

Projektowane Postanowienia Umowy

UMOWA NAJMU nr...../WA/2025

zawarta w dniu..... 2025 r. pomiędzy:

CENTRALNYM OŚRODKIEM SPORTU, instytucją gospodarki budżetowej, z siedzibą w Warszawie, ul. Łazienkowska 6a, 00-449 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000374033, NIP: 701-027-39-50, REGON: 142733356, reprezentowanym przez:

[Imię i nazwisko] – [Stanowisko],

zwanym w dalszej części Umowy „**Wynajmującym**”,

a

[NAZWA NAJEMCY], z siedzibą w [adres siedziby], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla [miasto], [numer wydziału] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: [numer KRS], REGON: [numer REGON], NIP: [numer NIP], o kapitale zakładowym w wysokości [kwota] złotych, reprezentowaną przez:

[Imię i nazwisko] – [Stanowisko],

zwaną dalej „**Najemcą**”,

zwanymi łącznie „**Stronami**”, o następującej treści:

§ 1 - PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część powierzchni gruntu o powierzchni m² (...mb) przy obiekcie COS Torwar, określoną na podstawie mapy sytuacyjnej stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy, zwaną dalej „**Przedmiotem Najmu**”, w celu zainstalowania i eksploatacji automatu paczkowego o wymiarach m x m, zwanego dalej „**Automatem**”. Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu do używania na zasadach i warunkach określonych w Umowie oraz zobowiązuje się opłacać ustalony czynsz.
2. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu w celu umieszczenia na nim modułów Automatu do sprzedaży usług pocztowych oraz eksploatacji Automatu, w szczególności poprzez pobieranie korzyści za świadczone usługi pocztowe, a także wykorzystywania powierzchni Automatu do celów informacyjnych i promocyjnych poprzez oklejanie jego powierzchni zewnętrznej.
3. Wynajmujący oświadcza, że ma prawo dysponować 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 że jest uprawniony do odpłatnego udostępniania jej części na podstawie umowy użyczenia nr 1/2022/DP z dnia 12 kwietnia 2022 r. zawartej z trwałym zarządcą nieruchomości – Ministerstwem Sportu i Turystyki.
4. Wynajmujący zastrzega, że wygaśnięcie prawa trwałego zarządu przysługującego Ministerstwu Sportu i Turystyki względem ww. nieruchomości skutkuje wypowiedzeniem niniejszej Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Najemca ma prawo używać Przedmiot Najmu i eksploatować Automat do

końca okresu wypowiedzenia, a po jego upływie usunąć Automat na zasadach określonych w § 2 ust. 7. Najemca przyjmuje tę okoliczność do wiadomości i nie będzie kierował z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego.

5. Najemca nie może w całości ani w części podnajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w inny sposób udostępniać Przedmiotu Najmu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Najemca odpowiada za szkody w mieniu Wynajmującego powstałe w wyniku eksploatacji Automatu od chwili jego zainstalowania do usunięcia, stwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 2).
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie Automatu przez cały czas trwania Umowy, chyba że przyczyną nieprawidłowości jest działanie lub zaniechanie Wynajmującego.

§ 2 - OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca umieści Automat na terenie Przedmiotu Najmu na własny koszt na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (Załącznik nr 2), podpisanego przez Strony. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego oznacza brak zastrzeżeń Stron do jego treści.
2. Najemca odpowiada za obsługę, serwisowanie i usuwanie usterek Automatu, ponosząc wszelkie związane z tym koszty i ryzyko. Wynajmujący nie jest zobowiązany do jakiegokolwiek obsługi Automatu. W przypadku uszkodzenia Automatu przez osoby trzecie, Wynajmujący udostępni Najemcy i organom ścigania zapis wideo z monitoringu (o ile obiekt COS Torwar jest w niego wyposażony), zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Wynajmującego dotyczącymi przechowywania nagrań.
3. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Automat w należyтым stanie estetycznym i technicznym przez cały okres najmu, zapewniając bezpieczeństwo użytkownikom. Automat musi być dopuszczony do eksploatacji w miejscach publicznych i spełniać wymogi bezpieczeństwa.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku instalacji i eksploatacji Automatu, chyba że wynikły one z winy Wynajmującego.
5. Najemca ubezpieczy Automat na własny koszt od uszkodzeń, w tym wynikających z warunków atmosferycznych, oraz od odpowiedzialności cywilnej.
6. Po zakończeniu najmu Najemca usunie Automat z Przedmiotu Najmu na własny koszt w terminie 7 dni od ustania stosunku najmu, co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
7. W przypadku nieusunięcia Automatu w terminie określonym w ust. 6, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości zł netto (1/10 miesięcznego czynszu) za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż dwukrotność miesięcznego czynszu.
8. W razie remontu lub przebudowy nieruchomości obejmującej Przedmiot Najmu, Najemca przemieści Automat na własny koszt i ryzyko po uprzednim powiadomieniu przez Wynajmującego z 30-dniowym wyprzedzeniem. Czynsz za okres remontu uniemożliwiającego eksploatację Automatu zostanie proporcjonalnie pomniejszony. W pozostałym zakresie Najemcy nie będą przysługiwać wobec Wynajmującego żadne inne roszczenia.

