



**Centralny Ośrodek Sportu -  
Ośrodek Przygotowań Olimpijskich  
im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie**  
ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo  
KRS 0000374033, REGON 142733356-00035, NIP 7010273950  
Bank Gospodarstwa Krajowego 68 1130 1017 0020 1470 8620 0004

**Dyrektor – Michał Kowalski**  
**Zastępca Dyrektora – Adam Budzisz**

tel. +48 58 674 63 14, fax: +48 58 674 63 50  
tel. +48 58 674 63 14, fax: +48 58 674 63 50

WŁ.ZTT.223.29.2020.LR - 3219

Władysławowo, dnia 30.12.2020 r.

**ZATWIERDZAM  
DYREKTOR**

*Michał Kowalski*

### **OGŁOSZENIE NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI**

Centralny Ośrodek Sportu, instytucja gospodarki budżetowej, z siedzibą w Warszawie, (00-449), ul. Łazienkowska 6A, zarejestrowany pod numerem 0000374033 w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22 grudnia 2010 roku, posiadający numery: NIP 701-027-39-50 i Regon 142733356-00042 ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na najem części nieruchomości gruntowych znajdujących się na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie, tj.:

**Część I.** Przedmiotem planowanej dzierżawy jest fragment działki 175 o powierzchni **1200 m<sup>2</sup>** położony na terenie Ośrodka Przygotowań Olimpijskich we Władysławowie (przy ulicy Sportowej) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo-handlowej tzw. nieuciążliwej, tj. z wyłączeniem sprzedaży alkoholu, w okresie od 15 czerwca 2021 r. do 15 września 2021 r. Lokalizacja: przy wjeździe do COS-OPO Cetniewo we Władysławowie od ulicy Sportowej, na terenie w całości ogrodzonym. Dojazd do działki drogą publiczną, utwardzoną asfaltem. Teren jest wyposażony w niezbędne media: wodę, prąd. Miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako **nr 1**.

**Część II.** Przedmiotem planowanej dzierżawy jest fragment działki 175 o powierzchni **200 m<sup>2</sup>** położony na terenie Ośrodka Przygotowań Olimpijskich we Władysławowie (przy ulicy Sportowej) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo-handlowej tzw. nieuciążliwej, tj. z wyłączeniem sprzedaży alkoholu, w okresie od 15 czerwca 2021 r. do 15 września 2021 r. Lokalizacja: przy wjeździe do COS-OPO Cetniewo we Władysławowie od ulicy Sportowej, na terenie w całości ogrodzonym. Dojazd do działki

Sporządził: Leszek Robakowski

**COS-OPO we Władysławowie**

84-120 Władysławowo ul. Żeromskiego 52, tel.: +48 58 674 63 00

**COS**  
**COS-OPO w Giżycku**  
**COS-OPO w Spale**  
**COS-OPO w Szczyrku**  
**COS-OPO w Wałczu**  
**COS-OPO w Zakopanem**

00-449 Warszawa ul. Łazienkowska 6a, tel.: +48 22 529 87 40

11-500 Giżycko ul. Moniuszki 22, tel.: +48 87 428 23 35

97-215 Inowódz, Spółka Al. Prezydenta Ignacego Mościckiego 6, tel.: +48 44 724 23 46

43-370 Szczyrk ul. Plażowa 8, tel.: +48 33 817 84 41

78-600 Wałcz Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 99, tel.: +48 67 258 44 61

34-500 Zakopane ul. Bronisława Czecha 1, tel.: +48 18 201 22 74





drogą publiczną, utwardzoną asfaltem. Teren jest wyposażony w niezbędne media: wodę, prąd. Miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako **nr 2**.

