

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu2025 r. w Warszawie pomiędzy:

Centralnym Ośrodkiem Sportu z siedzibą w Warszawie, Instytucją Gospodarki Budżetowej, ul. Łazienkowska 6a, 00-449 Warszawa, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000374033, NIP: 7010273950, REGON: 142733356, reprezentowanym przez:

..... –

zwanym dalej „**Wydzierżawiający**”

a

.....
.....
.....
.....

zwanym dalej: „**Dzierżawcą**”,

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

§ 1

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Wydierżawiający udostępnia Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenia nr 23, 24 i 28, stanowiące Małą Halę treningową o łącznej powierzchni 708,17 m² i funkcjonalnie z nią powiązane sale i szatnie sportowe wraz z sanitariatami nr 29, 18, 18a, 20, 21a o łącznej powierzchni 221,92 m² w celu prowadzenia działalności sportowej przez Dzierżawcę, jak również zaplecze niezbędne do obsługi Dzierżawcy, na które składają się pomieszczenia magazynowe oznaczone numerami: 25, 27, 31, 31a o łącznej powierzchni 41,67m², zlokalizowane na hali sportowo - widowiskowej COS Torwar I wraz z ciągami komunikacyjnymi i sanitarnymi do tych pomieszczeń o powierzchni 230,52 m² (dalej łącznie: „Pomieszczenia” lub „Przedmiot Dzierżawy”) o łącznej powierzchni 1.202,28 m² – szczegółowo oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej umowy celem prowadzenia działalności sportowej.
2. Wydierżawiający udostępnia Dzierżawcy celem przejścia i dojścia do Przedmiotu Dzierżawy wejście od strony ul. Łazienkowskiej z parkingu wewnętrznego Wydierżawiającego, znajdującego się pomiędzy halami sportowo-widowiskowymi COS Torwar I i COS Torwar II Lodowisko, określone w załączniku nr 1, przy czym uprawnienie do korzystania z ww. powierzchni oprócz dzierżawcy ma Wydierżawiający oraz osoby przez niego wskazane w tym organizatorzy wydarzeń w obiekcie COS Torwar.
3. W przypadku wyłączenia możliwości wejścia do Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z ust. 2, Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy wejście do Przedmiotu Dzierżawy od strony ul. Czerniakowskiej, przy czym nie dłużej niż na czas wyłączenia wejścia z ust. 2 niniejszego paragrafu, zaś powyższe poprzedzone będzie ustaleniami pomiędzy Stronami w formie mailowej lub pisemnej.
4. Dzierżawca nie ma prawa zmieniać celu przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności. Dzierżawca ma prawo korzystać z Przedmiotu Dzierżawy w sposób zgodny z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.
5. 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 wywóz i utylizację odpadów komunalnych, całodobowa ochrona budynku COS Torwar I, dostęp do internetu 30/5 Mbps.

6. Wyzierzawiający oświadcza, iż przysługuje mu tytuł prawny do władania nieruchomością w skład której wchodzi Przedmiot Dzierżawy na podstawie umowy użyczenia z 12 kwietnia 2022 r., nr 1/2022/DP zawartej z trwałym zarządcą nieruchomości - Ministerstwem Sportu i Turystyki. Wyzierzawiający 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 Wyzierzawiającego z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.

§ 2 ODDANIE W DZIERŻAWĘ

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z aktualnym stanem technicznym Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych uwag ani zastrzeżeń dotyczących możliwości jego wykorzystania zgodnie z celem umowy.
2. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierzawiającego, Dzierżawca nie ma prawa oddać w całości lub w części Przedmiotu Dzierżawy osobie trzeciej w najem, dzierżawę, użyczenie lub płatne lub bezpłatne korzystanie niezależnie od charakteru zawartej z tą osobą umowy. W przeciwnym przypadku Wyzierzawiający ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
3. Wyzierzawiający zobowiązuje się do utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego i postanowieniami niniejszej umowy. Wyzierzawiający zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy, tj. energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, ogrzewania, odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości, jak również zapewnia dostępu do przewodowej sieci Internet. W każdym przypadku awarii jakiegokolwiek instalacji lub przerwy w dostawie mediów, Wyzierzawiający podejmie niezwłocznie wszelkie niezbędne działania celem przywrócenia urządzeń technicznych i instalacji do stanu pełnej sprawności.

