

UMOWA DZIERŻAWY NR ZOOS.15212026

zawarta w dniu 2026 r. w Olsztynie 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: Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Kapitańska 23, 10-153 Olsztyn, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

....., ul., posiadającym NIP,
Regon, KRS reprezentowany przez
..... –
..... –
zwanymi dalej „Dzierżawcą”
zwanymi dalej łącznie lub każda z osobna „Stronami” lub „Stroną”.

§ 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości położonej na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 104-18/2 oraz nr 104-18/5 o łącznej powierzchni 4247 m², przy ul. Wyszyńskiego 12a w Olsztynie, zwanej dalej „przedmiotem dzierżawy” w celu prowadzenia działalności sportowo-rekreacyjnej - profesjonalnych kortów do gry w tenisa ziemnego/boiska do gry w padła.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę a Dzierżawca bierze do używania nieruchomość opisaną w § 1 na czas oznaczony 15 lat, tj. od roku roku z przeznaczeniem na prowadzenie działalności sportowo-rekreacyjnej - profesjonalnych kortów do gry w tenisa ziemnego/boiska do gry w padła.
2. Dzierżawca oświadcza, że zna stan techniczny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz że nadaje się do umówionego użytku.
3. Przedmiot umowy zostanie przekazany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron i sporządzonego w dniu przekazania przedmiotu dzierżawy.
4. Z dniem protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca przejmuje pełne obowiązki i odpowiedzialność zarządcy obiektu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz przepisów o ochronie przeciwpożarowej.
5. Wydzierżawiający przekaze przedmiot umowy dzierżawy w ciągu 3 dni od dnia podpisania umowy lub w innym terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, jeżeli Dzierżawca nie odbierze przedmiotu najmu w tym terminie, pomimo gotowości Wydzierżawiającego, uważa się że Wydzierżawiający przekazał Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w wyznaczonym dniu, a Dzierżawca go odebrał.

§ 3

1. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy nie jest obciążony prawami osób trzecich oraz że jest uprawniony do wydzierżawienia nieruchomości.

2. Wdzierżawiający ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji przedmiotu dzierżawy, w szczególności w celu kontroli wykonania umowy, w tym w szczególności właściwej eksploatacji nieruchomości.
3. Dzierżawca zapewni Wdzierżawiającemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.

§ 4

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na prowadzenie działalności określonej w § 1.
2. Zmiana sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego pod rygorem nieważności. W razie zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę, bez zgody Wdzierżawiającego wyrażonej na piśmie, Wdzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia.
3. Uprawnienia Dzierżawcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą, bez uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego, stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Dzierżawcy, pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy.

§ 5

1. Dzierżawca nie może dokonać cesji w całości lub w części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wdzierżawiającego niezależnie od formy cesji.
2. Wdzierżawiający 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 oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
 - 2) W zakresie i na zasadach określonych w niniejszej umowie i po uprzednim uzysku zgód Wynajmującego - dostosowania obiektu do własnych potrzeb tj. na potrzeby prowadzenia określonej w niniejszej umowie działalności sportowej poprzez przeprowadzenia procedury a następnie zrealizowanie inwestycji, związanej z poprawą infrastruktury –Wdzierżawiający dopuszcza posadowienie budowli, hali pneumatycznej, zaplecza socjalnego (zwaną w dalszej części umowy „Inwestycją”) we własnym zakresie i na swój koszt, w tym pozyskania wszelkich uzgodnień, opinii, projektów, zgód podmiotów zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami;
 - 3) Przedstawienia koncepcji związanej z poprawą infrastruktury, a następnie uzyskania jej akceptacji przez Wdzierżawiającego na podstawie warunków przyłączeniowych, zgodności z MPZP lub uzyskanymi WZ;
 - 4) Realizacji „Inwestycji” przy zastosowaniu materiałów odpowiedniej jakości i w standardzie wykonania zgodnym z obowiązującymi przepisami;
 - 5) Używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przepisami bhp i ppoż., ochrony środowiska, utrzymania w należytym porządku i czystości;
 - 6) Przeprowadzania przeglądów okresowych, w tym: przeglądów przewodów kominowych (wentylacyjnych), instalacji elektrycznej (dot. pełnych badań elektrycznych), sprzętu i wyposażenia ppoż. zgodnie z obowiązującymi wymaganiami i przepisami prawa

budowlanego. Na żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca będzie przedstawiał do wglądu protokoły z przeprowadzonych przeglądów;