**Część III.** Przedmiotem planowanej dzierżawy jest teren o powierzchni **1000 m<sup>2</sup>** położony na terenie Ośrodka Przygotowań Olimpijskich (przy ulicy Sportowej) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej tzw. nieuciążliwej tj. z wyłączeniem sprzedaży alkoholu, w okresie od 15 czerwca 2021 r. do 15 września 2021 r., od 15 czerwca 2022 r. do 15 września 2022 r. i od 15 czerwca 2023 r. do 15 września 2023 r. Z uwagi na istniejący drzewostan na wskazanym terenie planowane zainwestowanie np. w park linowy. Lokalizacja – teren (fragmenty działek 6, 7, 8/1, 9/1, 10/1, 11/2) zlokalizowany przy wjeździe do COS-OPO Cetniewo od strony ulicy Sportowej, na terenie ogrodzonym. Dojazd do działki drogą publiczną, utwardzoną asfaltem, dwukierunkową. Teren jest wyposażony w niezbędne media: wodę, prąd. Miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako **nr 3**.

**Część IV.** Przedmiotem planowanej dzierżawy jest fragment działki 173/4 o powierzchni **3 m<sup>2</sup>** położony na terenie Ośrodka Przygotowań Olimpijskich we Władysławowie (przy ulicy Żeromskiego) z przeznaczeniem na prowadzenie usług finansowych, w okresie od 15 czerwca 2021 r. do 15 września 2021 r., od 15 czerwca 2022 r. do 15 września 2022 r. i od 15 czerwca 2023 r. do 15 września 2023 r. Lokalizacja: przy wejściu głównym do COS-OPO Cetniewo. Dojazd do działki drogą publiczną, utwardzoną asfaltem. Teren jest wyposażony w media: prąd. Miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako **nr 4**.

### **1. Podstawa prawna:**

- Ustawa o zasadach zarządzania mieniem państwowym z dnia 16 grudnia 2016 r. (Dz.U. 2016, poz. 2559),
- Statut Centralnego Ośrodka Sportu z dnia 16.12.2018 r.
- Zarządzenie wewnętrzne Nr ...../2020 z dnia 30.12.2020 r. Dyrektora COS-OPO we Władysławowie w sprawie powołania Komisji Przetargowej do przygotowania i przeprowadzenia postępowania dotyczącego dzierżawy terenów COS-OPO Cetniewo.
- Zarządzenie wewnętrzne Nr ...../2020 z dnia 30.12.2020 r. Dyrektora COS-OPO we Władysławowie w sprawie wprowadzenia c en minimalnych oraz okresów dzierżawy terenów COS-OPO Cetniewo.

### **2. Przedmiot dzierżawy:**

Przedmiotem dzierżawy są części nieruchomości gruntowych znajdujących się na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie

Uwaga! Mapka poglądowa ma znaczenie pomocnicze i nie jest mapą w rozumieniu przepisów właściwych. Materiał ten ma na celu ułatwienie identyfikacji przedmiotu dzierżawy.

### **3. Cena wywoławcza:**

**Część I** - minimalna dopuszczalna kwota czynszu za sezon w terminie od 15 czerwca 2021 r. do 15 września 2021 r. wynosi **45 000,00 zł netto**.

**Część II** - minimalna dopuszczalna kwota czynszu za sezon w terminie od 15 czerwca 2021 r. do 15 września 2021 r. wynosi **45 000,00 zł netto**.

**Część III** - minimalna dopuszczalna kwota czynszu za każdy sezon w terminach od 15 czerwca do 15 września w latach 2021-2023 wynosi **36 000,00 zł netto**.

**Część IV** - minimalna dopuszczalna kwota czynszu za każdy sezon w terminach od 15 czerwca do 15 września w latach 2021-2023 wynosi **7 500,00 zł netto**

#### **4. Wadium:**

Warunkiem przystąpienia do przetargu pisemnego nieograniczonego jest wniesienie wadium w pieniądzu, w wysokości:

Część I: – **5 000,00 zł**

Część II: – **5 000,00 zł**

Część III: – **4 000,00 zł**

Część IV: – **2 000,00 zł**

przelewem na rachunek bankowy BGK nr 78 1130 1017 0020 1470 8620 0018 (rachunek bankowy organizatora) z dopiskiem „WADIUM – przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę części nieruchomości gruntowych znajdujących się na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie, część .....” w terminie do dnia 22.01.2021 r. do godz. 11:00 (wadium zostanie uznane za wniesione z chwilą uznania go na rachunku bankowym organizatora przetargu. Decydującym jest wydruk z rachunku Centralnego Ośrodka Sportu.

