

## UMOWA DZIERŻAWY NR A.1521.....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 **Wydzierżawiającym**

a

....., wpisaną do Centrali Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej posiadającą nr NIP....., Regon ....., zwaną w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**

o treści następującej :

### § 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę, a Dzierżawca bierze do używania 300,00 m<sup>2</sup>, powierzchni gruntu usytuowanego na działce nr 1/14 obr. 44, w celu prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej z małą gastronomią w Centrum Rekreacyjno - Sportowym Ukiel w Olsztynie, przy ul. Kapitańskiej 17 (rzut powierzchni stanowi *załącznik nr 1 do niniejszej umowy*).
2. Umowę zawiera się na czas określony, na okres:
  - 1) od dnia .....2024 r. do 30 września 2024 r.,
  - 2) od dnia 01 maja 2025 r. do 30 września 2025 r.,
  - 3) od dnia 01 maja 2026 r. do 30 września 2026 r.,
  - 4) poza okresem, na który umowa jest zawarta, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do korzystania z przedmiotu dzierżawy.
3. Wyposażenie powierzchni takie jak: stoły, krzesła, parasole itp. dostarcza Dzierżawca we własnym zakresie i na koszt własny przy uwzględnieniu wytycznych i po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, w szczególności w zakresie wyglądu, formy materiałów wykonania i kolorystyki. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu poniesionych nakładów ani prawo do obniżki czynszu z tego tytułu.
4. Szczegółową charakterystykę gruntu zawarto w protokole zdawczo – odbiorczym, którego wzór stanowi *załącznik nr 2 do niniejszej umowy*.

### § 2

1. Przedmiot umowy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wymienionego w § 1 ust. 4 powyżej, stanowiącego *załącznik nr 2 do umowy* jako jej integralna część. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, strony ustalają następujące terminy wydania przedmiotu dzierżawy: ..... 2024 r., 01 maja 2025 r., 01 maja 2026 r.
2. Wydierżawiający ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji powierzchni, 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.

### § 3

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał wydierżawioną powierzchnię do prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej z małą gastronomią. Działalność będzie prowadzona w okresach wymienionych w § 1, przez 7 dni w tygodniu, w przedziale godzinowym 8.00-22.00 lub w innych godzinach uzgodnionych pisemnie z Wydierżawiającym. Działalność gastronomiczna prowadzona będzie z zastrzeżeniem zakazów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym uchwał Rady Miasta Olsztyna.
2. Uprawnienia Dzierżawcy pozostałe w wyniku podpisania niniejszej umowy, nie mogą, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Dzierżawcy pod rygorem wypowiedzenia umowy.

#### § 4

1. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przystosuje własnym staraniem dla swoich potrzeb przedmiot dzierżawy oraz wyposaży go w zakresie niezbędnym do podjęcia i prowadzenia działalności, zapewniający odpowiedni standard świadczonych usług w nowoczesnym CRS Ukiel. Wyzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy tych nakładów.
2. Wszelkie planowane w okresie dzierżawy prace, w tym m. in. adaptacyjne modernizacje pod rygorem nieważności i rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
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 Stronę. W przypadku niezgodnienia wysokości odszkodowania sprawę rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy OC w zakresie prowadzenia działalności w tym OC Dzierżawcy na kwotę nie mniejszą niż 500.000,00 zł - dowód zawarcia umowy ubezpieczenia oraz dowód opłacenia składki Dzierżawca okaże Wyzierżawiającemu na jego wezwanie. 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.
5. Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4 w okresie zawarcia umowy, i przedłożenia na żądanie dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia oraz dowodu opłacenia składki Wyzierżawiającemu. Brak przedłożenia Wyzierżawiającemu w terminie polisy/polis ubezpieczeniowych wraz dowodami opłacenia składek, może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wyzierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Wyzierżawiający, na wniosek Dzierżawcy, umożliwi dostęp do przyłącza energii elektrycznej. Wszelkie koszty dotyczące montażu, układu pomiarowego oraz późniejszej eksploatacji ponosi Dzierżawca.