- 7) Wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich napraw i czynności konserwacyjnych związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w dobrym stanie zdatnym do sprawnego prowadzenia w nim działalności zgodnie z wymaganymi standardami i przepisami prawa;
 - 8) Odbudowy budynków, budowli i obiektów budowlanych wzniesionych na przedmiocie dzierżawy lub odtworzenia infrastruktury, jeżeli ulegną one zniszczeniu lub zaniedbaniu w sposób uniemożliwiający sprawne korzystanie z nich zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganym standardem. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu Dzierżawy tych nakładów/ulepszeń;
 - 9) Niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego jakichkolwiek prac i zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy;
 - 10) Nieoddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - 11) Powiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie danych Dzierżawcy, siedziby, adresu do korespondencji, osób reprezentujących Dzierżawcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany. Zmiana tych danych nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu, a jedynie powiadomienia drugiej strony;
 - 12) Uzyskania wymaganych prawem i umową wpisów, pozwoleń, koncesji, uzgodnień i opinii jeśli będą wymagane;
 - 13) Niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o powstałych awariach, szkodach, uszkodzeniach.
2. W przypadku rozpoczęcia realizacji „Inwestycji” Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli realizacji „Inwestycji” w każdym czasie, na każdym jej etapie. Prawo kontroli może być wykonywane w szczególności poprzez inspekcję nieruchomości, wstęp do pomieszczeń budynków, budowli i innych obiektów, przeglądanie oraz sporządzanie kopii z dokumentacji związanej z „Inwestycją”, w tym dziennika budowy. Nadto, Dzierżawca zobowiązuje się przedstawiać Wydierżawiającemu, na jego żądanie szczegółowy raport wykazujący stan zaawansowania realizacji „Inwestycji”. Raport będzie przedstawiony w terminie 7 dni od zgłoszenia przez Wydierżawiającego powyższego żądania i podpisany przez umocowanych przedstawicieli Dzierżawcy.
 3. Wydierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót lub związanych z niniejszą umową dzierżawy.
 4. Strony ustalają również, że jakiegokolwiek zatwierdzenie dokumentów przez Wydierżawiającego lub wniesienie do nich zastrzeżeń nie będzie stanowić podstawy odpowiedzialności Wydierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności za wybór, rodzaj lub sposób wykonania prac.
 5. W wypadku, gdy realizacja „Inwestycji” będzie wymagała współpracy z wykonawcami innych robót budowlanych prowadzonych na terenie lub w pobliżu Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonywania – z własnej inicjatywy i na swój własny koszt - obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym prawa budowlanego, co obejmuje w szczególności obowiązek zapewnienia przejęcia terenu budowy, zapewnienia współdziałania i koordynacji realizowanych prac budowlanych, uregulowania wzajemnych relacji (w tym zawarcia porozumień) przy korzystaniu z obcych świadczeń, urządzeń lub narzędzi, przestrzegania przepisów BHP oraz przeciwpożarowych przez osoby zaangażowane przy robotach budowlanych.