W przypadku nieuznania środków do wymaganej godziny składania ofert – oferta nie będzie rozpatrywana jako niezabezpieczona wadium. Nie dopuszcza się wpłat w kasie COS).

- 1) Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg, zalicza się na poczet kaucji gwarancyjnej.
- 2) Wadium zostanie zwrócone osobom, które nie wygrały przetargu, niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż trzy dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu w formie przelewu na rachunek bankowy.
- 3) Jeżeli osoba ustalona jako zwycięzca przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu lub w inny sposób, czy też uchyla się od zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium zatrzymać.

#### **5. Składanie ofert:**

- 1) Oferty przetargowe w formie pisemnej (prawidłowo wypełniony formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 1 do ogłoszenia w zamkniętych kopertach oznaczonych „Przetarg pisemny nieograniczony na najem części nieruchomości gruntowych w COS-OPO we Władysławowie, część nr .....” należy złożyć w siedzibie organizatora, tj.: w COS-OPO Cetniewo we Władysławowie przy ul. Żeromskiego 52, przy czym oferty złożone w formie elektronicznej nie będą rozpatrywane.
- 2) Nieprzekraczalny termin składania ofert zostaje wyznaczony na dzień **22.01.2021 r., na godz. 11:00** (oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane).

#### **6. Otwarcie ofert:**

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora przetargu tj.: w COS-OPO Cetniewo we Władysławowie przy ul. Żeromskiego 52 6a, w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień **22.01.2021 r., na godz. 12:00**.



- 1) Podczas przetargu zostaną otwarte oferty złożone w niniejszym postępowaniu
- 2) Podana zostanie wysokość czynszu oferowanego przez potencjalnych Najemców w każdej części.

#### **7. Kryteria oceny ofert:**

Ofertą najkorzystniejszą jest oferta zawierająca **najwyższą** kwotę czynszu dzierżawy w danej części.

#### **8. Wymagane dokumenty, jakie Oferent zobowiązany jest złożyć w ofercie:**

- 1) oświadczenie Oferenta, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej prowadzenie działalności na wydierżawianych powierzchniach, sporządzone samodzielnie przez Oferenta,
- 2) wypełniony „formularz ofertowy”, stanowiący załącznik nr 1,
- 3) w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą kopie potwierdzone za zgodność z oryginałami decyzji o nadaniu nr REGON i NIP,
- 4) w przypadku osób fizycznych rozliczających się w formie spółki cywilnej – aktualna umowa spółki cywilnej wraz ze wszystkimi aneksami oraz zaświadczeniami o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej dotyczącymi wszystkich przedsiębiorców spółki cywilnej – wszystkie dokumenty należy złożyć w formie kopii potwierdzonych za zgodność z oryginałami,
- 5) w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zaświadczenia, z datą wystawienia nieprzekraczającą **6 tygodni** przed datą wyznaczoną na składanie ofert, z Urzędu Skarbowego i ZUS o niezaleganiu z płatnościami, wg stanu na dzień ogłoszenia przetargu lub oświadczenia o braku zaległości w ww. opłatach wraz z pisemnym zobowiązaniem się do dostarczenia zaświadczeń przed podpisaniem umowy,
- 6) oryginał lub kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy wraz z kopią dowodu osobistego pełnomocnika.

#### **9. Opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących warunków przetargu:**

- 1) Oferent może zwracać się do ogłaszającego przetarg o wyjaśnienie wątpliwości związanych z warunkami lub przedmiotem przetargu kierując swoje zapytanie na adres e-mail: [przetragi.wladyslawowo@cos.pl](mailto:przetragi.wladyslawowo@cos.pl) , lub telefonicznie.
- 2) Do kontaktu z Oferentami upoważnieni są w kwestiach formalnych Pani Teresa Sieradzka w kwestiach wizytacji przedmiotu dzierżawy Pan Andrzej Frąckowiak.
- 3) Oferenci mają prawo do wizytacji przedmiotu dzierżawy w uzgodnionym terminie.