#### § 5

1. Dzierżawca nie może dokonać cesji w całości lub w części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego niezależnie od formy cesji.
2. Wyzierżawiający 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:
  - 1) używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami określonymi umową do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
  - 2) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności Wyzierżawiającego i innych podmiotów,
  - 3) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego jakichkolwiek prac i zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia,
  - 4) nieoddawania przedmiotu umowy w najem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
  - 5) powiadomienia Wyzierżawiającego o każdej zmianie osób reprezentujących Dzierżawcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
  - 6) przestrzegania przepisów prawa oraz regulaminu CRS Ukiel,
  - 7) posiadania wymaganych prawem i umową uprawnień, wpisów, pozwoleń, uzgodnień i opinii.
2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy Dzierżawcy oraz osób trzecich, znajdujących się na dzierżawionych powierzchniach, 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 i szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
4. Wydierżawiający 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.
5. Wynajmujący zastrzega, że w czasie organizacji (trwania) imprez sportowo-rekreacyjnych i oświatowo-kulturalnych wykluczających prowadzenie działalności Najemcy z wykorzystaniem przedmiotu umowy, Najemca nie może prowadzić działalności w oparciu o przedmiot umowy i zobowiązany jest do usunięcia wyposażenia znajdującego się na tarasie w wyznaczonym terminie. W tym przypadku Najemcy 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. Wynajmujący z wyprzedzeniem 14 dni zawiadomi Najemcę o terminie zakazu prowadzenia działalności w oparciu o przedmiot umowy, jeżeli w danym roku będzie organizowana taka impreza.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów związanych z wywozem odpadów komunalnych oraz 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, tj.
  - 1) od dnia ..... 2024 r. do 30 września 2024 r.,
  - 2) od dnia 01 maja 2025 r. do 30 września 2025 r.,
  - 3) od dnia 01 maja 2026 r. do 30 września 2026 r.Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu **miesięczny czynsz w wysokości**: ogółem czynsz miesięczny netto ..... zł (słownie:.....) + podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dniu fakturowania
2. Czynsz płatny będzie od dnia rozpoczęcia działalności, nie później jednak niż 30 dni od przekazania gruntu w okresach:
  - 1) od dnia .....2024 r. do 30 września 2024 r.,
  - 2) od dnia 01 maja 2025 r. do 30 września 2025 r.,
  - 3) od dnia 01 maja 2026 r. do 30 września 2026 r..
3. Jeśli obowiązek uiszczenia czynszu rozpoczyna się lub kończy później niż pierwszego dnia danego miesiąca kalendarzowego, to czynsz należny za ten miesiąc zostanie obliczony proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu, za który Dzierżawca miał obowiązek płacić czynsz.
4. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek nr wskazany

w fakturze. Jeżeli faktura zostanie wystawiona po tym terminie, wówczas termin płatności wynosi 7 dni od dnia jej wystawienia.

5. Opłaty eksploatacyjne będą uiszczane za każdy miesiąc, w którym Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu w pełnej kwocie, zaś w przypadkach określonych w § 6 ust.5 umowy oraz w przypadkach rozpoczęcia lub rozwiązania/wygaśnięcia umowy w trakcie danego miesiąca kalendarzowego, proporcjonalnie do okresu korzystania w danym miesiącu z przedmiotu dzierżawy.
6. Datą zapłaty jest data uznania na rachunku Wydierżawiającego.
7. 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.
8. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy.
9. Na fakturze będą podane dane sprzedawcy:  
**Wydierżawiającego:**  
Gmina Olsztyn, Plac Jan Pawła II 1; 10-101 Olsztyn NIP: 739-38-47-026  
oraz dane **Wystawcy:**  
Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie; ul. Żołnierska 13a; 10-558 Olsztyn
10. Faktura może być dostarczona Dzierżawcy przez Wydierżawiającego:
  - a) w formie papierowej na adres do doręczeń wskazany w komparycji niniejszej umowy lub
  - b) w formie elektronicznej na adres e-mail: ....., o ile strony złożą oświadczenie zgodne z załącznikiem nr 3 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.
11. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy.
12. W przypadku złożenia oświadczenia, zgodnie z załącznikiem nr 3 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.
13. Dzierżawca zobowiązuje się przyjmować faktury, o których mowa powyżej w formie papierowej, w przypadku gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwiają przesłanie faktur drogą elektroniczną.
14. Z dniem kiedy KSeF stanie się obowiązującym standardem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej uchyla się zapisy ust. 10 pkt a) i b) umowy, a datą otrzymania faktury przez Dzierżawcę będzie data jej skutecznego przesłania do KSeF.
15. 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.
16. 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. 12 w zakresie powiadomienia o zmianie adresu e-mail i skutków z tym związanych stosuje się odpowiednio.
17. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w umowie Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
18. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Dzierżawcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Dzierżawcę wpłaty Wydierżawiający ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, 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. 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.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany warunków umowy i następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie ponadto prawo podwyższenia czynszu w szczególności, przy wzroście kosztów utrzymania przedmiotu dzierżawy i ustalenia opłat za korzystanie z przedmiotu dzierżawy przez Prezydenta Olsztyna, zmiany opodatkowania oraz innych opłat i kosztów niezależnych od Wydzierżawiającego – za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Przedmiotowa zmiana nie wymaga aneksu i następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego, na co Dzierżawca 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 Wydzierżawiający ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do Biura Informacji Gospodarczej, celem umieszczenia Dzierżawcy na liście dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.
2. Wydzierżawiający 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 do w Krajowym Rejestrze Długów.