6. Brak możliwości realizacji przez Dzierżawcę planowanej „Inwestycji” w całości lub części, z przyczyn administracyjnych, planistycznych, technicznych lub prawnych, nie stanowi podstawy do rozwiązania umowy z winy Wydierżawiającego, dochodzenia odszkodowania, zwrotu poniesionych nakładów, a także obniżenia czynszu.
7. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności licząc od dnia podpisania umowy z winy Dzierżawcy przekraczające jeden miesiąc, bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego, stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Wydierżawiający może ponadto w takim przypadku naliczyć karę umowną w wysokości 1.000 zł za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu działalności. Wydierżawiającemu będzie przysługiwało prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na warunkach określonych w Kodeksie Cywilnym.
8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy Dzierżawcy oraz osób trzecich oraz Wydierżawiającego, znajdujących się w przedmiocie dzierżawy, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w obiekcie od wszelkich ewentualnych ryzyk i szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
9. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody spowodowane posadowieniem infrastruktury na przedmiocie dzierżawy, a także szkód związanych z jej funkcjonowaniem.
10. Szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy w czasie prowadzenia działalności lub w związku z realizacją niniejszej umowy, w tym wyrządzone przez osoby wykonujące zlecone prace na rzecz Dzierżawcy lub przez klientów, gości Dzierżawcy, pokrywa Dzierżawca na podstawie protokołu podpisanego przez obie Strony. Podpisanie protokołu przez Dzierżawcę jest równoznaczne z uznaniem roszczenia. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o terminie i miejscu komisijnego ustalenia szkody. W przypadku niestawienia się przedstawiciela Dzierżawcy lub odmowy podpisania protokołu, Wydierżawiający sporządzi jednostronny protokół, który stanowić będzie podstawę do ustalenia warunków odszkodowania.
11. Zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy oraz ewentualne ubezpieczenie majątku od wszelkich ewentualnych ryzyk i szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
12. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć na własny koszt umowę ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy, w tym mienia ruchomego, budynków, obiektów i innych naniesień oraz wzniesionych przez siebie nakładów/ulepszeń od wszelkich ryzyk (w tym od ognia, powodzi, i innych zdarzeń losowych) oraz od odpowiedzialności cywilnej (OC) związanej z prowadzeniem działalności.
13. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ryzyk ubezpieczeniowych związanych z budową planowanej przez niego infrastruktury. Od rozpoczęcia prac budowlanych do momentu zakończenia realizacji Inwestycji Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności związanej z pracami budowlanymi związanymi z realizacją „Inwestycji”, pracami wykończeniowymi oraz wszelkimi innymi pracami budowlanymi prowadzonymi na Nieruchomości w zakresie ryzyka obejmującego zarówno szkody materialne jak i odpowiedzialność cywilną w stosunku do osób trzecich i wszystkich uczestników prac budowlanych, w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 100.000,00 zł.
14. Na żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca jest zobowiązany do okazania dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia oraz dowodu opłacenia składek. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia, przez cały czas trwania umowy dzierżawy. W przypadku wygaśnięcia umów ubezpieczenia OC w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu dokumentów stanowiących kontynuację ubezpieczenia,

niezwłocznie nie później jednak niż 3 dni po wygaśnięciu poprzedniej umowy ubezpieczenia, lub w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania w tym przedmiocie, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 7