§ 3 CZYN SZ

1. Dzierżawca zobowiązany jest płać COS przez cały okres obowiązywania Umowy miesięczny czynsz Dzierżawy w wysokości zł netto (słownie:) powiększony o należny podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury, który to czynsz na dzień podpisywania niniejszej Umowy wynosi zł brutto (słownie:), dalej „czynsz miesięczny”.
2. Czynsz miesięczny będzie płacony na podstawie wystawionej przez Wyzierzawiającego faktury, do 14 dnia każdego miesiąca kalendarzowego obowiązywania Umowy, przelewem na rachunek bankowy nr Bank **BGK 52 1130 1017 0020 1470 8620 0001**, przy czym liczy się data wpływu środków na rachunek bankowy.
3. Czynsz miesięczny będzie podlegał corocznej waloryzacji począwszy od 1 stycznia 2026 r. Podstawą waloryzacji czynszu Dzierżawy będzie wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, za rok poprzedni ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku obowiązywania Umowy. Indeksacja stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej Umowy. W przypadku ujemnego wskaźnika waloryzacji w danym roku, czynsz Dzierżawy nie ulegnie zmianie.
4. Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wyzierzawiającego ryczałtowe opłaty eksploatacyjne (dalej „opłaty eksploatacyjne”) niezależne od czynszu miesięcznego za:
 - 1) energię elektryczną,
 - 2) centralne ogrzewanie,
 - 3) wywóz i utylizację odpadów komunalnych,

- 4) odprowadzanie ścieków,
 - 5) zużycie ciepłej i zimnej wody,
 - 6) udostępnienie internetu 30/5 Mbps
 - 7) całodobową ochronę budynku COS Torwar I,
- w kwocie **6 500,00 zł netto** (słownie: sześć tysięcy pięćset złotych) miesięcznie.
5. Wyzierzawiający udostępnia nieodpłatnie na czas trwania niniejszej umowy dwie (2) karty wjazdowe uprawniające do wjazdu i parkowania przed budynkiem COS Torwar II Lodowisko na miejscach parkingowych dla samochodów osobowych.
 6. Opłaty ryczałtowe będą waloryzowane o wskaźnik wzrostu cen dostawców mediów corocznie, począwszy od 1 stycznia 2026 r.
 7. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawienie i przesyłanie 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 przesyłanie przez każdą ze Stron Umowy faktur VAT, faktur korygujących, duplikatów faktur, not korygujących wystawianych w ramach Umowy (dalej zwanych: dokumentami elektronicznymi) – w formie elektronicznej.
 8. Dzierżawca oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie danych przez Wyzierzawiającego wyłącznie w celu i w zakresie niezbędnym do przesyłania dokumentów w formie elektronicznej obejmującej ich przechowywanie i dystrybucję.
 9. Dzierżawca zobowiązuje się przyjmować dokumenty elektroniczne w formie papierowej, w szczególnych przypadkach uzasadnionych przeszkodami technicznymi uniemożliwiającymi Wyzierzawiającemu przesłanie lub Korzystającemu odbiór dokumentów elektronicznych. W przypadku, o którym mowa wyżej, dokumenty w formie papierowej przesyłane będą na adres wskazany w ust. 7.
 10. 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 nedoręczone.
 11. Strony Umowy oświadczają, że są czynnymi podatnikami podatku VAT.
 12. Przed zawarciem Umowy oraz wydaniem przedmiotu Umowy Dzierżawca wniósł kaucję zabezpieczającą na rzecz Wyzierzawiającego w wysokości wynoszącej,- zł brutto (słownie: złotych). Dowód wpłaty kaucji stanowi załącznik do oferty dołączonej w Załączniku nr 3 do umowy, będący jej integralną częścią.
 13. Wyzierzawiający zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 12 na cały okres trwania Umowy, na poczet zabezpieczenia ewentualnych jego roszczeń względem Dzierżawcy, a wynikających z niniejszej umowy. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy. Wyzierzawiający ma prawo potrącić z kaucji zabezpieczającej wszelkie wymagalne wierzytelności przysługujące mu z tytułu Umowy względem Dzierżawcy. Kaucja zabezpieczająca nie podlega oprocentowaniu.

