

**UMOWA DZIERŻAWY**

Zawarta w dniu ..... roku we Władystawowie, pomiędzy:

Centralnym Ośrodkiem Sportu, ul. Łazienkowska 6A, 00-449 Warszawa, KRS 0000374033, NIP 701-027-39-50, Regon 142733356,

Oddział Centralny Ośrodek Sportu - Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władystawowie, ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władystawowo reprezentowanym przez:

Bartosza Szmajchela – Zastępcę Dyrektora COS-OPO we Władystawowie  
zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a:

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ..... z siedzibą w ..... posiadającym NIP: ....., REGON: .....

zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

**§ 1.**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego gruntu (części nieruchomości), o którym mowa w ust. 3, pod działalność polegającą na ..... zgodnie z ofertą z dnia ..... stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością położoną we Władystawowie przy ul. Żeromskiego 52 oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 175 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.
3. W wyniku niniejszej Umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę następujące części nieruchomości (dalej „przedmiot umowy”): fragment działki 175 o powierzchni 1175 m<sup>2</sup> oznaczony na załączonym szkicu sytuacyjnym jako działka nr 3.
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 20 kwietnia 2026 r. (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 11 marca 2026 r. a Dzierżawca przedmiot umowy do

używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego umówionego czynszu.

8. Podatek od nieruchomości obciąża Wydierżawiającego.
9. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wskazanego w ust. 7, z zastrzeżeniami wynikającymi z ogłoszenia o przetargu z dnia 11 marca 2026 r. wymaga zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 2.

1. Niniejsza umowa obowiązuje w okresie od 20 kwietnia do 15 września 2026 r.
2. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 Dzierżawca zapłaci: czynsz dzierżawny z góry w wysokości: ..... zł netto słownie: ..... złotych, należny podatek VAT w wysokości 23% tj. .... zł, łącznie .... brutto.
3. Czynsz dzierżawny będzie płatny na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej faktury ustrukturyzowanej w terminie 7 dni od doręczenia jej Dzierżawcy. Za dzień doręczenia faktury ustrukturyzowanej Dzierżawcy uznawać się będzie dzień nadania w Krajowym Systemie e-Faktur numeru identyfikującego tę fakturę (tzw. numer KSeF), z zastrzeżeniem postanowień ustępu 7.
4. Czynsz dzierżawny płatny będzie przelewem, na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze 68 1130 1017 0020 1470 8620 0004, wskazany na wystawionej przez niego fakturze.
5. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
6. Faktury VAT wystawione przez Wydierżawiającego za realizację przedmiotu umowy będą wystawione na adres Dzierżawcy. Na fakturze Wydierżawiający umieści symbol i numer niniejszej umowy oraz globalny numer identyfikacyjny Dzierżawcy.

Dane do faktury:

Dane dzierżawcy.....

Globalny numer identyfikacyjny: ....., Identyfikator wewnętrzny: .....

7. W przypadku, wystąpienia sytuacji: niedostępność KSeF, awaria KSeF oraz awaria całkowita KSeF, Wykonawca nie będzie miał możliwości wystawienia i doręczenia faktury przy użyciu KSeF, faktury będą wystawiane zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi skutki wystąpienia takich sytuacji. W takim przypadku faktury (wizualizacje faktur) będą doręczane na adres poczty elektronicznej (email: .....). Termin płatności w odniesieniu do takich faktur liczony jest od dnia otrzymania faktury (wizualizacji faktury) przez Dzierżawcę przy wykorzystaniu adresu poczty elektronicznej pod warunkiem, że faktura zawiera niezbędne dane Dzierżawcy.
8. Kwota czynszu dzierżawy, o której mowa w ust. 2 nie obejmuje kosztów mediów, w szczególności energii elektrycznej, wody, ścieków. Kwota tych kosztów zostanie obliczona odrębnie za pomocą podłączonych, na koszt Dzierżawcy podliczników. Należność za powyższe media, po dokonaniu odczytu liczników w terminie odbioru przedmiotu niniejszej umowy, będzie płatna na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej faktury ustrukturyzowanej w terminie 7 dni od doręczenia jej Dzierżawcy. Zapisy ust. 4-7 stosuje się odpowiednio.

9. Strony uznają, że w momencie zawarcia umowy dzierżawy wpłacone wadium zostanie przekształcone w kaucję zabezpieczającą.
10. Wyzierżawiający zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 9 na cały okres trwania umowy. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy. Wyzierżawiający ma prawo potrącić z kaucji zabezpieczającej wszelkie wymagalne wierzytelności przysługujące mu z tytułu umowy względem Dzierżawcy. Kaucja zabezpieczająca nie podlega oprocentowaniu.
11. 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.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - 1) uzyskania zezwoleń wymaganych prawem z tytułu działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy,
  - 2) poddania się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. odnośnie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy oraz zapłaty sumy pieniężnej do wysokości zaoferowanego czynszu brutto. Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy.
  - 3) odpowiedzialności 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,
  - 4) utrzymania porządku i wywozu śmieci, utrzymania należytego standardu i stanu technicznego oraz do przestrzegania i wypełniania obowiązków wynikających z przepisów przeciwpożarowych,
  - 5) przestrzegania przepisów porządkowych, bhp, ppoż. oraz przepisów prawa związanych z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy zgodnie z jej celem,
  - 6) zwrócenia przedmiotu umowy Wyzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym wynikającym ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy.
  - 7) Zapewnienia na własny koszt wszelkich urządzeń, wyposażenia i materiałów niezbędnych do prowadzenia działalności,
2. Dzierżawca z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy ponosi odpowiedzialność:
  - 1) za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy,
  - 2) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu dzierżawy,
  - 3) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu niniejszej umowy,
  - 4) za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie umowy,