1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego umieszczać szyldów, plakatów oraz instalować urządzeń na nieruchomości.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania we własnym zakresie wszelkich podatków i opłat, których obowiązek uiszczania wynika z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności podatku od nieruchomości, jeżeli Dzierżawcę będzie obciążał obowiązek uiszczania takiego podatku.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania własnym kosztem i staraniem niezbędnych przeglądów i inspekcji wymaganych prawem oraz prowadzenia niezbędnej dokumentacji i odpowiada za ich terminowe wykonanie.
4. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty uzbrojenia nieruchomości, wszelkich przyłączy, podłączeń i instalacji mediów, koszty podłączeń, wymiany, wszelkich zmian oraz eksploatacji instalacji wymaganych przez przedsiębiorców dostarczających wodę, energię elektryczną, ciepłą, usługi telekomunikacyjne, odprowadzających ścieki.
5. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy włączając w to wyposażenie oraz całą naniesioną infrastrukturę w dobrym i zadbanym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów budowlanych ponad zwykłe zużycie wynikające z prawidłowego używania, dokonywać na bieżąco koniecznych remontów, przebudów, czynności konserwacyjnych i/lub napraw.
6. W przypadku realizacji „Inwestycji” Wydierżawiający odrębnie upoważni tym samym Dzierżawcę do dysponowania nieruchomością na cele budowlane po uzgodnieniu charakteru i zakresu „Inwestycji”.
7. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić bezpłatnie przedmiot dzierżawy na potrzeby własne Gminy Olsztyn w łącznym wymiarze 12 godzin tygodniowo, w celu realizacji zadań własnych związanych z działalnością sportowo-rekreacyjną. Terminy udostępnienia nieruchomości zostaną określone przez Wydierżawiającego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest co miesiąc do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego kwotę zł brutto/m-c w tym podatek od towarów i usług (VAT) wg stawki obowiązującej w dniu fakturowania z tytułu czynszu dzierżawy oraz do ponoszenia opłat za zużycie świadczeń dodatkowych (mediów), jeżeli takie zużycie nastąpi.
2. W przypadku zmiany wysokości obowiązującej stawki podatku VAT Wydierżawiający będzie naliczał opłaty zgodnie z aktualnymi stawkami. Zmiana wysokości opłat z tego tytułu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek oraz posiadania przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy, umów na dostawę mediów, do ponoszenia opłat w tym zakresie bezpośrednio na rzecz dostawców mediów. Postanowienie powyższe dotyczy w szczególności:
 - dostawy energii elektrycznej – obligatoryjne jest posiadanie podlicznika,
 - dostawy energii cieplnej,
 - dostawy wody i odbioru ścieków,
 - dostawy gazu,

- za wywóz nieczystości stałych i odpadów komunalnych.

4. Na żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca jest zobowiązany do okazania umów za dostawę mediów.
5. W przypadku niezawarcia umów na dostawę mediów lub ich rozwiązania przed upływem okresu obowiązywania umowy Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresów wypowiedzenia, po uprzednim wyznaczeniu 7-dniowego terminu do przedłożenia aktualnej umowy. W takim wypadku, jeżeli Wydierżawiający podniesie koszty dostawy mediów, obciąży nimi Dzierżawcę (rozliczenie wg rzeczywiście poniesionych kosztów).
6. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na konto wskazane w fakturze. W przypadku wystawienia faktury po tej dacie, w terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury.
7. Opłaty za ewentualne świadczenia dodatkowe płatne są z dołu do dnia 20 każdego następnego miesiąca, przelewem na konto wskazane w fakturze, a w przypadku dostarczenia faktur po tym terminie – w terminie 14 dni od dnia ich wystawienia.
8. Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wydierżawiającego.
9. Opóźnienie w zapłacie czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe za co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
10. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
11. W przypadku nieuiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w umowie Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
12. 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 i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
13. W fakturach Wydierżawiający wskazywać będzie:
 - a) Sprzedawca – Gmina Olsztyn Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn NIP 739-384-70-26
 - b) Wystawca – Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie, ul. Żołnierska 13A 10-558 Olsztyn
 - c) Nabywca –, ul.,, NIP
14. Faktury będą wystawiane przez Wydierżawiającego wyłącznie przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
15. Dzierżawca zobowiązuje się do posiadania oraz utrzymywania uprawnień i dostępu do KSeF w zakresie niezbędnym do prawidłowego odbioru faktur wystawianych przez Wydierżawiającego.
16. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie drogą elektroniczną wizualizacji faktur ustrukturyzowanych, ich korekt oraz duplikatów, za pośrednictwem e-mail Wydierżawiającego Ośrodka Sportu i Rekreacji Olsztynie stadion@osir.olsztyn.pl lub lidia.rossochacka@osir.olsztyn.pl na e-mail Dzierżawcy przy czym dokumenty te mają charakter wyłącznie informacyjny i nie naruszają przepisów dotyczących obowiązku wystawiania i odbioru faktur za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).
17. Z uwagi na to, iż techniczne funkcjonalności KSeF nie pozwalają na dodawanie załączników do faktur ustrukturyzowanych w ramach KSeF, Dzierżawca zobowiązuje się do odbierania tych załączników za pośrednictwem adresu e-mail:
18. Obie Strony umowy zobowiązane są do każdorazowego informowania się o zmianie adresu e-mail, o którym mowa w ust. 17 i 18, pod rygorem uznania, że jedynym właściwym adresem e-mail jest dotychczasowy adres odbiorcy.

§ 9

1. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w § 8 ust. 1 następuje corocznie narastająco 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, następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie ponadto prawo podwyższenia czynszu w szczególności, przy wzroście kosztów utrzymania obiektu, zmian stawek minimalnych czynszów za dzierżawę ustalanych przez Prezydenta Miasta, zmian opodatkowania oraz innych opłat i kosztów niezależnych od Wydierżawiającego – za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Zmiana stawki czynszu nie stanowi zmiany warunków umowy i następować będzie na podstawie pisemnego powiadomienia doręzonego Dzierżawcy przez Wydierżawiającego. Przedmiotowa zmiana nie wymaga aneksu.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo waloryzacji opłat za świadczenia dodatkowe (media-jeżeli występują) 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.

§ 10

1. W przypadku występowania zadłużenia na koncie przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1, przekraczającego 3 miesięczny czynsz wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe, którego łączna wysokość jest wyższa niż 500,00 zł i świadczenie jest wymagane co najmniej 60 dni Wynajmujący ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do Biura Informacji Gospodarczej, celem umieszczenia Najemcy na liście dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.
2. Wynajmujący przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do Biura Informacji Gospodarczej zawiadomi Najemcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji do Biura Informacji Gospodarczej i wezwie go do zapłaty zadłużenia, przy czym odebranie przez Najemcę wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w Krajowym Rejestrze Długów.

§ 11

1. Dzierżawca wpłaci na konto nr kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawy w kwocie zł (słownie: 98/100) do dnia zawarcia niniejszej umowy dostarczy Wydierżawiającemu dowód wpłaty. W przypadku zmiany stawki czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego trzymiesięcznego czynszu brutto i dostarczenia Wydierżawiającemu dowodu wpłaty w terminie do dnia wejścia w życie nowej stawki czynszu.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w przedmiocie dzierżawy, pogorszenia jego stanu, zaległości z tytułu czynszu, świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.
3. Wydierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego 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.

5. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. 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.
7. W przypadku, gdy Wydzierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu dzierżawy, kaucja wraz z odsetkami wymieniona w ust. 6 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.
8. 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 do przedmiotu dzierżawy.

§ 12

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony, tj. 15 lat..... roku, z zastrzeżeniem wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach określonych w umowie.
2. Wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy należy przedłożyć Wydzierżawiającemu najpóźniej na 3 miesiące przed zakończeniem obowiązującej umowy dzierżawy. Zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nastąpi jedynie w przypadku wyrażenia zgody przez właściwe organy miasta, na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz aktów prawa miejscowego. Przedmiotowe zastrzeżenie nie stanowi umowy przedwstępnej ani promesy zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.
3. Wszelkie pisma kierowane do Dzierżawcy będą doręczane na adres wskazany w komparycji umowy, chyba że Strona zawiadomi o zmianie adresu.
4. Wszelkie pisma kierowane do Udostępniającego będą doręczane na adres do korespondencji: Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Kapitańska 23, 10-153 Olsztyn, adres do e-doręczeń: AE:PL-93776-47759-FWDUC-20.
5. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adresy określone w ust. 3 uznaje się za doręczone.
6. Pismo przesłane Dzierżawcy na adres określony w ust. 3 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.
7. Korespondencja do Dzierżawcy może być doręczana za pośrednictwem systemu e-doręczeń na adres do doręczeń elektronicznych Dzierżawcy ujawniony w Bazie Adresów Elektronicznych, jeżeli Dzierżawca taki adres posiada, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, doręczenie dokonane przez Wydzierżawiającego za pośrednictwem e-doręczeń wywołuje skutki prawne równoważne z doręczeniem przesyłki poleconej za potwierdzeniem odbioru, w tym w zakresie rozpoczęcia biegu terminów umownych i ustawowych, i uważa się za skuteczne z dniem odbioru korespondencji albo z upływem terminu jej przechowywania w systemie e-doręczeń.

§ 13

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy Wydzierżawiający nie może żądać od Dzierżawcy przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu z dnia odbioru nieruchomości, w tym usunięcia elementów będących częściami składowymi nieruchomości, chyba że elementy te zostały wzniesione lub zainstalowane niezgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest, niezależnie od daty i przyczyny wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy zwrócić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w należytym stanie technicznym i estetycznym potwierdzającym wykonanie zaleceń z okresowych kontroli obiektów przeprowadzanych w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, które to kontrole będą dokonywane zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
3. W przypadku zrealizowania „Inwestycji” po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy na rzecz Wydierżawiającego, Dzierżawca przekaże Wydierżawiającemu pełną, uporządkowaną dokumentację dotyczącą naniesionej infrastruktury w związku z jej zagospodarowaniem w ciągu całego okresu obowiązywania Umowy. Dokumentacja ta powinna w szczególności obejmować:
 - 1) Projekty architektoniczne, projekty budowlane, wykonawcze i powykonawcze;
 - 2) Dzienniki budowy;
 - 3) Decyzje i postanowienia administracyjne oraz korespondencję z organami państwowymi i samorządowymi;
 - 4) Protokoły inwentaryzacyjne, protokoły przeglądów;
 - 5) Dokumenty dotyczące zainstalowanych urządzeń, takie jak karty gwarancyjne, książki serwisowe, instrukcje obsługi, umowy dotyczące ich serwisu;
4. Wraz z dokumentacją Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu oświadczenie o zupełności oraz kompletności przekazywanych dokumentów.
5. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać przedmiot dzierżawy do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy nie później niż 7 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
6. Wydanie przez Dzierżawcę przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia wydania przedmiotu umowy, sporządzonego w obecności przedstawicieli obu Stron umowy.
7. W przypadku opuszczenia przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bez protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający będzie uprawniony do jednostronnego przejęcia przedmiotu dzierżawy po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia.
8. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Dzierżawca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wydierżawiającego, pozostawione w rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Dzierżawcę, a Wydierżawiający ma prawo do ich usunięcia, zutylizowania lub sprzedaży na pokrycie poniesionych kosztów, bez obowiązku uzyskania dodatkowej zgody Dzierżawcy.
9. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia rzeczy wniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy powstałe w wyniku ich usunięcia lub przechowywania. Wydierżawiający może również obciążyć Dzierżawcę kosztami magazynowania oraz wszelkimi innymi kosztami związanymi z usunięciem i przechowaniem ww. przedmiotów.

§ 14

1. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy dzierżawy i nieprzekazania przedmiotu dzierżawy w terminie 3 dni Wydierżawiającemu, Dzierżawca będzie płacić:
 - 1) Za bezumowne użytkowanie nieruchomości gruntowej po wygaśnięciu umowy dzierżawy do dnia złożenia wniosku o dzierżawę nalicza się wynagrodzenie należne Wydierżawiającemu w wysokości 200% czynszu dzierżawnego z ostatniego pełnego miesiąca dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania; Za

bezumowne użytkowanie nieruchomości gruntowej po rozwiązaniu umowy dzierżawy nalicza się wynagrodzenie należne Wydierżawiającemu w wysokości 200% czynszu dzierżawnego z ostatniego pełnego miesiąca dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania;

2) Opłaty za świadczenia dodatkowe (koszty eksploatacyjne), o których mowa w § 8 ust. 3.

2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone na podstawie dokumentu księgowego w terminie określonym w § 8 ust. 6 w odniesieniu do należności za bezumowne korzystanie, a w przypadku dostarczenia dokumentu księgowego po ww. terminach – w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia Dzierżawcy. Datą zapłaty jest data wpływu środków finansowych na rachunek Wydierżawiającego.
3. Strony zgodnie oświadczają, że postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie regulują obowiązki oraz prawa stron po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy i pozostają wiążące. Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 15

1. Dzierżawca bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie 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, itp.
2. Wydierżawiający nie jest również zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie przedmiotu dzierżawy do jego indywidualnych potrzeb (w tym wybudowanie kortów, boisk, bazy treningowej, nawierzchni). Dzierżawca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wydierżawiającego i zobowiązuje się do ich niedochodzenia.
3. W czasie trwania umowy Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu dzierżawy niezbędnych do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów lub obniżki czynszu z tego tytułu.