#### **10. Zasady oceny ofert:**

- 1) Ogłaszający przetarg za najkorzystniejszą uzna ofertę, która spełnia wymogi formalne określone w niniejszym ogłoszeniu i oferować będzie najwyższą cenę czynszu dzierżawy netto, przewyższającą cenę wywoławczą.
- 2) Przetarg może zostać rozstrzygnięty, jeśli wpłynęło co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym ogłoszeniu.
- 3) Z Oferentem, którego oferta zostanie wybrana zostanie zawarta umowa w terminie określonym przez ogłaszającego przetarg.
- 4) Ogłaszający przetarg odrzuci ofertę, jeżeli będzie niezgodna z warunkami przetargu.

## **11. Zamknięcie przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert:**

Ogłaszający przetarg zastrzega sobie prawo do zamknięcia (unieważnienia) przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Oferentom nie przysługują środki odwoławcze od wyników przetargu.

## **12. Informacje uszczegółowiające:**

- 1) Termin związania ofertą 60 dni licząc od daty otwarcia ofert.
- 2) Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane w każdym czasie.
- 3) Zamawiający zastrzega sobie prawo negocjacji z wybranymi Wykonawcami oraz do unieważnienia niniejszego postępowania na każdym etapie jego trwania bez podawania uzasadnienia.
- 4) Wszelkie pytania proszę kierować za pośrednictwem drogi elektronicznej na adres [przetargi.wladyslawowo@cos.pl](mailto:przetargi.wladyslawowo@cos.pl).
- 5) Przedmiot dzierżawy można oglądać po uprzednim uzgodnieniu z organizatorem przetargu.
- 6) Centralny Ośrodek Sportu zawrze umowę z wygrywającym przetarg. Organizator przetargu zastrzega, iż oferty złożone w innych postępowaniach przetargowych przez osoby (fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej), które uchyliły się od zawarcia z COS - OPO umowy lub odstąpiły od umowy zawartej z COS-OPO lub ją wypowiedziały albo jeżeli COS-OPO odstąpił od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność dana osoba (fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej), z którą umowa została zawarta - nie będą rozpatrywane.
- 7) Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z treścią umowy dzierżawy, która nie podlega negocjacjom.
- 8) Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest do określenia szczegółowego zakresu działalności jaką zamierza prowadzić w przedmiocie dzierżawy.
- 9) Przed zawarciem umowy dzierżawy Oferent wygrywający przetarg będzie zobowiązany do wpłacenia w formie pieniężnej **kaucji zabezpieczającej** roszczenia wydzierżawiającego, w wysokości wpłaconego wadium, tj.:

Część I: – **5 000,00 zł**

Część II: – **5 000,00 zł**

Część III: – **4 000,00 zł**

Część IV: – **2 000,00 zł**

- 10) Na dzierżawcy lokalu użytkowego spoczywa obowiązek poddania się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. odnośnie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy oraz zapłaty sumy pieniężnej do wysokości zaoferowanego czynszu brutto. Dzierżawcę zobowiązuje się do przedłożenia aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy.
- 11) Oferowane powierzchnie dzierżawy przejmuje się w istniejącym stanie technicznym. Koszty remontów, w celu przystosowania do prowadzenia działalności obciążają dzierżawcę. Obowiązek zasięgnięcia opinii o dostosowaniu do wymogów sanitarnych, ppoż., i innych wymaganych przy prowadzeniu danej działalności, jak również uzyskanie pozwolenia na modernizację oraz zmianę sposobu użytkowania lokalu spoczywa na Dzierżawcy.
- 12) Organizator działając na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych informuje, że dane osobowe są zbierane



i przetwarzane wyłącznie w postępowaniu dotyczącym dzierżawy, a osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo wglądu do zebranych danych i ich poprawiania. Oferenci przystępujący do przetargu wyrażają, że dane osobowe podają dobrowolnie i wyrażają zgodę na ich przetwarzanie w zakresie dotyczącym postępowania.