§ 4 OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z Przedmiotu Dzierżawy w sposób zgodny z celem określonym w § 1 ust. 1 Umowy, przestrzegając obowiązujących u Wyzierzawiającego przepisów porządkowych, sanitarnych, bhp oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego obowiązujących na terenie Nieruchomości.
2. Dzierżawcy nie wolno prowadzić w Przedmiocie Dzierżawy działalności podstawowej ani towarzyszącej polegającej na:
 - 1) sprzedaży tzw. dopalaczy oraz innych substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych lub odurzających;

- 2) prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, klubów nocnych typu go-go oraz innych lokali oferujących występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu i podobnych form rozrywki;
 - 3) prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych.
3. Wyzdierżawiający zachowuje prawo zgłoszenia sprzeciwu odnośnie wykonania poszczególnych bieżących napraw lub prac konserwacyjnych w Przedmiocie Dzierżawy, w szczególności gdyby miały one skutkować nadmierną ingerencją w Przedmiot Dzierżawy. W przypadku sprzeciwu Wyzdierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa wykonać określonych bieżących napraw lub prac konserwacyjnych, a w przypadku rozpoczęcia ich wykonywania Dzierżawca ma obowiązek przywrócić we własnym zakresie i na własny koszt Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego. Postanowienie ust. 6 stosuje się odpowiednio.
 4. W przypadku, gdy brak wskazanych napraw lub prac konserwacyjnych uniemożliwia lub utrudnia dalsze korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę, jest on uprawniony do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Wyzdierżawiającego z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego. Niezależnie od uprawnienia do rozwiązania umowy Dzierżawca ma prawo żądać od Wyzdierżawiającego pokrycia w całości szkody powstałej z przyczyn leżących po stronie Wyzdierżawiającego, tj. w wyniku konieczności opuszczenia Przedmiotu Dzierżawy przed terminem zakończenia obowiązywania Umowy.
 5. Dzierżawca może dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt zmian w obrębie Przedmiotu Dzierżawy innych niż określone w ust. 2, w tym remontów, modernizacji lub czynić nakłady na Przedmiot Dzierżawy, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody Wyzdierżawiającego na piśmie pod rygorem nieważności. Zgoda Wyzdierżawiającego w takim przypadku powinna obejmować m.in. zakres oraz termin wykonania przez Dzierżawcę zmian w Przedmiocie Dzierżawy.
 6. W przypadku dokonania przez Dzierżawcę lub osoby działające w jego imieniu zmian w Przedmiocie Dzierżawy, o których mowa w ust. 4 bez uprzedniej, pisemnej zgody Wyzdierżawiającego zgodnie z ust. 3, Wyzdierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Niezależnie od możliwości rozwiązania Umowy Wyzdierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy pokrycia w całości szkody powstałej z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, tj. w wyniku niezgodnionej z Wyzdierżawiającym zmiany w Przedmiocie Dzierżawy.
 7. W przypadku nakładów poczynionych na Przedmiot Dzierżawy uzgodnionych z Wyzdierżawiającym zgodnie z ust. 3, Wyzdierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać nakłady za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przewrócenia stanu poprzedniego, zgodnie z art. 676 Kodeksu cywilnego.
 8. Dzierżawca ma obowiązek umożliwić Wyzdierżawiającemu w każdym czasie wstęp na teren Przedmiotu Dzierżawy, po uprzednim co najmniej 1-dniowym powiadomieniu go przez Wyzdierżawiającego o terminie udostępnienia Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności w celu kontroli warunków wykorzystania Przedmiotu Dzierżawy oraz w innych przypadkach związanych z bezpieczeństwem Przedmiotu Dzierżawy lub wynikających z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
 9. Dzierżawcy nie wolno, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, umieszczać na terenie Przedmiotu Dzierżawy reklam lub innych tablic informacyjnych, banerów lub wywieszek o charakterze reklamowym lub informacyjnym, z wyjątkiem oznaczenia pomieszczeń, o których mowa odpowiednim oznaczeniem firmy Dzierżawcy.
 10. Dzierżawca odpowiada za działania lub zaniechania osób, którymi się posługuje na terenie Przedmiotu Dzierżawy jak za własne działania lub zaniechania. Dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo osób przebywających na terenie Przedmiotu Dzierżawy.
 11. Dzierżawca zobowiązuje się do informowania Wyzdierżawiającego o wszystkich wydarzeniach organizowanych na terenie Przedmiotu Dzierżawy, nie później niż na 48 godzin przed wydarzeniem.
 12. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność:
 - 1) za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie Dzierżawy;