§ 3 - OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zapewni Najemcy:
 - a. dostęp do Przedmiotu Najmu w zakresie umożliwiającym umieszczenie na jego terenie Automatu zgodnie z lokalizacją wskazaną w Załączniku nr 1;
 - b. czyste i odśnieżone otoczenie Przedmiotu Najmu (śnieg nie może być odsypywany na Automat);
 - c. dostęp do Automatu 7 dni w tygodniu przez całą dobę dla obsługi (kurier, serwis) i klientów, bez trwałych przeszkód;
 - d. dojazd i możliwość parkowania dla samochodów o masie do 3,5 t w czasie niezbędnym do załadunku/rozładunku Automatu w miejscu wskazanym w Załączniku nr 1, a także w sytuacjach awarii, serwisu lub przepiętnienia Automatu do czasu rozwiązania problemu.
2. Za każdy dzień braku dostępu do Przedmiotu Najmu z winy Wynajmującego, Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości zł netto (1/10 miesięcznego czynszu), nie więcej jednak niż dwukrotność miesięcznego czynszu.
3. Wynajmujący zapewni dostęp do energii elektrycznej niezbędnej do funkcjonowania Automatu, informując Najemcę niezwłocznie o awariach lub odłączeniach prądu.
4. W przypadku kontaktu osób trzecich (np. organów administracji) w sprawie statusu prawnego Automatu, Wynajmujący powiadomi Najemcę o tym fakcie w terminie 3 dni na adres e-mail wskazany w § 8 ust. 2. Najemca zapewni wsparcie merytoryczne i prawne w takich przypadkach.

§ 4 - CZYNSZ

1. Czynsz za korzystanie z Przedmiotu Najmu wynosi _____ zł netto miesięcznie (słownie: _____), powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Czynsz naliczany jest począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym montaż Automatu zakończy się najpóźniej..... 2025 r.
3. Zmiana liczby modułów Automatu wymaga podpisania protokołu, który stanowi podstawę do korekty czynszu. Kopię protokołu Wynajmujący dołączy do faktury.
4. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry, w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT, przelewem na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze.
5. Energia elektryczna rozliczana jest oddzielnie na podstawie podlicznika, wg ceny 1 kWh z ostatniej faktury Wynajmującego.
6. Strony zgodnie oświadczają, że Czynsz będzie podlegał waloryzacji o każdy kolejny rok kalendarzowy o wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi o wskaźnik opublikowany za rok 2025. Nowa, zwaloryzowana stawka Czynszu będzie obowiązywała od pierwszego miesiąca roku kalendarzowego, za który publikowany jest wskaźnik. Najemca będzie obowiązany do wyrównania w różnicy Czynszu, o ile publikacja ww. wskaźnika nastąpiła po dniu płatności Czynszu w miesiącu następującym po ostatnim miesiącu danego roku kalendarzowego.
7. Waloryzacja Czynszu, o której mowa w ust. 6 nie będzie stanowiła zmiany Umowy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o nowej, zwaloryzowanej stawce Czynszu w formie dokumentowej na adres poczty elektronicznej, o której mowa § 8 ust. 2.
8. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Najemca zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienie.

9. Faktury VAT będą przysyłane elektronicznie na adres:lub w formie pisemnej na adres: Strony akceptują elektroniczny obieg faktur.
10. Zmiana adresu e-mail wymaga pisemnego powiadomienia drugiej Strony i jest skuteczna od dnia doręczenia.

§ 5 - ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od..... 2025 r. do 2025 r.
2. Każda Strona może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Wynajmujący udostępni Automat do odbioru w stanie z dnia instalacji, z uwzględnieniem normalnego zużycia (tj. wynikającego z prawidłowej eksploatacji).
4. Dla zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu z tytułu Umowy ustalona zostaje kaucja w wysokości [.....] PLN. Kaucja zostanie zapłacona Wynajmującemu najpóźniej na jeden dzień przed przekazaniem Przedmiotu Najmu.
5. Rozliczenie kaucji lub jej zwrot nastąpi w terminie 14 dni od daty zwrotu Przedmiotu Najmu po rozliczeniu wszystkich ewentualnych należności przysługujących Wynajmującemu.

§ 6 - KLAUZULA SALWATORYJNA

1. Nieważność lub bezskuteczność pojedynczych postanowień Umowy nie wpływa na ważność pozostałych, chyba że Strony nie zawarłyby Umowy bez tych postanowień.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Strony niezwłocznie podejmą negocjacje w celu zawarcia nowej umowy o zbliżonym celu gospodarczym, realizując dotychczasowe obowiązki w granicach prawa.

§ 7 - POUFNOŚĆ

1. Strony zobowiązują się do zachowania poufności treści Umowy i informacji uzyskanych w trakcie negocjacji, z wyjątkiem ujawnienia na żądanie organów na podstawie prawa.
2. Poufność nie dotyczy informacji podanych publicznie bez naruszenia Umowy lub za zgodą drugiej Strony na piśmie.
3. Naruszenie poufności przez którąkolwiek Stronę uprawnia drugą Stronę do natychmiastowego wypowiedzenia Umowy.

§ 8 - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiany Umowy i korespondencja wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony wskazują dane kontaktowe na potrzeby realizacji Umowy:
 - a) Dla Najemcy: _____; e-mail: _____
 - b) Dla Wynajmującego: Centralny Ośrodek Sportu, ul. Łazienkowska 6a, 00-449 Warszawa; e-mail: sprzedaz@cos.pl

3. Spory rozstrzyga sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 9 - ZAŁĄCZNIKI

1. Umowa obejmuje załączniki:
- a) Załącznik nr 1 – mapa sytuacyjna
 - b) Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy
 - c) Załącznik nr 3 – pełnomocnictwo (jeśli dotyczy)

Wynajmujący:

.....

Najemca:

.....