

## UMOWA DZIERŻAWY NR A. .2024

zawarta w dniu ..... pomiędzy Gminą Olsztyn, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP 739-38-47-026 w imieniu, której działa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Olsztyna, Jerzy Litwiński – Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie, 10-558 Olsztyn, ul. Żołnierska 13a, adres do korespondencji: ul. Kapitańska 23, 10-153 Olsztyn zwany dalej Wydierżawiającym

a

.....  
.....  
....., zwanym w dalszej treści umowy Dzierżawcą,

o treści następującej :

### § 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę **część pomostu o łącznej powierzchni 60 m<sup>2</sup>** z przeznaczeniem na cumowanie jednostek pływających z możliwością prowadzenia działalności usługowej (z zastrzeżeniem ust. 5) w Centrum Rekreacyjno - Sportowym Ukiel w Olsztynie przy ul. Kapitańskiej 23, zwana dalej „**przedmiotem dzierżawy**” albo „**pomostem**”. Rzut powierzchni pomostu stanowi załącznik nr 2 do Umowy.
2. Umowę zawiera się na czas określony, na okres: **3lat od daty zawarcia umowy**.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i akceptuje jego stan techniczny bez zastrzeżeń.
4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do użytku dla celów określonych w niniejszej umowie oraz nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do jego stanu i wyposażenia.
5. Szczegółową charakterystykę pomostu, w tym jego stan techniczny, zawarto w protokole zdawczo - odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
6. Dzierżawca na wymienionej w ust. 1 części pomostu będzie miał możliwość prowadzenia działalności usługowej polegającej na wypożyczaniu jednostek pływających. Dzierżawca, który zamierza prowadzić działalność usługową, o której mowa powyżej winien rozpocząć ją w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy.
7. Rodzaj prowadzonej działalności przez Dzierżawcę wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wydierżawiającego. W razie zmiany sposobu wykorzystywania dzierżawionej części pomostu bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie, Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia.
8. Uprawnienia Dzierżawcy powstałe w wyniku zawarcia niniejszej umowy, nie mogą, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Dzierżawcy pod rygorem wypowiedzenia umowy.
9. Dzierżawca zapewnia, że wydierżawione powierzchnie będą ogólnodostępne dla osób korzystających z CRS Ukiel.

### § 2

1. Przedmiot umowy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy jako jej integralna część.
2. Wydierżawiający ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji powierzchni przedmiotu dzierżawy, w szczególności w celu kontroli wykonania umowy, w tym w szczególności właściwej eksploatacji przedmiotu dzierżawy.

3. Dzierżawca zapewni Wydierżawiającemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do dzierżawionych powierzchni w każdym czasie i bez ograniczeń.

### § 3

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał wydierżawioną powierzchnię do cumowania jednostek pływających. Przedmiot dzierżawy może być wykorzystywany przez 7 dni w tygodniu.
2. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie powinna zakłócać ładu, porządku i normalnej działalności innych użytkowników CRS Ukiel, w tym OSiR.

### § 4

1. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przystosuje własnym staraniem dla swoich potrzeb przedmiot dzierżawy w wymiarze uzgodnionym z Wydierżawiającym (po uzyskaniu jego pisemnej zgody) oraz wyposaży go w zakresie niezbędnym do podjęcia i prowadzenia działalności, zapewniający odpowiedni standard świadczonych usług w nowoczesnym CRS Ukiel. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy tych nakładów. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia umowy według wyboru Wydierżawiającego, Dzierżawca, pozostawi nakłady poniesione na przedmiot dzierżawy, bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu, a jeżeli Wydierżawiający nie wyrazi zgody na przejęcie poniesionych nakładów to Dzierżawca zobowiązuje się do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu.
2. Wszelkie planowane w okresie dzierżawy prace, w tym m. in. adaptacyjne, modernizacyjne pod rygorem nieważności i rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania należytej staranności i dbałości o przedmiot dzierżawy przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej działalności. Wyrządzone przez Dzierżawcę, a także osoby wykonujące pracę na jego zlecenie lub jego klientów szkody w czasie trwania niniejszej umowy, Dzierżawca pokrywa w pełnej wysokości na podstawie protokołu szkód sporządzonego przez Strony. W przypadku niezgodnienia wysokości odszkodowania sprawę rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