## §12

1. Wszelkie pisma kierowane do Wydzierżawiającego będą doręczane na adresy wskazane w preambule umowy, chyba, że strony zawiadomią o zmianie adresu.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
3. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w ust. 2 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

## §13

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy w jego dniu przekazania określa protokół zdawczo-odbiorczy z daty przekazania go Wydzierżawiającemu. Ocena stanu przedmiotu dzierżawy nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w §2 ust. 1 i protokołu zdawczo- odbiorczego z daty przekazania Wydzierżawiającemu po zakończeniu dzierżawy. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w każdym roku po upływie okresu korzystania odpowiednio: **30 września 2024 r., 30 września 2025 r. oraz 30 września 2026 r.**
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 lub daty zwrotu przedmiotu dzierżawy określonych zgodnie z ust.1 zdanie ostatnie.
3. W przypadku opuszczenia przedmiotu dzierżawy bez protokolarnego przekazania stosownie do ust. 2, Wydzierżawiający ma prawo jednostronnego przejęcia przedmiotu dzierżawy po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o wyznaczonym terminie przyjęcia.
4. W przypadku nie przekazania przedmiotu dzierżawy w terminie 3 dni Wydzierżawiającemu, zgodnie z ust. 2, Dzierżawca płacić będzie odszkodowanie 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.

5. Należności wymienione w ust. 4 będą wnoszone na podstawie noty w terminie 14 dni od jej doręczenia.

#### § 14

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 Wydzierżawiającemu dowodu wpłaty w terminie do dnia wejścia w życie nowej stawki czynszu.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w przedmiocie dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.
3. Wydzierżawiający uprawniony jest do zaspokajania z kaucji swych roszczeń wobec Dzierżawcy w trakcie obowiązywania umowy oraz po jej zakończeniu.
4. Wydzierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.
5. W przypadku wykorzystania przez Wydzierżawiającego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej zgodnie z ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, nie później jednak niż przed dniem rozpoczęcia kolejnego korzystania z przedmiotu dzierżawy, określonego zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, bez odrębnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Brak uzupełnienia kaucji przed dniem rozpoczęcia kolejnego okresu dzierżawy, określonego zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, uprawnia Wydzierżawiającego od odmowy wydania przedmiotu dzierżawy oraz rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości naliczonej przez bank dla rachunku terminowego, na którym Wydzierżawiający zdeponuje kaucję za okres przechowywania kaucji na rachunku bankowym należącym do Wydzierżawiającego.
8. W przypadku, gdy Wydzierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń, Strony ustalają iż kaucja podlega zwrotowi, po dacie zakończenia trwania umowy dzierżawy określonej w § 1 ust. 2 pkt 3) umowy, tj. po dniu 30 września 2026 roku, oraz w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, z uwzględnieniem zdania następnego. Kaucja wraz z odsetkami wymieniona w ust. 7 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.
9. W przypadku niezapłacenia przez Dzierżawcę należności z tytułu ewentualnych kosztów napraw jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania i opłat za świadczenia dodatkowe Wydzierżawiającemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Dzierżawcy wniesionych przez Dzierżawcę na dzierżawioną powierzchnię.

#### §15

1. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie może dokonywać zmian ani ulepszeń przedmiotu dzierżawy.
2. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy poniesionych przez niego nakładów. Dzierżawca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego.

#### § 16

1. Wydzierżawiający 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 §4,
  - 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 Wydzierżawiającego,
  - 7) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 14, w terminach tam oznaczonych,
  - 8) dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
  - 9) wbrew postanowieniu umowy zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego,
  - 10) bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego dokonuje zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy,
  - 11) nie przystosował przedmiot dzierżawy do własnych potrzeb w terminie określonym w umowie,
  - 12) opóźnia się z rozpoczęciem działalności ponad miesiąc,
  - 13) używa przedmiotu dzierżawy bez uzgodnienia tego na piśmie z Wydzierżawiającym w godzinach innych niż 6.00-22.00.
2. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego, o wszelkich zniszczeniach, uszkodzeniach, awariach,
  - 5) Dzierżawca korzystał z przedmiotu dzierżawy, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, w szczególności: przepisów porządkowych, ppoż., bhp, ochrony środowiska, prawa budowlanego, itp. i nie prowadzi działalności w zakresie określonym w §3 ustępie 1 umowy, a także narusza inne postanowienia umowy,
  - 6) Dzierżawca nie dochował obowiązków, w tym. 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 i 7 poniżej oraz w przypadku odstąpienia od umowy na podstawie ust. 8, Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego 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. Opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawy za co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia po uprzednim udzieleniu Dzierżawcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
7. 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.
8. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,

Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego.
3. Wszelkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

### §20

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wydierżawiający, jeden Dzierżawca.

### §21

Dzierżawca zobowiązany jest na wezwanie Wydierżawiającego 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.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – rzut powierzchni
- Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy
- Załącznik nr 3 – obowiązek informacyjny
- Załącznik nr 4 – oświadczenie o akceptacji przesyłania faktur

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....





PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

spisany w dniu.....2024 roku w sprawie przekazania do używania 300,00 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu usytuowanej na działce nr 1/14 obr. 44, z przeznaczeniem na prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej z małą gastronomią w Centrum Rekreacyjno - Sportowym Ukiel w Olsztynie, przy ul. Kapitańskiej 17.

Komisja w składzie:

Przekazujący - OSiR w Olsztynie:

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

Przyjmujący – Dzierżawca:

1. ....
2. ....

Komisja stwierdza co następuje:

1. W dniu .....w/w komisja dokonała przekazania do używania 300,00 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu przy ul. Kapitańskiej 17 wskazanych w umowie i Załączniku nr 1 do umowy (rzut).
2. Stan gruntu na dzień ..... przedstawia dokumentacja fotograficzna stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Podpisy komisji:

Przekazujący – OSiR w Olsztynie:

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

Przyjmujący – Dzierżawca:

1. ....
2. ....

ZATWIERDZIŁ:

## **Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych - umowa dzierżawy**

### **Administrator Danych Osobowych**

Administratorem danych osobowych jest Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie z siedzibą przy ul. Żołnierskiej 13a, 10-558 Olsztyn, e-mail: [osir@osir.olsztyn.pl](mailto:osir@osir.olsztyn.pl), nr tel.: +48 89 527-74-02, dalej: OSiR.

### **Cel i podstawa prawna przetwarzania danych osobowych**

Przygotowanie, realizacja i rozliczenie niniejszej umowy. Dane Dzierżawcy będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Podanie danych jest obowiązkowe, aby przygotować, zawrzeć i rozliczyć umowę.

### **Czas przetwarzania danych osobowych**

Dane będą przechowywane przez czas niezbędny do wykonania umowy oraz do końca okresu przedawnienia potencjalnych roszczeń z umowy z uwzględnieniem przepisów podatkowych.

### **Informacja o odbiorcach danych osobowych**

Dane mogą być udostępniane podmiotom realizującym zadania na rzecz Wyzierżawiającego, takim jak: dostawcy oprogramowania wyłącznie w celu zapewnienia ich sprawnego działania z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych i poufności ich przetwarzania, operatorzy pocztowi w celu zapewnienia korespondencji, banki w celu realizacji przelewów, podmioty publiczne w ramach zawartych porozumień i umów oraz w zakresie obowiązujących przepisów prawa.

### **Przysługujące prawa**

Dzierżawcy przysługuje prawo do żądania od Wyzierżawiającego dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania lub ograniczenia ich przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych w zakresie w jakim są one przetwarzane w systemach informatycznych w celu zawarcia i wykonania umowy. W celu realizacji przysługujących praw należy kontaktować się z OSiR na wskazany wyżej adres e-mail lub adres siedziby. Dzierżawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w Warszawie, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

### **Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych**

W przypadku pytań związanych z przetwarzaniem danych osobowych kontakt możliwy jest pod adresem e-mail: [iod@osir.olsztyn.pl](mailto:iod@osir.olsztyn.pl) lub na adres Wyzierżawiającego.

### 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:

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:

.....