- 2) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną działalnością oraz korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy;
 - 3) za szkody wynikające z nienależytego użytkowania Przedmiotu Dzierżawy;
 - 4) za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w Przedmiocie Dzierżawy;
 - 5) za zgodność prowadzonej działalności z wymaganiami właściwych organów administracji publicznej, w szczególności Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy i innych uprawnionych jednostek kontrolnych.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do:
- 1) ubezpieczenia na własny koszt prowadzonej działalności gospodarczej,
 - 2) poniesienia pełnych kosztów usuwania skutków związanych z ewentualną kradzieżą lub włamaniem do pomieszczeń przedmiotu dzierżawy, oraz ponosi odpowiedzialność za mienie własne i powierzone mu protokołem przekazania,
 - 3) prowadzenie niezbędnych prac remontowych w pomieszczeniach przedmiotu dzierżawy w przypadku otrzymanych zaleceń Sanepidu, P.I.P lub innych upoważnionych do kontroli jednostek,
 - 4) utrzymania przedmiotu dzierżawy, sanitariatów i przyległych ciągów komunikacyjnych we właściwym stanie czystości na własny koszt oraz zapewnienia ochrony wnętrza przedmiotu dzierżawy na własny koszt,
 - 5) używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki,
 - 6) sprzątania na swój koszt Przedmiotu dzierżawy,
 - 7) przestrzegania wszelkich obowiązujących na obiekcie COS Torwar I regulaminów, przepisów ppoż. i bhp, oraz niepodłączania zewnętrznych źródeł ciepła w wydzierżawianym pomieszczeniu, bez uzyskania na piśmie stosownej zgody Wydierżawiającego.
 - 8) zezwolić Wydierżawiającemu przeprowadzanie okresowych przeglądów Przedmiotu dzierżawy (budowlane, elektryczne, kominiarskie, wentylacyjne itp.); realizację zaleceń wskazanych w protokołach przeglądów okresowych, dotyczących eksploatacji przedmiotu dzierżawy i urządzeń, wykona Dzierżawca na własny koszt.
14. Dzierżawca, na własny koszt, złoży i dostarczy Wydierżawiającemu oświadczenie o poddaniu się egzekucji, sporządzone w formie aktu notarialnego. W oświadczeniu tym Dzierżawca zobowiąże się do poddania egzekucji bezpośrednio na podstawie tego aktu, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku zapłaty wszelkich należności przysługujących Wydierżawiającemu na podstawie niniejszej Umowy – w szczególności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz ustawowych odsetek za opóźnienie – do łącznej kwoty 12-miesięcznego czynszu brutto określonego w § 3 ust. 1. Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia stosownego aktu notarialnego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 5

CZAS TRWANIA UMOWY, ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa jest zawarta na 36 miesięcy i obowiązuje od dnia 2025 do dnia ... 2028 r.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w przypadkach wskazanych w Umowie, jak również w przypadku:
 - 1) korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy w sposób narażający go na zniszczenie lub dewastację, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem co najmniej 14 dniowego terminu,
 - 2) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa miesiące, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty czynszu w wyznaczonym, co najmniej 30 dniowym terminie, zgodnie z art. 687 Kodeksu cywilnego,
 - 3) postępowania Dzierżawcy w sposób sprzeczny z przepisami porządkowymi lub przepisami bhp lub z przepisami sanitarnymi obowiązującymi na terenie Nieruchomości lub z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem co najmniej 14 dniowego terminu.