### § 5

1. Dzierżawca nie może dokonać cesji w całości lub w części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego niezależnie od formy cesji.
2. Wydierżawiający ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

### § 6

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a. używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami określonymi umową do prowadzenia przy jego

- wykorzystaniu działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- b. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia należytych warunków bhp i ppoż. oraz przestrzegania przepisów z tym związanych oraz do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz obowiązujących w CRS Ukiel regulaminów,
  - c. niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego jakichkolwiek prac i zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia,
  - d. nie oddawania przedmiotu dzierżawy w najem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - e. powiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie osób reprezentujących Dzierżawcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
  - f. posiadania wymaganych prawem i umową uprawnień, zaświadczeń, wpisów, pozwoleń, uzgodnień i opinii, uzyskanych na własny koszt.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy Dzierżawcy oraz osób trzecich, znajdujących się na dzierżawionej powierzchni, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie mienia Dzierżawcy oraz ewentualne ubezpieczenie jego majątku od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
  3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie mogące zaistnieć wypadki w szczególności osób korzystających z jego usług, pracowników oraz osób postronnych i szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
  4. Wydierżawiający zastrzega, że w czasie organizacji (trwania) imprez sportowo-rekreacyjnych, wykluczających prowadzenie działalności Dzierżawcy z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy lub korzystanie z przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca nie może prowadzić działalności w oparciu o przedmiot dzierżawy. W tym przypadku Dzierżawcy pomniejszona zostanie opłata czynszu, za miesiąc, w którym odbywać się będzie przedmiotowa impreza, wysokość czynszu pomniejszona zostanie proporcjonalnie do liczby dni miesiąca, w którym będzie obowiązywać niniejszy zakaz jako iloczyn  $1/30$  czynszu miesięcznego i ilości dni trwania imprezy. Wydierżawiający z wyprzedzeniem 14 dni zawiadomi Dzierżawcę o terminie zakazu prowadzenia działalności w oparciu o przedmiot umowy lub zakazu korzystania z przedmiotu dzierżawy, jeżeli w danym roku będzie organizowana taka impreza.
  5. Dzierżawca własnym staraniem i na koszt własny uzyska, przed rozpoczęciem działalności na dzierżawionym terenie wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności na ww. terenie oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
  6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za dzierżawiony pomost, stan estetyczny, sanitarny oraz utrzymanie czystości oraz odpowiada za utrzymanie ładu i porządku.
  7. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, w tym ubezpieczenia oc Dzierżawcy na kwotę nie mniejszą niż 50.000 zł i przedłożenia na żądanie dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia oraz dowodu opłacenia składki Wydierżawiającemu. Dzierżawca ubezpieczy przedmiot dzierżawy od szkód powstałych wskutek zdarzeń losowych, w szczególności pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych.
  8. Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 7 przez cały czas trwania Umowy i przedłożenia na żądanie dowodu zawarcia umowy

ubezpieczenia oraz dowodu opłacenia składki Wydierżawiającemu. Brak przedłożenia Wydierżawiającemu w terminie polisy/polis ubezpieczeniowych wraz dowodami opłacenia składek, może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia.