§ 16

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć lub rozwiązać umowę dzierżawy 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;
 - 2) Nie dochował obowiązków określonych w § 4;
 - 3) Nie dochował obowiązków określonych w § 5;
 - 4) Nie dochował obowiązków określonych w § 6;
 - 5) Nie dochował obowiązków określonych w § 8;
 - 6) Nie dochował obowiązków określonych w § 11;
 - 7) Zanedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie;
 - 8) Nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub za świadczenia dodatkowe (koszty eksploatacyjne) co najmniej za dwa pełne okresy płatności mimo wyznaczenia dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty;
 - 9) Wynajął, podnajął, wydierżawił albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot dzierżawy lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - 10) Dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego;

- 11) Wbrew postanowieniu umowy zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku dzierżawy bez uprzedniej zgody Wyzdierżawiającego;
 - 12) Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego dokonuje zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy lub prowadzi prace budowlane bez uzgodnienia z Wyzdierżawiającym albo z naruszeniem warunków prawem przewidzianych;
 - 13) Prowadzi w przedmiocie dzierżawy działalność, która narusza przepisy obowiązujących przepisów prawa powszechnego i miejscowego, w tym w szczególności dotyczące imprez masowych, sprzedaży napojów alkoholowych lub wyczerpuje znamiona przestępstwa albo wykroczenia, w tym przestępstwa i wykroczenia skarbowego;
 - 14) Nie dochował obowiązków w zakresie ubezpieczenia, w tym nie przedłożył na wezwanie Wynajmującego dowodu zawarcia lub kontynuacji ubezpieczenia wraz z dowodami opłacenia składek, zgodnie z postanowieniami § 6;
 - 15) Nie przedstawił koncepcji związanej z poprawą infrastruktury;
 - 16) Nie uzyskał wymaganych prawem i umową wpisów, pozwoleń, koncesji, uzgodnień i opinii na realizację inwestycji.
2. Wyzdierżawiający ma ponadto prawo wypowiedzenia lub rozwiązania umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia z ważnych przyczyn w szczególności w przypadku naruszenia innych postanowień umowy przez Dzierżawcę, a także w szczególności gdy:
- 1) Przedmiot dzierżawy posiada wady, które ujawniły się w trakcie dzierżawy i uniemożliwiają wykorzystanie przedmiotu zgodnie z treścią umowy;
 - 2) Z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy przedmiot dzierżawy nie może być używany zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie;
 - 3) Dzierżawca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wyzdierżawiającego, o wszelkich zniszczeniach, uszkodzeniach, awariach i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby;
 - 4) Dzierżawca korzysta 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 § 4 ust. 1 umowy, a także narusza inne postanowienia umowy;
 - 5) Dzierżawca nie dochował obowiązków wynikających z umowy, m.in. nie dba o estetykę przedmiotu umowy;
 - 6) Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego dokonuje zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy;
- w przypadkach określonych w pkt 1-6 z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia;
 - 7) Zachodzi konieczność przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym w szczególności na potrzeby własne Gminy Olsztyn, Wyzdierżawiającego;
 - 8) Zbycia nieruchomości, oddania jej w zarząd, administrację innemu podmiotowi;
3. W przypadkach wypowiedzenia lub rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i 2 powyżej i ust. 5-8 poniżej Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wyzdierżawiającego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy.
4. Wypowiedzenie 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. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w zakresie wysokości czynszu i sposobu ustalenia opłat za świadczenia dodatkowe (media).
7. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, w tym 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, Wyzierżawiający ma prawo odstąpić od umowy w terminie trzech miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach bez ujemnych skutków prawno-finansowych, w tym bez odszkodowania wobec Dzierżawcy.

§ 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 wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 20

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Klauzula informacyjna RODO.