3. Dzierżawca ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego w przypadku:
 - 1) braku możliwości korzystania lub utrudnień w korzystaniu z Przedmiotu Dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego w przypadkach innych niż wskazane w Umowie,
 - 2) rażącego naruszenia przez Wydierżawiającego któregośkolwiek z obowiązków wynikających z niniejszej umowy,po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem co najmniej 14 dniowego terminu.
4. Najpóźniej w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Dzierżawca ma obowiązek doprowadzić Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego (przy uwzględnieniu zwykłego zużycia Przedmiotu Dzierżawy w toku prowadzenia działalności zgodnie z § 1 ust. 1.) oraz zwrócić Przedmiot Dzierżawy Wydierżawiającemu, przy czym za zwrot Przedmiotu Dzierżawy Strony uznają opróżnienie Przedmiotu Dzierżawy z rzeczy i sprzętów umieszczonych w Przedmiocie Dzierżawy przez Dzierżawcę lub osoby działające w jego imieniu, zwrot wszelkich kluczy, kodów dostępu oraz zgłoszenie Wydierżawiającemu gotowości do zwrotu opróżnionego Przedmiotu Dzierżawy i podpisania Protokołu zwrotu przedmiotu Dzierżawy, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy.
5. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy zostanie potwierdzony poprzez podpisanie przez obie Strony Protokołu zwrotu przedmiotu Dzierżawy, w sytuacji określonej ust. 4. Z dniem podpisania Protokołu zwrotu przedmiotu Dzierżawy przez obie Strony na Wydierżawiającego przechodzi powrotnie ryzyko uszkodzenia Przedmiotu Dzierżawy.
6. Jeżeli do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Dzierżawca nie zgłosi Wydierżawiającemu gotowości do zwrotu opróżnionego Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiający ma prawo do naliczenia i obciążenia Dzierżawcy opłatą za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy do dnia podpisania przez obie Strony Protokołu zwrotu przedmiotu Dzierżawy zgodnie z ust. 5. Opłata za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy wynosi 200 % kwoty czynszu netto i będzie naliczona za każdy dzień bezumownego zajmowania przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy.
7. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w doprowadzeniu Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego lub w opróżnieniu Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiający ma prawo, nie wcześniej niż w terminie 7 dni od dnia zakończenia stosunku Dzierżawy, zlecić czynności osobie trzeciej według własnego wyboru na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
8. Wydierżawiający ma prawo naliczyć następujące kary:
 - 1) za wypowiedzenie/odstąpienie lub rozwiązanie umowy z winy Dzierżawcy w wysokości 50.000,00 zł.
 - 2) tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy w szczególności określonych w § 2 oraz § 4 w wysokości 15.000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
9. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnienie Wydierżawiającemu, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, umówionej części lub całości terenu Przedmiotu Umowy, na okres nie dłuższy niż 30 dni w roku kalendarzowym na potrzeby realizacji imprez odbywających się na obiektach hal sportowo-widowiskowych COS Torwar I lub COS Torwar II oraz terenach przyległych. Wydierżawiający zobligowany jest do poinformowania Dzierżawcy o powyższym na piśmie, z minimum 30-dniowym wyprzedzeniem, z zastrzeżeniem ust. 10 niniejszego paragrafu.
10. Wydierżawiający zrekompensuje Dzierżawcy okres udostępnienia, o którym mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu, poprzez zmniejszenie czynszu o średnią wartość czynszu za jeden dzień dzierżawy w danym miesiącu, pomnożoną przez ilość dni udostępnienia Przedmiotu Dzierżawy – braku możliwości korzystania z Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę.
11. Stronom przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej Umowy w każdym czasie na mocy zgodnego porozumienia Stron.