9. W czasie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt utrzymywać przedmiot dzierżawy we właściwym stanie technicznym i będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu umowy, w tym napraw niezbędnych do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów lub obniżki czynszu z tego tytułu.
10. Wszelkie awarie i szkody powstałe w przedmiocie umowy Dzierżawca bezzwłocznie zgłosi OSiR.
11. Dzierżawca przyjmuje obowiązki zarządcy przedmiotu dzierżawy i zobowiązuje się do utrzymania i użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa w szczególności z rozdziału 6 ustawy z dnia 07.07.1994 r. -Prawo budowlane ( Dz.U.2023 poz. 682 t.j. ze zm.)
12. Dzierżawca ma obowiązek do zastosowania się do obowiązujących przepisów prawa oraz obowiązujących w CRS Ukiel regulaminów.
13. OSiR nie odpowiada za kradzieże, zniszczenie mienia i inne straty poniesione przez Dzierżawcę. Dzierżawca na swój koszt i odpowiedzialność zapewnia ochronę swojego mienia oraz przekazanego mu mienia OSiR pozostawionego na terenie CRS Ukiel.
14. Umieszczanie wszelkich oznakowań, szyldów i reklam prowadzonej przez Dzierżawcę działalności wymaga uprzedniej zgody OSiR i akceptacji Gminy Olsztyn.
15. W przypadku gdy działalność Dzierżawcy będzie wytwarzała odpady komunalne Dzierżawca zobowiązany będzie do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych we własnym imieniu i na własny koszt.
16. Dzierżawca zobowiązany jest przez czas trwania umowy do płacenia należnych Urzędowi Miasta podatków i opłat, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat dodatkowych za media (o ile występują) oraz zobowiązanie do zapłaty podatku od nieruchomości (jeżeli dotyczy), opłat eksploatacyjnych, w tym w szczególności: energii elektrycznej, o ile będzie z nich korzystał na warunkach odrębnego uzgodnienia, a w przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych wg faktycznego zużycia określonego na podstawie odczytów z tych urządzeń i cen wynikających z faktur dla Wydierżawiającego dla tego obiektu w terminie 14 dni od dnia ich doręczenia.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia na rzecz Gminy Olsztyn opłat w zakresie go obciążającym, w tym podatku od nieruchomości.

## § 8

1. W przypadku konieczności dokonywania napraw obciążających Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wydierżawiającego umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy.
2. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli stanu przedmiotu dzierżawy oraz sposobu wykonywania umowy w każdym czasie i każdym zakresie, a Dzierżawca zobowiązany będzie udostępnić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w każdym czasie.

## § 9

1. W okresie obowiązywania umowy, Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości ..... zł (słownie: ..... zł) + podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dniu fakturowania. Oferta Dzierżawcy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Opłaty eksploatacyjne (jeśli występują) będą uiszczane za każdy miesiąc, w którym Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia czynszu w pełnej kwocie, zaś w przypadkach określonych w §6 ust.4 proporcjonalnie do okresu korzystania w danym miesiącu z przedmiotu dzierżawy i prowadzenia działalności.
3. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek nr wskazany na fakturze. Jeżeli faktura zostanie wystawiona po tym terminie, wówczas termin płatności wynosi 7 dni.
4. Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wydzierżawiającego.
5. Opóźnienie w zapłacie czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Dzierżawcy na piśmie jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
6. Na fakturze będą podane następujące dane:  
**Sprzedawca:**  
Gmina Olsztyn  
Plac Jana Pawła II 1  
10-101 Olsztyn,  
NIP: 739-38-47-026  
**Wystawca:**  
Ośrodek Sportu i Rekreacji  
ul. Żołnierska 13a,  
Olsztyn
7. Faktura może być dostarczona Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego:
  - a) w formie papierowej na adres do doręczeń: ..... lub
  - b) w formie elektronicznej na adres e-mail: ....., o ile strony złożą oświadczenie zgodne z załącznikiem nr 4 do umowy, z zastrzeżeniem, że ww. sposoby dostarczenia faktury są możliwe jedynie do dnia wprowadzania obowiązku stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej Krajowego Systemu e-Faktur (dalej jako „KSeF”). Od dnia prawnego obowiązku stosowania KSeF, faktury będą dostarczane Dzierżawcy przy użyciu KSeF, na zasadach, które będą wynikały z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.
8. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy.
9. W przypadku złożenia oświadczenia, zgodnie z załącznikiem nr 4 do umowy, jednocześnie obie strony umowy zobowiązują się do każdorazowej informacji o zmianie adresu e-mail, na który przesyłane są faktury, pod rygorem uznania, że jedynym właściwym adresem e-mail jest dotychczasowy adres odbiorcy faktury, a wysłanie faktury na dotychczasowy adres odbiorcy uznaje się za skuteczne doręczenie.
10. Dzierżawca zobowiązuje się przyjmować faktury, o których mowa powyżej w formie papierowej, w przypadku gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwiają przesłanie faktur drogą elektroniczną.
11. Z dniem kiedy KSeF stanie się obowiązującym standardem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej uchyla się zapisy ust. 7 pkt a) i b) umowy, a datą otrzymania faktury przez Dzierżawcę będzie data jej skutecznego przesłania do KSeF.

12. Przed dniem wejścia w życie KSeF Strony zobowiązują się odpowiednio dostosować postanowienia niniejszej umowy, do obowiązujących przepisów prawa i standardów, które będą określone przez KSeF, poprzez zawarcie stosownego aneksu do niniejszej umowy, w tym regulującego sposób oznaczania faktur udostępnionych przez KSeF oraz określenia danych Dzierżawcy oraz innych danych, które mają znaleźć się na fakturze.
13. W przypadku, gdy techniczne funkcjonalności KSeF nie pozwolą na dodawanie załączników do faktur ustrukturyzowanych w ramach KSeF, Dzierżawca zobowiązuje się do odbierania tych załączników za pośrednictwem adresu e-mail: ..... Postanowienia ust. 9 w zakresie powiadomienia o zmianie adresu e-mail i skutków z tym związanych stosuje się odpowiednio.
14. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w umowie Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
15. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Dzierżawcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Dzierżawcę wpłaty Wyzdierżawiający ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za opóźnienie, następnie na czynsz zaległy, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz bieżący. Postanowienie powyższe stosuje się odpowiednio do zaległości lub opóźnienia w zapłacie przez Dzierżawcę opłat eksploatacyjnych.

#### **§ 10**

1. Wyzdierżawiający zastrzega sobie ponadto prawo podwyższenia czynszu w szczególności, przy wzroście kosztów utrzymania przedmiotu dzierżawy i zmian stawek minimalnych za dzierżawę ustalonych przez Prezydenta Miasta, zmiana opodatkowania oraz innych opłat i kosztów niezależnych od Wyzdierżawiającego – za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Przedmiotowa zmiana nie wymaga aneksu.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy przez Wyzdierżawiającego na co Dzierżawca wyraża zgodę.
3. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w § 9 ust. 1 następuje narastająco corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, za rok ubiegły, na co Dzierżawca wyraża zgodę. Przedmiotowa zmiana nie wymaga aneksu.
4. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo waloryzacji opłat za świadczenia dodatkowe (media) w przypadku wzrostu opłat i kosztów utrzymania, a także o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych – w przypadku ryczałtowego rozliczania tych kosztów. Waloryzacja z tej przyczyny nie stanowi zmiany warunków umowy, a Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia opłat w nowej wysokości po powiadomieniu pisemnym o ich zmianie, na co wyraża zgodę.

#### **§ 11**

1. W przypadku występowania zadłużenia Dzierżawcy z tytułu dzierżawy przekraczającego 3 miesięczny czynsz, którego łączna wysokość jest wyższa niż 500,00 zł i świadczenie jest wymagane co najmniej 60 dni Wyzdierżawiający ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do biura informacji gospodarczej, celem umieszczenia Dzierżawcy na liście dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.
2. Wyzdierżawiający przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do Biura Informacji Gospodarczej zawiadomi Dzierżawcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji

do Biura Informacji Gospodarczej i wezwie go do zapłaty zadłużenia, przy czym odebranie przez Dzierżawcę wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w Krajowym Rejestrze Długów.

#### **§ 12**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy w jego dniu przekazania określa protokół zdawczo-odbiorczy z daty przekazania go Wydierżawiającemu. Ocena stanu przedmiotu dzierżawy nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w §2 ust. 1 i protokołu zdawczo-odbiorczego z daty przekazania Wydierżawiającemu po zakończeniu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo- odbiorczym, o którym mowa w ust.1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, nie później niż 3 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
3. W przypadku opuszczenia przedmiotu dzierżawy bez protokolarnego przekazania stosownie do ust. 2, Wydierżawiający ma prawo jednostronnego przejęcia przedmiotu dzierżawy po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o wyznaczonym terminie przyjęcia.

#### **§ 13**

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy i nie przekazania przedmiotu dzierżawy w terminie 3 dni Wydierżawiającemu, Dzierżawca płacić będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% sumy czynszu oraz opłat z ostatniego pełnego miesiąca dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu umowy.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone na podstawie faktury w terminie 14 dni od jej doręczenia.