13) Organizator zastrzega, że w przedmiocie dzierżawy nie może być wykonywana działalność podstawowa ani towarzysząca polegająca na:

- a. sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, (działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających) oraz środków zastępczych nie będących żywnością,
- b. sprzedaży alkoholu,
- c. prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, klubów nocnych typu go-go oferujących występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp,
- d. prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych

14) Dzierżawca z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy ponosi odpowiedzialność:

- a. za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy,
- b. za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu dzierżawy,
- c. za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu niniejszej umowy,
- d. za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie umowy,
- e. za prowadzenie swojej działalności gospodarczej w przedmiocie dzierżawy, zwłaszcza w zakresie wymagań stawianych przez takie instytucje jak Państwowa Inspekcja Sanitarna, Państwowa Inspekcja Pracy, itp.

### **Załączniki:**

- Nr 1 - formularz ofertowy,
- Nr 2 - wzór umowy dzierżawy,
- Nr 3 - mapa poglądowa.

**FORMULARZ OFERTOWY****1. DANE WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

Centralny Ośrodek Sportu, instytucja gospodarki budżetowej z siedzibą w Warszawie (00-449), ul. Łazienkowska 6a, zarejestrowana pod numerem 0000374033 w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22 grudnia 2010 roku, posiadająca numery: NIP 701-027-39-50 i Regon 142733356, działająca na rzecz Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie.

**2. DANE DZIERŻAWCY SKŁADAJĄCEGO OFERTĘ**

Nazwa Firmy/ Imię i nazwisko oferenta	
Adres	
Telefon kontaktowy ( umożliwiający kontakt bezpośredni )	
Faks	
E-mail	
Nr KRS	
Nr NIP	

**3. OFERTA**

W odpowiedzi na **OGŁOSZENIE z dnia 30.12.2020 r.** oferujemy za dzierżawę składników majątku opisanych w ogłoszeniu o przetargu ofertowym w roku 2021 (dot. części I-II) i w latach 2021-2023 (dot. części III i IV) za cenę:

<b>Część I</b>	
Cena netto za cały okres dzierżawy tj.: od 15.06.2021-15.09.2021 r.	
VAT 23% *	
Cena brutto za cały okres dzierżawy tj.: od 15.06.2021-15.09.2021 r.	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	

Część II	
Cena netto za cały okres dzierżawy tj.: od 15.06.2021-15.09.2021 r.	
VAT 23% *	
Cena brutto za cały okres dzierżawy tj.: od 15.06.2021-15.09.2021 r.	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	

Część III	
Cena netto za każdy okres dzierżawy od 15 czerwca do 15 września w latach 2021-2023	
VAT 23% *	
Cena brutto za każdy okres dzierżawy od 15 czerwca do 15 września w latach 2021-2023	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	

Część IV	
Cena netto za każdy okres dzierżawy od 15 czerwca do 15 września w latach 2021-2023	
VAT 23% *	
Cena brutto za każdy okres dzierżawy od 15 czerwca do 15 września w latach 2021-2023	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	

- Oświadczam, że akceptuję i przyjmuję do stosowania postanowienia ogłoszenia o przetargu ofertowym z dnia 30.12.2020 r. wraz z załącznikami, bez uwag i zastrzeżeń.
- Oświadczam, że posiadam zdolność finansową i niezbędne środki pieniężne do regulowania zobowiązań wynikających z przedmiotu umowy.



- Niniejsza oferta ważna jest **60 dni** licząc od dnia otwarcia ofert w przetargu.
- Wadium wpłacono w całości w dniu..... w kwocie  
..... przelewem na rachunek bankowy  
.....

.....

( miejscowość i data )

.....

