

UMOWA nr

zawarta w dniu roku w Warszawie, pomiędzy:

Centrum Usług Logistycznych IGB z siedzibą w Warszawie, ul. Słoneczna 37, 00-789 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372899, NIP 7010270911, REGON 142732546, zwanym dalej „CUL”, które reprezentuje:

Pan Andrzej Kropiwiec – Dyrektor CUL zwanym dalej „Udostępniającym”,

a

..... zwanym dalej „Korzystającym”

reprezentowanym przez

łącznie zwanymi „Stronami” bądź indywidualnie „Stroną” w zależności od kontekstu

§ 1

1. Udostępniający oświadcza, iż posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Taborowej 1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: obręb 0039 Łazarz, arkusz mapy 24, działka 32/1 o pow. 1,2546 ha, oraz działka 31/10 o pow. 944 m² dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00129714/2 oraz nr PO1P/00240778/2 w Sądzie Rejonowym Poznań - Stare Miasto w Poznaniu.

§ 2

1. Na mocy niniejszej umowy Udostępniający udostępnia Korzystającemu pomieszczenia, o łącznej powierzchni 2418,12 m² (baseny – powierzchnia 1202,62 m², hala sportowa – powierzchnia: 1215,50 m²), zlokalizowane w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Taborowej 1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako: obręb 0039 Łazarz, arkusz mapy 24, działka 32/1 o pow. 1,2546 ha oraz część działki 31/10 o powierzchni 944 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00129714/2 i nr PO1P/00240778/2, w Sądzie Rejonowym Poznań - Stare Miasto w Poznaniu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności sportowej (dalej: „Pomieszczeniami”).
2. Pomieszczenia wyposażone są w sieć:
 - 1) wodno-kanalizacyjną,
 - 2) elektryczną,
 - 3) centralnego ogrzewania.
3. Udostępniający przekaze Korzystającemu Pomieszczenia w dniu zawarcia niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, podpisanego przez przedstawicieli obu Stron zawierającego szczegółowy opis Pomieszczeń.
4. Korzystający oświadcza, że zapoznał się dokładnie z Pomieszczeniami, a zwłaszcza z ich stanem technicznym i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od dnia jej zawarcia do dnia 31.12.2019 r.
2. Korzystający zwróci Pomieszczenia ostatniego dnia obowiązywania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Stron.

§ 4

Korzystanie z Pomieszczeń odbywać się będzie na następujących zasadach:

1. Korzystający zobowiązuje się użytkować Pomieszczenia w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie i wymogami prawidłowej eksploatacji.

2. Korzystający bez uprzedniej pisemnej zgody Udostępniającego nie może rozporządzać Pomieszczeniami, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części Pomieszczeń w podnajem lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych (także bezpłatnie).
3. Korzystający zobowiązuje się do utrzymania Pomieszczeń w należyтым stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania Pomieszczeń w stanie niepogorszonym, po uzyskaniu zgody Udostępniającego.
4. Korzystający zobowiązuje się do wyposażenia Pomieszczeń, na własny koszt, w niezbędny sprzęt i inne wyposażenie potrzebne do prowadzenia działalności sportowej i zapewnienia sprawnego funkcjonowania wyposażenia.
5. Korzystający przy prowadzeniu działalności, nie może powodować zakłóceń ponad przeciętną miarę z normalnego korzystania z innych, nieobjętych umową pomieszczeń i budynków Udostępniającego.
6. Udostępniający zastrzega sobie prawo do nieograniczonego dostępu do Pomieszczeń (po wcześniejszym uzgodnieniu z przedstawicielami Korzystającego) oraz prawo przeprowadzenia okresowych, a także doraźnych kontroli stanu Pomieszczeń przy udziale przedstawiciela Korzystającego.
7. Korzystający zobowiązuje się pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia (bez zbędnej zwłoki) na piśmie Udostępniającego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Udostępniającego.
8. Korzystający zwróci Udostępniającemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez Udostępniającego w celu usunięcia szkód, jeśli zostały one wyrządzone z winy Korzystającego.
9. Korzystający zobowiązuje się do niedokonywania zmian w substancji Pomieszczeń, a jeżeli zmiana taka okaże się konieczna dla prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust.1 przed jej dokonaniem zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Udostępniającego.
10. Korzystający zobowiązany jest dokonywać napraw Pomieszczeń wraz z bieżącą konserwacją na koszt własny zgodnie z wytycznymi Udostępniającego.
11. Korzystający zobowiązany jest udostępnić Pomieszczenia i umożliwić dokonanie należących do Udostępniającego napraw instalacji oraz wykonanie wszelkich przeglądów i robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie technicznym instalacji i urządzeń wspólnych dla budynku, w którym znajdują się Pomieszczenia.
12. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne w Pomieszczeniach, przeróbki lub ulepszenia mogą być dokonywane przez Korzystającego na jego koszt, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Udostępniającego.
13. W przypadku uzyskania zgody Udostępniającego na wykonanie prac, wszelkie koszty wykonania robót ponosi samodzielnie Korzystający. W przypadku wykonywania robót bez zgody Udostępniającego, Udostępniający ma prawo żądać przywrócenia stanu pierwotnego Pomieszczeń, a także ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Korzystającego.
14. Strony ustalają, że ulepszenia poczynione przez Korzystającego, po rozwiązaniu umowy lub po jej wygaśnięciu, zostaną pozostawione nieodpłatnie przez Korzystającego w Pomieszczeniach. Korzystający zrzeka się w stosunku do Udostępniającego wszelkich roszczeń z tytułu ulepszeń pozostawionych w Pomieszczeniach.
15. Korzystający zobowiązuje się do wywożenia na własny koszt odpadów, śmieci i innych nieczystości stałych powstałych w związku z prowadzoną działalnością, poprzez zawarcie stosownej umowy ze specjalistyczną firmą. Kopię umowy Korzystający zobowiązany jest przekazać Udostępniającego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia działalności.

§ 5

1. Korzystający będzie prowadzić działalność sportową w Pomieszczeniach na swój rachunek i ryzyko.
2. Pomieszczenia będą wykorzystywane wyłącznie do prowadzenia działalności sportowej. Zmiana sposobu korzystania z Pomieszczeń wymaga uprzedniej pisemnej zgody Udośćpniającego.
3. Korzystający przed rozpoczęciem działalności, o której mowa w ust. 2 zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych zezwoleń na prowadzenie ww. działalności w tym m.in. pozytywną opinię właściwych miejscowo służb inspekcji sanitarnej. Dokumenty wraz z opinią Korzystający jest zobowiązany przedłożyć Udośćpniającemu przed rozpoczęciem działalności, o której mowa w ust. 2.

§ 6

1. Korzystający ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu prowadzonej działalności sportowej.
2. W okresie objętym umową Korzystający zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe w związku z prowadzoną działalnością, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej **1 000 000 zł (słownie jeden milion złotych)**. Korzystający obowiązany jest okazać posiadaną polisę Udośćpniającego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia działalności i okazywać na każde jego żądanie.

§ 7

1. Korzystający zobowiązuje się dbać o prawidłowy stan nieruchomości o której mowa w § 1 niniejszej umowy.
2. Korzystający ma prawo do swobodnego dojazdu i dostępu do nieruchomości o której mowa w § 1 niniejszej umowy, a w tym w szczególności do korzystania znajdującego się na niej parkingu.
3. Udośćpniający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Korzystającego składników majątkowych będących jego własnością lub pozostających w jego dyspozycji, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia lub zdarzeń losowych.
5. Po uprzednim uzgodnieniu z Korzystającym, Udośćpniającemu przysługuje prawo do dostępu do instalacji technicznych znajdujących się w pomieszczeniach objętych niniejszą umową, z zastrzeżeniem, iż dostęp nie może zakłócać działalności prowadzonej przez Korzystającego w Pomieszczeniach.
6. Udośćpniającemu przysługuje prawo dostępu do Pomieszczeń w celu oceny utrzymywania przez Korzystającego Pomieszczeń i przynależnej do nich infrastruktury w należytym stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 8

1. Strony ustalają, iż z tytułu korzystania z Pomieszczeń Korzystający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Udośćpniającego opłat w wysokości **złotych (słownie:złotych) brutto miesięcznie**.
2. Należność za udostępnianie Pomieszczeń będzie płatna z góry za miesiąc bieżący, na podstawie wystawionych przez Udośćpniającego faktur na wskazane w ww. fakturze konto w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury przez Udośćpniającego. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Udośćpniającego. (Udośćpniający wystawi fakturę najpóźniej do 10 -go dnia danego miesiąca).
3. Niezależnie od należności, o której mowa w ust. 1, Korzystający zobowiązany jest do uiszczania opłat dodatkowych związanych z korzystaniem z Pomieszczeń, w tym za:
 - a) centralne ogrzewanie,
 - b) dostawy energii elektrycznej,
 - c) dostawy wody i odprowadzanie ścieków.
4. Zapłata przez Korzystającego należności z tytułu opłat dodatkowych, następować będzie

w następujący sposób:

- a) centralne ogrzewanie - na zasadach określonych w ust. 5,
 - b) energia elektryczna – na zasadach określonych w ust. 5.
 - c) dostawy wody i odprowadzanie ścieków – Korzystający zobowiązuje się zawrzeć umowę we własnym zakresie.
5. Opłaty wskazane w ust. 4 pkt. a) i b) będą płatne przez Korzystającego z dołu na podstawie faktury wystawionej przez Udostępniającego na wskazane w ww. fakturze konto w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury przez Udostępniającego. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Udostępniającego. (Udostępniający wystawi fakturę za media najpóźniej do 10- go dnia miesiąca za miesiąc poprzedni).
 6. Należność wskazaną w ust. 1 oraz opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 4 pkt. a) i b) Korzystający zobowiązany jest uiszczać od dnia wydania mu Pomieszczeń.
 7. Wysokość opłat dodatkowych będzie ulegała zmianie stosownie do zmian stawek jednostkowych wprowadzonych przez dostawców mediów i będzie obowiązywać od chwili ich wprowadzenia. O zmianach stawek Korzystający zostanie zawiadomiony na piśmie z podaniem terminu ich obowiązywania.
 8. W zamian za udostępnienie Pomieszczeń Korzystający zobowiązuje się w ramach prowadzonej przez niego działalności sportowej zapewnić konserwatora, sprzątanie Nieruchomości, obsługę recepcji.

§ 9

1. Korzystający zapłaci Udostępniającemu kary umowne z tytułu:
 - a) W przypadku niewykonania obowiązku określonego w § 10 ust. 2 pkt a) Korzystający zobowiązany będzie do zapłaty Udostępniającemu kary umownej w wysokości dwukrotności miesięcznej opłaty za korzystanie z Pomieszczeń za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Pomieszczeń. Dodatkowo Korzystający zobowiązany będzie do zapłaty kosztów, o których mowa w § 8 ust. 3.
 - b) W przypadku wypowiedzenia umowy przez Udostępniającego, w wyniku zaistnienia okoliczności określonych w umowie, w szczególności w § 10 ust. 1, jest on uprawniony do naliczenia Korzystającemu kary umownej w wysokości trzykrotności kwoty miesięcznego czynszu, o której mowa w § 8 ust. 1. Kara z powyższego tytułu jest niezależna od kary przewidzianej w poprzedzających ustępach.
2. Kary umowne płatne będą w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Korzystającego wezwania do ich zapłaty, na rachunek bankowy Udostępniającego.
3. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Udostępniającego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 10

1. Udostępniający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym oraz naliczenia kar umownych jeżeli zaistnieje choćby jedna z poniższych przesłanek:
 - a) zaleganie przez Korzystającego z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych w części lub całości przez okres dłuższy niż **1 pełen okres rozliczeniowy (1 miesiąc)**;
 - b) naruszenie przez Korzystającego warunków umowy, jej niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie, pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Udostępniającego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy;
 - c) umyślne lub wynikające z zaniedbania pogorszenia się stanu Pomieszczeń,
 - d) niezrealizowanie zobowiązań i planów opisanych w ofercie,
 - e) oddanie Pomieszczeń w podnajmem lub udostępnienie go w inny sposób osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Udostępniającego.
2. Wypowiedzenie w trybie natychmiastowym umowy zobowiązuje Korzystającego do:

- a) opuszczenia Pomieszczeń najpóźniej w terminie 7 dni od dnia dostarczenia pisma informującego o wypowiedzeniu umowy przez Udostępniającego;
 - b) przekazania Pomieszczeń Udostępniającemu w stanie estetycznym, czystym i nie pogorszonym, ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, w terminie określonym w pkt a);
 - c) przekazania Pomieszczeń na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Stron. Nieodebranie wyposażenie znajdujące się w Pomieszczeniach, zostanie zdeponowane przez Udostępniającego na koszt Korzystającego;
 - d) zapłaty kwoty zaległego czynszu oraz opłat dodatkowych oraz innych zobowiązań względem Udostępniającego.
3. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swoich zobowiązań w ramach umowy, w razie gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem siły wyższej. Przez okoliczności siły wyższej Strona rozumieją każde zdarzenie o charakterze zewnętrznym, które w chwili zawarcia umowy nie było możliwe do przewidzenia przez Stronę, któremu nie można było przewidzieć ani zapobiec pomimo dołożenia należytej staranności, w szczególności klęski żywiołowe, stan wyjątkowy, stan wojenny, nowe akty prawne i/lub inne zdarzenia o podobnym charakterze, których wystąpienie wyklucza realizację niniejszej umowy.
 4. Każdej ze Stron przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w każdym czasie, z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie dla swej ważności wymaga formy pisemnej.
 5. Niezależnie od przyczyn wskazanych w ust. 1 Udostępniający ma prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zaistnienia sytuacji uniemożliwiającej lub znacznie ograniczającej możliwość realizacji niniejszej umowy.

§ 11

1. Korzystający wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **20 000 zł (słownie dwadzieścia tysięcy złotych)** brutto przelewem na rachunek bankowy Udostępniającego Bank BGK: 48 1130 1017 0020 1465 3920 0001, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia zwrotu Udostępniającemu Pomieszczeń przez Korzystającego i podpisaniu bez zastrzeżeń protokołu zdawczo-odbiorczego przez przedstawicieli Stron.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń Udostępniającemu spowodowanych działaniem Korzystającego m.in. kosztów napraw, przywrócenia Pomieszczeń do stanu poprzedniego, zaległości czynszowych Korzystającego, zaległości wynikających z nieopłacenia przez Korzystającego opłat dodatkowych a także kwot kar umownych.

§ 12

1. Wszelkie informacje, co do których Korzystający powziął wiadomość w związku z wykonaniem bądź podpisaniem niniejszej umowy, objęte są klauzulą poufności w czasie trwania niniejszej umowy, jak również po jej ustaniu.
2. Powielanie oraz kopiowanie dokumentów, zawierających informacje związane z realizacją umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Udostępniającego.
3. Ewentualne ujawnienie, przekazanie, wykorzystanie, zbycie informacji, szczególnie w formie referencji wymaga zgody Udostępniającego.
Po zakończeniu realizacji umowy Korzystający zobowiązuje się do niezwłocznego zwrotu wszystkich informacji uzyskanych i wytworzonych w trakcie realizacji umowy,

utrwalonych w formie pisemnej, elektronicznej i ich kopii oraz do trwałego usunięcia informacji przetwarzanych w formie elektronicznej.

4. Strony wyznaczają do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej umowy:

a) ze strony Udostępniającego

-

b) ze strony Korzystającego

-

Zmiana osób wskazanych w ust. 4 nie wymaga zmiany umowy i może zostać dokonana w każdym czasie przez każdą ze stron w formie pisemnego powiadomienia.

5. Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszej umowy należy kierować na adresy:

a) Centrum Usług Logistycznych, ul. Słoneczna 3, 00-789 Warszawa.

b)

§ 13

1. Na zabezpieczenie roszczeń Udostępniającego o zapłatę kwot wskazanych w § 8 ust. 1 i ust.3 oraz opuszczenia i opróżnienia Pomieszczeń przez Korzystającego, Korzystający w terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy przedłoży Udostępniającemu wypis aktu notarialnego (sporządzonego na koszt Korzystającego) zawierający oświadczenie Korzystającego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z tego aktu i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania Pomieszczeń na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc oraz do zapłaty kwoty – **42 600 złotych** na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc sporządzony ze wzorem uprzednio zaakceptowanym przez Udostępniającego. Udostępniający będzie uprawniony do dochodzenia praw z tego aktu, jeżeli Korzystający opóźni się z zapłatą całości lub części płatności należnych Udostępniającemu na podstawie niniejszej umowy oraz opuszczeniem Pomieszczeń. Udostępniający będzie mógł wystąpić do Sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności najpóźniej do dnia **31.12.2020 r.**
2. Nie wywiązanie się przez Korzystającego ze zobowiązania wskazanego w ust. 1 spowoduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym.

§ 14

1. Z zastrzeżeniem postanowień Umowy wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają zgody Stron wyrażonej na piśmie.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe w tytułu wykonywania umowy Strony będą rozstrzygały polubownie.
4. W przypadku braku porozumienia Stron, spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Udostępniającego.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

UDOSTĘPNIAJĄCY

KORZYSTAJĄCY


RADCA PRAWNY

Marta Waliwander-Romanowska