#### **§ 14**

1. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może dokonywać zmian ani ulepszeń przedmiotu dzierżawy. Wykonanie ww. prac, w tym w szczególności dostosowanie przedmiotu dzierżawy do potrzeb własnych Dzierżawcy, wymaga uprzedniego przedłożenia do akceptacji Wydierżawiającego pełnej dokumentacji przedsięwzięcia, uzyskania wszelkich wymaganych prawem zgód, pozwoleń, i innych dokumentów wymaganych przepisami prawa.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Wydierżawiający może wg swego wyboru albo zatrzymać nakłady/ulepszenia, bez prawa do żądania przez Dzierżawcę zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu, albo Wydierżawiający może żądać przywrócenia przez Dzierżawcę i na koszt Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy do stanu do stanu poprzedniego, bez prawa Dzierżawcy do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu.
3. Postanowienia ust. 1-2 stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem, że wymaga to uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

4. Wyzierzawiający nie jest zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy poniesionych przez niego nakładów. Dzierżawca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wyzierzawiającego.

#### § 15

1. Dzierżawca wpłaci na konto ..... kaucję w kwocie .....zł (słownie złotych:.....) do dnia podpisania umowy. W przypadku zmiany stawki czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego trzymiesięcznego czynszu brutto i dostarczenia Wyzierzawiającemu dowodu wpłaty w terminie do dnia wejścia w życie nowej stawki czynszu.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wyzierzawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w przedmiocie dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z pomostu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.
3. Wyzierzawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2 w przypadku wykorzystania przez Wyzierzawiającego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy.
4. W czasie trwania umowy dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości naliczonej przez bank dla rachunku terminowego, na którym Wyzierzawiający zdeponuje kaucję za okres przechowywania kaucji na rachunku bankowym należącym do Wyzierzawiającego.
6. W przypadku, gdy Wyzierzawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu dzierżawy, kaucja wraz z odsetkami wymienionymi w ust. 5 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu dzierżawy lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
7. W przypadku niezapłacenia przez Dzierżawcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania i opłat za świadczenia dodatkowe Wyzierzawiającemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Dzierżawcy wniesionych przez Dzierżawcę a dzierżawioną powierzchnię. Jeżeli w umowie zastrzeżono, że oprócz czynszu Dzierżawca będzie obowiązany uiszczać podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia, ustawowe prawo zastawu przysługujące Wyzierzawiającemu zabezpiecza również roszczenie Wyzierzawiającego względem dzierżawcy o zwrot sum, które z powyższych tytułów zapłacił.

#### § 16

1. Wyzierzawiający może wypowiedzieć (rozwiązać) umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach gdy Dzierżawca:
  - 1) używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, utrudnia dostęp do przedmiotu dzierżawy, dopuszcza do powstania szkód lub niszczy go i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,



- 2) nie dochował obowiązków określonych w § 6 oraz innych określonych w umowie,
  - 3) zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenia,
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi i regulaminowi CRS Ukiel albo przez swoje niewłaściwe zachowania czyni niemożliwym korzystanie z przedmiotu dzierżawy,
  - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu za 2 pełne okresy płatności mimo wyznaczenia dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty,
  - 6) wydzierżawił albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot umowy lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - 7) dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - 8) wbrew postanowieniu umowy zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego,
  - 9) bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonuje zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy,
  - 10) nie przystosował przedmiot dzierżawy do własnych potrzeb w terminie określonym w umowie,
  - 11) opóźnia się z rozpoczęciem działalności ponad miesiąc.
2. Wydierżawiający ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku naruszenia innych postanowień umowy, w szczególności gdy:
- 1) przedmiot dzierżawy posiada wady, które ujawniły się w trakcie umowy, uniemożliwiające wykorzystanie go do działalności, określonej w umowie, o której mowa w § 3 ust. 1,
  - 2) z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego z wykorzystaniem, przedmiotu umowy nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1,
  - 3) zachodzi konieczność przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym w szczególności na potrzeby własne Gminy Olsztyn - OSIR Olsztyn,
  - 4) Dzierżawca zaniedbał obowiązek powiadomienia Wydierżawiającego, o wszelkich zniszczeniach, uszkodzeniach, awariach,
  - 5) Dzierżawca korzystał z przedmiotu dzierżawy, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, w szczególności: przepisów porządkowych, ppoz., bhp, ochrony środowiska, prawa budowlanego, itp. i nie prowadzi działalności w zakresie określonym w § 3 ust. 1 umowy, a także narusza inne postanowienia umowy,
  - 6) Dzierżawca nie dochował obowiązków, w tym. m.in. nie dba o estetykę, stan sanitarny,
  - 7) powstała konieczność zbycia nieruchomości, oddania jej w zarząd innemu podmiotowi.
3. W przypadkach wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i 2 powyżej i ust. 6 poniżej oraz w przypadku odstąpienia od umowy na podstawie ust. 7, Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wydierżawiającego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy.
4. Wypowiedzenie umowy oraz odstąpienia od umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
6. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej, likwidacji firmy, zmiany profilu prowadzonej działalności.
7. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wyzierżawiający ma prawo odstąpić od umowy w terminie 3-ech miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach bez ujemnych skutków prawno- finansowych, w tym bez odszkodowania.

#### **§ 17**

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 18**

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

#### **§ 19**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.
2. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
3. Wszelkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

#### **§ 20**

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

#### **§ 21**

Dzierżawca zobowiązany jest na wezwanie Wyzierżawiającego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności i posiadania wymaganych uprawnień w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

#### **§ 22**

1. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:
  - 1) Wyzierżawiający: ul. Kapitańska 23 ,10-153 Olsztyn, e-mail: osir@osir.olsztyn.pl
  - 2) Dzierżawca: ....., e-mail: .....
2. W przypadku, gdy Strona składa oświadczenie w formie pisemnej powinno być ono doręczone za potwierdzeniem odbioru, osobiście lub na adres wskazany w ust. 1.
3. Za dzień doręczenia korespondencji uważa się dzień odbioru korespondencji przez adresata. W razie niemożności doręczenia pisma wysłanego przesyłką poleconą lub

kurierską z przyczyn dotyczących Strony będącej adresatem, w szczególności w przypadku odmowy odbioru pisma przez Stronę lub zmianę adresu, pismo przesłane na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

4. W przypadku zmiany danych wskazanych w ust. 1 Umowy, Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o tej zmianie pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencje wysłaną na dotychczasowe dane.
5. W przypadku składania oświadczenia przez Stronę w formie elektronicznej na adres email, strony przyjmują, iż oświadczenie jest złożone drugiej stronie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby strona ta mogła zapoznać się z jego treścią.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 protokół zdawczo-odbiorczy
- Załącznik nr 2 rzut powierzchni pomostu
- Załącznik nr 3 druk oferty
- Załącznik nr 4 oświadczenie

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

DZIERŻAWCA

.....

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

Spisany w dniu ..... r. w sprawie przekazania przez Wydierżawiającego pomostu drewnianego o powierzchni 60 m<sup>2</sup> - zlokalizowanego na terenie Centrum Sportowo

- Rekreacyjnym Ukiel w Olsztynie przy ul. Kapitańskiej ..... z przeznaczeniem na ..... i z możliwością prowadzenia działalności usługowej

### Komisja w składzie:

Strona przekazująca (Wydierżawiający) OSiR w Olsztynie:

1. ....
2. ....
3. ....

Strona przyjmująca (Dzierżawca):

1. ....

Komisja stwierdza co następuje:

1. Przekazać dla Dzierżawcy:

- Pomost drewniany o powierzchni 60 m<sup>2</sup>

2. Uwagi do protokołu

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Podpisy komisji.