§ 6
UZGODNIENIA, KORESPONDENCJA

1. W celu prawidłowego wykonania niniejszej Umowy, do wzajemnych uzgodnień oraz zawiadomień Strony upoważniają następujące osoby:
 - a) W imieniu Wyzierżawiającego:, e-mail@cos.pl, tel. 22 529
 - b) W imieniu Dzierżawcy:, e-mail: tel.
2. Strony ustalają, że w pierwszej kolejności ustalenia oraz zawiadomienia odnośnie wykonania Umowy (nie będące oświadczeniami woli) będą dokonywane drogą elektroniczną na adresy poczty e-mail wskazane w ust. 1. Oświadczenia woli wymagają wymiany ich treści między Stronami w formie pisemnej (za potwierdzeniem odbioru) lub za pośrednictwem listu poleconego.
3. Zmiana danych osób lub danych teleadresowych określonych w ust. 1 nie wymaga zmiany niniejszej Umowy, a jedynie pisemnego poinformowania drugiej Strony wraz z podaniem aktualnych danych osób upoważnionych do wzajemnych uzgodnień lub aktualnych danych teleadresowych tych osób.
4. Wszelka korespondencja wysłana na poniższe adresy listem poleconym będzie uznana za doręczoną:
 - a) Adres korespondencyjny Wyzierżawiającego: ul. Łazienkowska 6A, 00-449 Warszawa.
 - b) Adres korespondencyjny Dzierżawcy: ul.
5. Korespondencja wysłana listem poleconym na adres korespondencyjny drugiej Strony podany w ust. 4 będzie uznana za doręczoną, chyba że druga Strona uprzednio powiadomiła na piśmie o zmianie adresu wraz z podaniem aktualnego adresu do korespondencji.

§ 7
PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

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.

§ 8 POUFNOŚĆ

1. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy, jak i 3 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. W związku z powyższym żadna ze Stron nie będzie uprawniona do ujawniania - w 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.
2. 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.
3. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań określonych w ust. 2, Wydierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 50% wartości miesięcznego czynszu Dzierżawy wskazanego w § 3 ust. 1 za każdy przypadek. W przypadku szkody przewyższającej wysokość kary umownej Wydierżawiający ma prawo dochodzić od Dzierżawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. W przypadku stwierdzenia niezgodnego ujawnienia Informacji poufnych przez Dzierżawcę, Wydierżawiający 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.

§ 9 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Do spraw nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
3. Ewentualne spory mogące powstać na tle zawarcia lub realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
5. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.
6. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:

Załączniki do umowy stanowiące jej integralną część:

Załącznik nr 1 – rzut pomieszczeń stanowiących Przedmiot Dzierżawy;

Załącznik nr 2 – protokół przekazania Przedmiotu Dzierżawy.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Załącznik nr 2 do umowy - protokół przekazania przedmiotu Dzierżawy

**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA/ZDANIA Przedmiotu Dzierżawy
DO UMOWY DZIERŻAWY NR**

dnia 2025 r.

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

Strona przejmująca:

Przekazuje się w dzierżawę w dniu2025 r., pomieszczenia nr 23, 24 i 28, stanowiące Małą Halę treningową i salę sportową nr 29, funkcjonalnie z nią powiązane szatnie sportowe wraz z sanitariatami nr 18, 18a, 20 i 21a, w celu prowadzenia działalności sportowej przez Dzierżawcę, jak również zaplecze niezbędne do obsługi przedmiotu dzierżawy, na które składają się pomieszczenia oznaczone numerami: 25, 27, 31, 31a zlokalizowane na hali widowiskowo-sportowej COS Torwar I, wraz z ciągami komunikacyjnymi do tych pomieszczeń (nr 19, 21, 22, 26, 30 i 32) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, szczegółowo wskazane w załączniku nr 1 do Umowy Dzierżawy z dnia 2025 r. nr

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

Podpisy:

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

Wyżej wymienione pomieszczenia odebrano w dniu

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

Podpisy:

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: