., stanowiącą Załącznik nr 1 do Umowy.
2. Wydierżawiający na potrzeby prowadzenia działalności udostępnia Dzierżawcy wraz z lokalem, do użytkowania wspólnego wejście boczne z zewnątrz klatką schodową do obiektu od strony ul. Czerniakowskiej oraz pomieszczenie toalety nr 45 o powierzchni 37,85 m<sup>2</sup>, zlokalizowaną na poziomie (-1), z zastrzeżeniem §5 ust. 5.
3. Wydierżawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 8/1, o powierzchni 4.0467 ha, obręb ewidencyjny 5-06-10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00140946/1, oraz jest uprawniony do odpłatnego udostępniania oznaczonej części nieruchomości osobom trzecim na podstawie umowy Dzierżawy, na podstawie umowy użyczenia z 12 kwietnia 2022 r., nr 1/2022/DP zawartej z trwałym zarządcą nieruchomości - Ministerstwem Sportu i Turystyki. Wydierżawiający zastrzega, że wygaśnięcie prawa trwałego zarządu przysługującego Ministerstwu Sportu względem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, (Decyzja Ministra Skarbu Państwa Nr 10/11 z dnia 4 lutego 2011 r.) 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 Wydierżawiającego z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.

4. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy określonego w ust. 1 nastąpi do **dnia .....2024 r.** oraz zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 3,) podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania przedmiotu umowy na Dzierżawcę przechodzi odpowiedzialność za szkody w przedmiocie umowy.
5. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy jest wolny od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, jak również organów władzy publicznej lub samorządowej oraz nie są skierowane do niego żadne postępowania administracyjne i sądowe.
6. Dzierżawca nie ma prawa zmieniać celu przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności. Dzierżawca ma prawo korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.
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. W związku z udostępnieniem przedmiotu dzierżawy, zgodnie z ust. 1 Wydierżawiający zapewni Dzierżawcy dostęp do następujących mediów: energia elektryczna, c.o., woda ciepła i zimna, odprowadzenia ścieków oraz całodobowa ochrona budynku COS Torwar I.

## **§2**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres **36 miesięcy od dnia zawarcia.....2024 r.**, do dnia .....**2027 r.** .
2. Za udostępnienie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zapłaci miesięczny czynsz w wysokości ..... **zł netto** (słownie: ..... złotych), powiększony o należny podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT, który to czynsz na dzień zawarcia umowy wynosi ..... zł brutto (słownie: ..... złotych brutto).
3. Kwota czynszu, o którym mowa w ust. 2, nie obejmuje opłat za energię elektryczną. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia tych kosztów według faktycznego zużycia, ustalonego na podstawie odczytów liczników lub innych odpowiednich sposobów pomiaru.
4. Kwota czynszu, o którym mowa w ust. 2, nie obejmuje opłat za wywóz i utylizację odpadów komunalnych. Do obowiązków Dzierżawcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt.
5. Płatność następuje na podstawie faktury wystawionej przez Centralny Ośrodek Sportu do 5 dnia miesiąca kalendarzowego, za który należy się dana kwota czynszu dzierżawy.
6. Za każdy dzień wstrzymania świadczenia usług przez Dzierżawcę na podstawie żądania Wydierżawiającego, zgodnie z § 5 ust. 4, w miesiącu w którym nastąpiło wstrzymanie usług, zostanie obniżony czynsz, określony w ust. 2 powyżej proporcjonalnie do ilości dni, w jakich w danym miesiącu nie świadczył on usług.
7. Należną kwotę czynszu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać w terminie do 14 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego faktur – przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w treści faktury.
8. Za dzień dokonania płatności uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego należną kwotą.
9. Za opóźnienie w zapłacie czynszu przez Dzierżawcę, Wydierżawiającemu przysługują maksymalne odsetki ustawowe za opóźnienie.
10. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawienie i przysyłanie faktur VAT drogą elektroniczną, na adres e-mail dzierżawcy ..... lub w formie pisemnej na adres..... oraz akceptuje odbiór faktury VAT wraz z załącznikami w formie elektronicznej. Strony akceptują wystawianie i przysyłanie przez każdą ze Stron Umowy faktur VAT, faktur korygujących,

duplikatów faktur, not korygujących wystawianych w ramach Umowy (dalej zwanych: dokumentami elektronicznymi) – w formie elektronicznej.

11. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie danych przez COS wyłącznie w celu i w zakresie niezbędnym do przysyłania dokumentów w formie elektronicznej obejmującej ich przechowywanie i dystrybucję.
12. Najemca zobowiązuje się przyjmować dokumenty elektroniczne w formie papierowej, w szczególnych przypadkach uzasadnionych przeszkodami technicznymi uniemożliwiającymi COS przesłanie lub Korzystającemu odbiór dokumentów elektronicznych. W przypadku, o którym mowa wyżej, dokumenty w formie papierowej przysyłane będą na adres wskazany w ust. 8
13. W przypadku zmiany adresu e-mail, Strony zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony o dokonanej zmianie. Informacja taka powinna zostać przesłana w formie pisemnej na aktualny adres drugiej strony. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzednim, jest skuteczna od dnia doręczenia pisemnej informacji i nie wymaga zawierania aneksu do Umowy. Brak powiadomienia o zmianie adresu e-mail powoduje, że dokumenty w formie elektronicznej przekazywane będą z/na ustalone w Umowie adresy i ich przesłanie uważa się za skuteczne. Dokumenty elektroniczne przesłane z innego lub na inny adres e-mail, niż wskazany dla tego celu w Umowie lub w piśmie powiadamiającym o zmianie, uważa się za niedoręczone.
14. Strony Umowy oświadczają, że są czynnymi podatnikami podatku VAT.
15. Przed zawarciem umowy oraz wydaniem przedmiotu umowy Dzierżawca wniósł kaucję zabezpieczającą na rzecz Wydierżawiającego w wysokości wynoszącej **5 000,- zł brutto** (słownie: pięć tysięcy złotych). Dowód wpłaty kaucji stanowi załącznik do oferty dołączonej w Załączniku nr 6 do umowy, będący jej integralną częścią.
16. Wydierżawiający zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 15 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.

### § 3

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) uzyskania zezwoleń wymaganych prawem w zakresie prowadzonej działalności,
- 2) samodzielnego zagospodarowania przestrzeni opisanej w § 1 pkt 1, w tym w szczególności do ustawienia w pomieszczeniach własnych ruchomości, w ten sposób, aby nie wykraczały poza wyznaczoną powierzchnię i tym samym nie utrudniały przejścia osób trzecich,
- 3) 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) wywozu nieczystości stałych i wytworzonych odpadów, utrzymania porządku i należytego standardu i stanu technicznego dzierżawionych przestrzeni oraz do przestrzegania i wypełniania obowiązków wynikających z przepisów przeciwpożarowych,
- 5) zakupu na własny koszt wszelkich urządzeń, wyposażenia i materiałów niezbędnych do prowadzenia działalności,
- 6) przestrzegania przepisów porządkowych, bhp, p.poż oraz przepisów prawa związanych z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy zgodnie z jej celem,
- 7) dbania o czystość
- 8) we własnym zakresie i na swój koszt zapewnić ewentualne bieżące naprawy przedmiotu umowy i drobne remonty (o ile okażą się konieczne oraz po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wydierżawiającego)

- 9) zwrócenia przedmiotu umowy Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym wynikających ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy.

#### **§ 4**

Wydzierżawiający zobowiązuje się do:

- 1) udostępnienia Pomieszczeń 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,
- 3) informowania Dzierżawcy o organizowanych wydarzeniach/imprezach na terenie hali sportowo-widowiskowej COS Torwar w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, co najmniej 14 dni przed planowaną datą wydarzenia.

#### **§ 5**

1. Wszelkie prace adaptacyjne przedmiotu dzierżawy, w zakresie niezbędnym do przystosowania go do prowadzenia działalności Dzierżawcy, przeprowadzone zostaną przez Dzierżawcę na jego koszt i ryzyko oraz po uzyskaniu akceptacji Wydzierżawiającego na jakiegokolwiek prace adaptacyjne. Dzierżawca nie ma prawa żądać zwrotu nakładów związanych z przeprowadzonymi pracami adaptacyjnymi i w tym zakresie zrzeka się roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Projekt adaptacji przedmiotu dzierżawy 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 dzierżawy w miejscu wskazanym przez Wydzierżawiającego. Inne oznaczenia lub zmiana miejsca umieszczenia oznaczeń wymagają uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
4. Wydzierżawiający w związku z odbywającymi się na terenie hali sportowo-widowiskowej COS Torwar imprezami może z 14-dniowym wyprzedzeniem zawiadomić Dzierżawcę o konieczności wstrzymania przez Dzierżawcę świadczenia usług w Pomieszczeniach. Zawiadomienie musi zawierać informację o okresie, w którym świadczenie usług przez Dzierżawcę ma być wstrzymane oraz okolicznościach uzasadniających wstrzymanie.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo udostępnienia na potrzeby organizatora wydarzenia/imprezy, odbywającej się w hali COS Torwar, który w ramach realizacji wydarzenia zwróci się o wydzielenie strefy VIP z wejściem od ul. Czerniakowskiej wraz z toaletą o powierzchni 37,85 m<sup>2</sup>, zlokalizowanej na poziomie (-1). Wydzierżawiający z 14-dniowym wyprzedzeniem zawiadomi Dzierżawcę o udostępnieniu przestrzeni wraz z określeniem czasu i zakresu udostępnienia. W pozostałym czasie Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania dobrego stanu sanitarnego pomieszczenia.

#### **§ 6**

1. Dla zabezpieczenia wierzytelności Wydzierżawiającego z tytułu czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi zalega Dzierżawca przysuguje Wydzierżawiającemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy wniesionych do przedmiotu dzierżawy, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Do rzeczy ruchomych objętych ustawowym prawem zastawu Wydzierżawiającego należą także rzeczy służące do prowadzenia przedsiębiorstwa, jeżeli znajdują się w obrębie przedmiotu dzierżawy.

2. Wydierżawiający może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz lub inne, należne Wydierżawiającemu świadczenia dodatkowe nie będą zapłacone
3. Ustawowe prawo zastawu przysługujące Wydierżawiającemu zabezpiecza również roszczenie Wydierżawiającego względem Dierżawcy o zwrot kwot, które zapłacił z tytułu ubezpieczenia przedmiotu umowy.

## § 7

1. Dierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dierżawca powinien przez czas trwania dzierżawy używać przedmiotu dzierżawy w sposób w umowie określony.
3. Przez cały czas trwania dzierżawy Dierżawcę obciążają w szczególności następujące obowiązki:
  - 1) konserwacja przedmiotu dzierżawy,
  - 2) dokonywanie koniecznych drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,
  - 3) utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
4. W przypadku konieczności przeprowadzenia napraw, które obciążają Wydierżawiającego, Dierżawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wydierżawiającego. W przypadku, o którym mowa w ust. poprzedzającym Dierżawca może wyznaczyć Wydierżawiającemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Dierżawca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wydierżawiającego.
5. Dierżawca obowiązany jest ubezpieczyć przedmiot umowy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w przedmiocie dzierżawy działalności gospodarczej na sumę nie niższą niż 100 0000 zł. Oryginał polisy ubezpieczeniowej zostanie przedstawiony Wydierżawiającemu najpóźniej z chwilą podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego wydania przedmiotu umowy, a jego kopia stanowić będzie załącznik nr 2 do Umowy. Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej Umowy.
6. Wydierżawiający wyraża zgodę na przedłożenie polisy, o której mowa w ust. 6, zawartej na czas określony, krótszy niż okres dzierżawy z zastrzeżeniem, iż każdorazowa polisa na nowy okres powinna zostać dostarczona nie później niż na 7 dni przed upływem terminu ważności poprzedniej.

## § 8

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy dzierżawy Dierżawca będzie zobowiązany do wydania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, bez osobnego wezwania w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
2. Dierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, opróżniony ze wszystkich urządzeń, wyposażenia, towarów i innych rzeczy wniesionych przez Dierżawcę, bądź osoby reprezentujące Dierżawcę do przedmiotu dzierżawy. Dierżawca zwróci Wydierżawiającemu zestaw kluczy i kart elektronicznych umożliwiających dostęp do przedmiotu umowy. Do czasu opróżnienia przedmiotu dzierżawy oraz zwrotu kluczy, zgodnie ze zdaniem poprzednim przyjmuje się, że Dierżawca nie zwrócił przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu.
3. Jeżeli Dierżawca ulepszył przedmiot dzierżawy, Wydierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
4. W przypadku niewydania przez Dierżawcę uprzątniętego i opróżnionego ze sprzętów i rzeczy Dierżawcy przedmiotu umowy w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej Umowy i zajmowania

go bez tytułu prawnego, Wyzierzawiajacy ma prawo naliczye Dzierzawcy oplate za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokoŒci dwukrotnej kwoty czynszu dzierzawy, o ktorym mowa w § 2 ust. 2, za kazdy rozpoczety miesiac kalendarzowy zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokolem zdawczo-odbiorczym podpisany przez obie Strony. W przypadku zwloki Dzierzawcy w uprzatnieniu i opróżnieniu ze sprzetów i rzeczy Dzierzawcy przedmiotu umowy Wyzierzawiajacy moze zlecie wedlug własnego wyboru osobie trzeciej uprzatnienie lub opróżnienie przedmiotu umowy na koszt i ryzyko Dzierzawcy.

## § 9

Wyzierzawiajacy nie ponosi odpowiedzialnoŒci za skutki występowania podczas trwania umowy zdarzeń od niego niezaleznych, a w szczegolnoŒci za:

- 1) dostarczenie energii elektrycznej do dzierzawionych lokali, jak rowniez za przerwy w dostawach energii,
- 2) zmiany w przepisach prawnych,
- 3) istotne decyzje wladz miejskich,
- 4) warunki atmosferyczne uniemozliwiajace wykonywanie umowy,
- 5) zaistnienie niezaleznych okolicznosci uniemozliwiajacych calkowite lub czesciowe wykonanie zobowiazan, co w szczegolnoŒci oznacza klęskę żywiołową, stan wyjątkowy, strajki lub akcje protestacyjne, zamknienie dostępu do obszaru przez wladze publiczne, gwałtowne huragany, bądź ulew.

## § 10

1. Wyzierzawiajacy moze rozwiacz umowe w trybie natychmiastowym w następujacych przypadkach:

- 1) w przypadku naruszenia § 3 pkt 1-6 Umowy,
- 2) w przypadku co najmniej 10-dniowego opóznienia w zaplacie czynszu dzierzawnego lub innych naleznosci wynikajacych z umowy,
- 3) jezeli Dzierzawca rażaco narusza postanowienia niniejszej umowy, w tym: uzywa przedmiotu dzierzawy w sposob sprzeczny z jego przeznaczeniem albo dewastuje przedmiot dzierzawy bądź naraża go na dewastację, a bezskuteczne okaże się pisemne wezwanie kierowane przez Wyzierzawiajacego do Dzierzawcy o zaprzestanie i usuniecie skutków naruszenia w terminie 7 (siedmiu) dni – z zastrzezeniem, iż powyższe wezwanie nie jest wymagane w wypadku, gdy działania lub zaniechania Dzierzawcy doprowadzily lub grozą dewastacją przedmiotu dzierzawy bądź narażeniem życia lub zdrowia,
- 4) w razie złożenia przez Dzierzawcę oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego, restrukturyzacyjnego lub otwarcia postępowania likwidacyjnego Dzierzawcy,
- 5) w razie prowadzenia przez Dzierzawcę działalności sprzecznej z określoną w umowie, w tym niezgodnie z przeznaczeniem przedmiotu dzierzawy określonym w niniejszej umowie, pomimo upomnienia i wyznaczenia terminu 7 dni na przywrócenie stanu zgodnego z umową,
- 6) w razie dokonania w przedmiocie dzierzawy jakichkolwiek zmian budowlanych, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiajacego, pomimo pisemnego upomnienia wyznaczajacego 7-dniowy termin na usuniecie stanu niezgodnego z Umową,
- 7) w razie udostępniania przedmiotu dzierzawy w calosci lub w częŒci osobie trzeciej do bezpłatnego uzywania, w najem lub dzierzawę albo do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiajacego,
- 8) jezeli Dzierzawca z przyczyn leżacych po jego stronie powoduje zakłócenia w korzystaniu z przedmiotu umowy w stosunku do innych uzytkowników i pomimo pisemnego upomnienia wyznaczajacego 3-dniowy termin na usuniecie stanu niezgodnego z umową zakłócenia nadal mają miejsce,
- 9) w przypadku nieprzedloženia Wyzierzawiajacemu polisy ubezpieczeniowej zgodnie z § 7 ust. 5 lub 6

- 10) 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

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

### § 13

1. Osobami upoważnionymi do wzajemnych kontaktów i ustaleń w ramach realizacji Umowy są:
- a) w imieniu Wydierżawiającego: ....., tel. ...., e-mail: sprzedaz@cos.pl
  - b) w imieniu Dzierżawcy: ..... tel. .... e-mail: .....
2. Korespondencja wysłana listem poleconym na adres siedziby drugiej Strony podany w komparycji Umowy będzie uznana za doręczoną, chyba że druga Strona uprzednio na piśmie poinformowała o zmienia adres wraz z podaniem aktualnego adresu do doręczeń.

### § 14

1. Każda ze stron oświadcza, że jest administratorem w rozumieniu art. 4 pkt. 7 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L Nr 119, str. 1) (dalej „**RODO**”) danych osobowych osób, wskazanych w Umowie, jako osoby reprezentujące stronę, kontaktowe lub odpowiedzialne za realizację poszczególnych zadań wynikających z umowy, określonych poniżej i zobowiązuje się udostępnić je drugiej stronie w następującym zakresie: (i) imię i nazwisko, (ii) pełniona funkcja, (iii) adres e-mail, (iv) numer telefonu.
2. Każda ze stron będzie przetwarzać dane osób, o których mowa w ust. 1 powyżej, do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów obejmujących wykonanie Umowy, ustalenie, dochodzenie lub obronę roszczeń prawnych wynikających z Umowy lub z nią związanych.
3. Każda ze stron zobowiązuje się do przetwarzania danych zgodnie z Umową, RODO oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
4. Strony oświadczają, iż zatrudniają pracowników posiadających doświadczenie i wiedzę, a także, że posiadają środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych odpowiednią do zagrożeń oraz kategorii danych objętych ochroną.
5. Strony oświadczają, że opracowały i wdrożyły środki techniczne i organizacyjne określone w art. 32 RODO, zapewniające ochronę powierzonych do przetwarzania danych osobowych przed dostępem osób nieuprawnionych, dokumentację opisującą sposób przetwarzania danych oraz zastosowane środki techniczne i organizacyjne.
6. Strony oświadczają, że wszystkie osoby zatrudnione przy przetwarzaniu danych osobowych zostaną indywidualnie pisemnie zobowiązane do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z przetwarzaniem danych, chyba że podlegają odpowiedniemu ustawowemu obowiązkowi zachowania tajemnicy.
7. Strony oświadczają, że pracownicy, którymi będą się posługiwać zostaną przeszkoleni w zakresie:
- a. przepisów prawa i procedur dotyczących postępowania przy przetwarzaniu danych osobowych,

- b. przepisów prawa i procedur dotyczących postępowania w sytuacji naruszenia bezpieczeństwa danych osobowych.
8. Powierzone dane osobowe będą przetwarzane wyłącznie w celu określonym w Umowie.
  9. Każda ze stron zobowiązuje się do prowadzenia ewidencji osób, które zostały upoważnione do przetwarzania danych osobowych.
  10. Strony mają prawo do kontroli, czy przetwarzanie powierzonych danych osobowych jest zgodne z postanowieniami umowy i mającymi zastosowanie regulacjami prawnymi w obszarze ochrony osobowych poprzez przeprowadzenie doraźnych kontroli dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz żądania od drugiej strony składania pisemnych wyjaśnień. Strona żądająca przeprowadzenia kontroli powiadomi drugą stronę o planowanej kontroli nie później niż 7 dni przed jej terminem.
  11. Strony zobowiązują się do wzajemnego niezwłocznego informowania o prowadzonych w stosunku do nich postępowaniach, w szczególności administracyjnych lub sądowych, dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz do wzajemnej pomocy przy odpowiadaniu na żądania osób których dane dotyczą.
  12. Strony zobowiązują się do usunięcia powierzonych im danych osobowych po upływie okresu przetwarzania danych osobowych zgodnie z celem, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.

#### **§ 15**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia oraz oświadczenia dotyczące niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym kodeksu cywilnego.

#### **§ 16**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej na rzecz Wydierżawiającego w terminie 14 dni od dnia wypowiedzenia Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które odpowiada Dzierżawca, w wysokości trzykrotnej stawki czynszu brutto, o której mowa w § 2 ust. 2 Umowy.
2. Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kary umownej.

#### **§ 17**

1. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy, jak i 5 lat po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszelkich informacji lub danych na temat drugiej Strony, które Strony pozyskały w trakcie wykonywania niniejszej Umowy („Informacje poufne”), chyba że były one wcześniej podane do publicznej wiadomości przez Stronę, której te informacje lub dane dotyczą.
2. W związku z powyższym żadna ze Stron nie będzie uprawniona do ujawniania jakiegokolwiek formie i zakresie informacji poufnych osobom trzecim, chyba że na takie ujawnienie druga Strona, której informacje dotyczą, udzieli uprzedniej zgody na piśmie. Powyższe nie dotyczy ujawnienia informacji poufnych na żądanie sądów, prokuratury, Policji lub innych urzędów administracji publicznej, pod warunkiem że obowiązek ich ujawnienia wynika z przepisów powszechnie obowiązującego prawa. O konieczności ujawnienia danych ww. instytucjom Strona ujawniająca jest zobowiązana poinformować Stronę, której informacje dotyczą w terminie 3 dni.
3. W związku z ust. 1, Dzierżawca w szczególności zobowiązuje się nie ujawniać osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, jakichkolwiek informacji poufnych dotyczących działań podejmowanych w ramach przedsiębiorstwa Wydierżawiającego. Informacje poufne nie mogą być wykorzystywane przez Dzierżawcę w innym celu, niż prawidłowe wykonanie niniejszej Umowy, chyba że Strony uzgodnią inaczej.



4. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań określonych w ust. 2 powyżej, Wyzierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 50% wartości czynszu brutto wskazanego w § 2 ust. 2 za każdy przypadek. W przypadku szkody przewyższającej wysokość kary umownej Wyzierżawiający ma prawo dochodzić od Dzierżawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.
5. W przypadku stwierdzenia nieuzgodnionego ujawnienia Informacji poufnych przez Dzierżawcę Wyzierżawiający ma prawo odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zajścia przyczyny do odstąpienia.

## **§ 18**

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 Kodeksu cywilnego.
3. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
5. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:
  - 1) Oferta Dzierżawcy z dnia ..... 2024 r.
  - 2) Polisa ubezpieczeniowa
  - 3) Protokół Przekazania Pomieszczeń
  - 4) Odpis z KRS lub wydruk z CEIDG Dzierżawcy
  - 5) Plan sytuacyjny z oznaczeniem składników majątkowych
  - 6) Dowód wpłaty kaucji

**Wyzierżawiający:**

**Dzierżawca**

Protokół przekazania przedmiotu dzierżawy

PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA POMIESZCZEŃ

DO UMOWY NR .....  
z dnia ..... 2024 r.

Strona przekazująca: **Centralny Ośrodek Sportu** w Warszawie ul. Łazienkowska 6a

Strona przejmująca:.....

Przekazuje się w dzierżawę w dniu .....pomieszczenia zgodnie z załącznikiem do Umowy,.....  
w Hali Sportowo-Widowiskowej COS Torwar I

Uwagi: .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Podpisy: ..... .....

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**