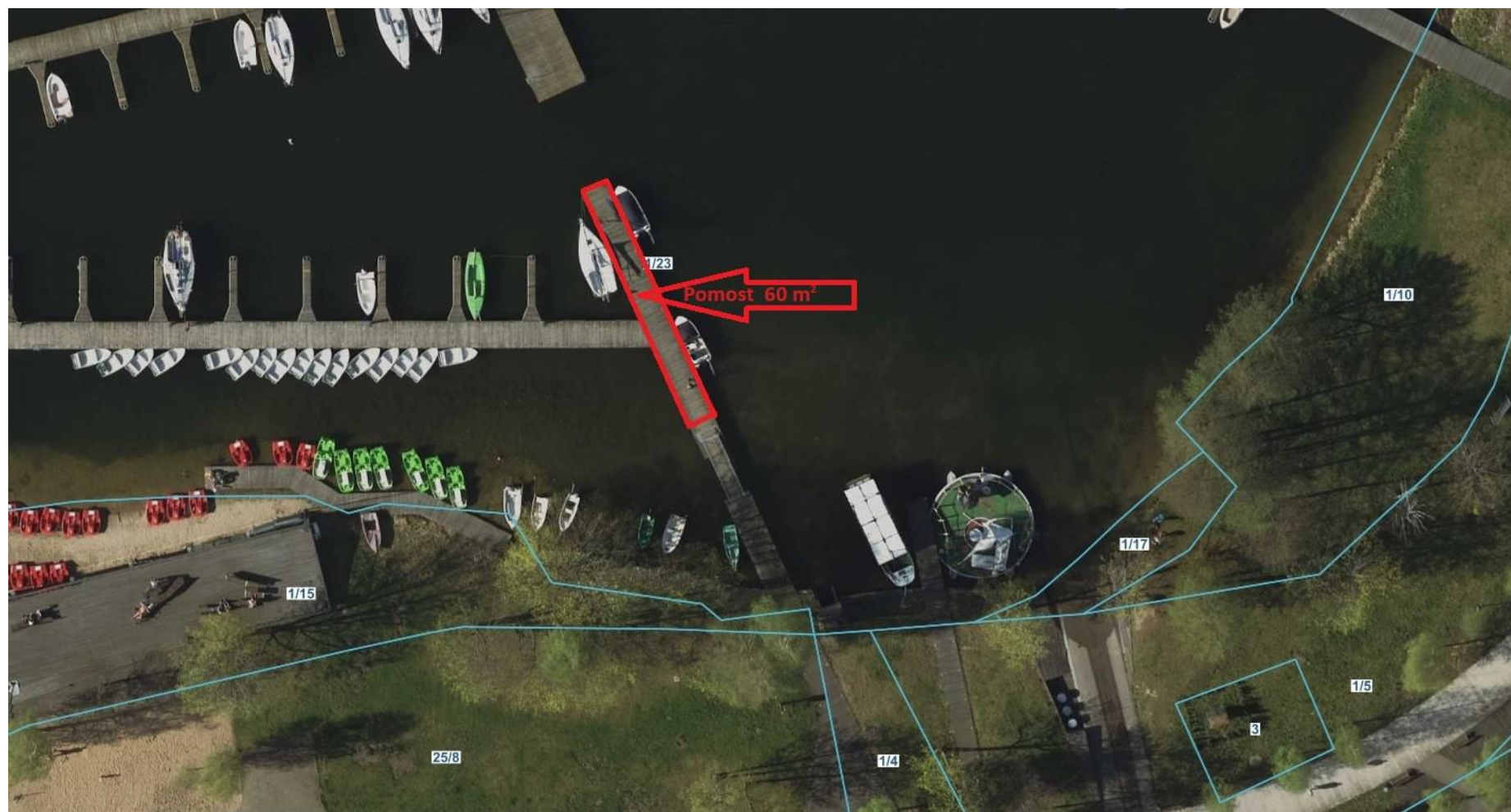
Strona przekazująca :

- 1.....
- 2.....
- 3.....

Strona przyjmująca:

- 1.....

ZATWIERDZAM





**Oświadczenie Dzierżawcy o akceptacji przesyłania faktur w formie elektronicznej**

Na podstawie art. 106n ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2023 r. poz. 1570.) akceptuję przesyłanie, w tym udostępnianie faktur, ich korekt oraz duplikatów w formie PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej:

Nazwa firmy

Dzierżawcy:

Adres Dzierżawcy:

Nr NIP Dzierżawcy:

**Oświadczam, że:**

Faktury/korekty faktur/duplikaty faktur będę przysyłać do Gminy Olsztyn - Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie z adresu e-mail:

Adres skrzynki nadawczej

Dzierżawcy:

Adresem właściwym do przesyłania faktur/ korekty faktur/duplikatów faktur przez Gminę Olsztyn - Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie jest adres e-mail:

Adres skrzynki odbiorczej

Dzierżawcy:

Podpis Dzierżawcy

**INFORMACJE DODATKOWE:**