- 5) za prowadzenie swojej działalności gospodarczej w przedmiocie dzierżawy, zwłaszcza w zakresie wymagań stawianych przez takie instytucje jak Państwowa Inspekcja Sanitarna, Państwowa Inspekcja Pracy, itp.
3. Dzierżawca obowiązany jest posiadać, przez cały czas obowiązywania umowy, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu, prowadzonej w przedmiocie dzierżawy, działalności gospodarczej na sumę minimum 100 000 zł. Oryginał polisy ubezpieczeniowej zostanie przedstawiony Wydzierżawiającemu najpóźniej z chwilą podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego wydania przedmiotu umowy, a jego kopia stanowić będzie załącznik do umowy. Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej 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. 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.
3. Projekt adaptacji przedmiotu umowy wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych/montażowych. Przedłożenie projektu adaptacji, ustawienia obiektu oraz wizualizacji Wydzierżawiającemu winno nastąpić nie później niż dzień przed rozpoczęciem prac przez Dzierżawcę. 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.
4. 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 Wyzierzawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dzierżawca powinien przez czas trwania dzierzawy używać przedmiotu umowy w sposób w umowie określony.
  3. Przez cały czas trwania dzierzawy Dzierżawcę obciążają w szczególności obowiązki związane z utrzymaniem przedmiotu dzierzawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
  4. Do obowiązków Dzierżawcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt. Na żądanie Wyzierzawiającego Dzierżawca winien przedstawić aktualne umowy na wywóz i/lub utylizację nieczystości i odpadów.

## **§ 7.**

Dzierżawca nie może oddać przedmiotu umowy bądź jego części do bezpłatnego używania ani oddać go w najem lub dzierzawę albo do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wyzierzawiającego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.

## **§ 8.**

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do wydania przedmiotu umowy Wyzierzawiającemu, bez osobnego wezwania w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
2. Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Wyzierzawiającemu przedmiot umowy najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego zużycia zgodnego z przeznaczeniem przedmiotu umowy, opróżniony ze wszystkich rzeczy Dzierżawcy. W przypadku braku zwrotu przez Dzierżawcę przedmiotu umowy do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy i zajmowania go bez tytułu prawnego Wyzierzawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości jednokrotnej kwoty czynszu dzierzawy, o którym mowa w § 2 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.**

1. Strony umowy oświadczają, że znają aktualny stan prawny i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
2. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za skutki występowania podczas trwania umowy zdarzeń od niego niezależnych, a w szczególności za:
  - 1) zmiany w przepisach prawnych,
  - 2) istotne decyzje władz miejskich,
  - 3) warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie umowy,
  - 4) 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 władze nadrzędne Wyzierzawiającego, gwałtowne huragany, bądź ulewy.
3. W przypadku wskazanym w ust. 2 pkt 4 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 przemnożona przez ilość dni faktycznego trwania umowy. Wyzierzawiający zwróci Dzierżawcy niewykorzystaną, wyliczoną zgodnie z zasadą opisaną w zdaniach poprzedzających, część czynszu – czynsz umowy minus faktycznie wykorzystana jego część. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot innych nakładów. Zapisy § 2 ust. 8 stosuje się odpowiednio.

## **§ 10.**

1. Wyzierzawiający może odstąpić od Umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

- 1) w przypadku 10 dniowej zaległości w opłacie czynszu dzierżawy licząc od dnia wymagalności należności ujętej w fakturze, jednakże Wyzierzawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego 7-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawy;
- 2) 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 Wyzierzawiającego do Dzierżawcy o zaprzestanie i usunięcie skutków naruszenia w terminie 7 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,
- 3) w razie złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego lub otwarcia postępowania likwidacyjnego Dzierżawcy,
- 4) 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,
- 5) w razie dokonania w przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek zmian budowlanych, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego, pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową,
- 6) 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 Wyzierzawiającego,
- 7) 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,
- 8) jeżeli Dzierżawca w jakikolwiek inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy, w szczególności w zakresie przyjętych obowiązków i ograniczeń, 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.**

1. Wydierżawiający 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 przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które odpowiada Dzierżawca, w sytuacji pełnego uregulowania czynszu przez Dzierżawcę do końca umownego okresu trwania dzierżawy, Dzierżawcy nie przysługuje proporcjonalny zwrot czynszu. Kwota stanowiąca równowartość proporcjonalnej kwoty czynszu zapłaconego do końca okresu dzierżawy przekształca się w karę umowną.
2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które odpowiada Dzierżawca, w sytuacji braku pełnego uregulowania czynszu przez Dzierżawcę do końca trwania okresu dzierżawy, Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania kwot: niezapłaconego czynszu oraz kwoty stanowiącej równowartość czynszu do końca okresu oznaczonego w umowie jako daty końcowej trwania umowy jako kary umownej.
3. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego.

### **§ 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. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa w tym Kodeksu Cywilnego.

4. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wydzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
6. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:
  - 1) Ogłoszenie na dzierżawę nieruchomości z dnia .....
  - 2) Oferta Dzierżawcy z dnia .....
  - 3) Polisa ubezpieczeniowa Dzierżawcy.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....