( pieczęć i czytelny podpis )

**UMOWA DZIERŻAWY - wzór**

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

Centralnym Ośrodkiem Sportu z siedzibą w Warszawie (00-449), ul. Łazienkowska 6A, zarejestrowanym pod numerem 0000374033 w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22 grudnia 2010 roku, posiadającym numery: NIP 701-027-39-50 i Regon 142733356 Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władystawowie, z siedzibą: ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władystawowo reprezentowanym przez:

Michała Kowalskiego – Dyrektora

zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a:

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

zwanym dalej **DZIERŻAWCA**

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego gruntu (części nieruchomości), o którym mowa w ust. 3, pod działalność polegającą na ....., zgodnie z ofertą z dnia ..... roku, stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością położoną we Władystawowie przy ul. Żeromskiego 52 oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr ....., obręb ewidencyjny 2, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GDW2/00033521/2, oraz jest uprawniony do odpłatnego udostępniania osobom trzecim na podstawie umowy dzierżawy, po uprzednim uzyskaniu zgody Dyrektora COS Warszawa.
3. W wyniku niniejszej Umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę następujące części nieruchomości (dalej "przedmiot umowy"):  
.....
4. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że może dysponować przedmiotem umowy we wszystkie dni tygodnia zgodnie z godzinami otwarcia terenu Ośrodka.
5. Wydanie Wydzierżawiającemu przedmiotu umowy nastąpi do dnia ..... r. (początek terminu, o którym mowa w § 2 ust. 1) oraz zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania przedmiotu umowy na Dzierżawcę przechodzi ryzyko uszkodzenia przedmiotu umowy.
6. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, jak również nie toczą się żadne postępowania administracyjne i sądowe skierowane do niego.
7. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania przedmiot umowy opisany w ust. 3 do prowadzenia działalności opisanej w § 1 ust. 1 i w ogłoszeniu Wydzierżawiającego z dnia **30.12.2020** r. a Dzierżawca przedmiot umowy do używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego umówionego czynszu.



8. Podatek od nieruchomości obciąża Wydzierżawiającego.
9. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wskazanego w ust. 7, z zastrzeżeniami wynikającymi z ogłoszenia o przetargu z dnia **30.12.2020** r. wymaga zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 2

1. Niniejsza umowa obowiązuje w okresie od ..... do .....
2. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 Dzierżawca zapłaci: czynsz miesięczny dzierżawy z góry w wysokości: ..... zł (słownie: ..... złotych) + należny podatek VAT w wysokości 23 %.
3. Kwota czynszu dzierżawy, o której mowa w ust. 2 nie obejmuje kosztów mediów (w szczególności energii elektrycznej, wody, ścieków). Kwota tych kosztów zostanie obliczona odrębnie za pomocą podłączonych (na koszt Dzierżawcy) podliczników.
4. Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt zapewni ewentualne bieżące naprawy przedmiotu umowy (o ile okażą się konieczne oraz po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wydzierżawiającego). Wszelkie zmiany w przedmiocie umowy wykraczające poza zakres bieżących napraw wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Do obowiązków Dzierżawcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt.
6. Przed zawarciem umowy dzierżawy Dzierżawca będzie zobowiązany do wpłacenia w formie pieniężnej kaucji zabezpieczającej roszczenia Wydzierżawiającego, w wysokości równej kwocie wpłaconego wadium na rzecz kaucji, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.
7. Należną kwotę czynszu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać w terminie do 7 dni od daty wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury – przelewem na rachunek bankowy w COS-OPO we Władysławowie. Strony za dzień zapłaty uznają chwilę uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w stanie niepogorszonym (z uwzględnieniem zwykłego zużycia zgodnego z przeznaczeniem przedmiotu umowy). W przypadku braku zwrotu przez Dzierżawcę przedmiotu umowy do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy i zajmowania go bez tytułu prawnego Wydzierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości jednokrotnej kwoty czynszu dzierżawy, o którym mowa w ust. 2, za każdy rozpoczęty miesiąc (ponad ostatni dzień obowiązywania umowy) zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.
9. Wydzierżawiający zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 6 na cały okres trwania umowy. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy. Wydzierżawiający ma prawo potrącić z kaucji zabezpieczającej wszelkie wymagalne wierzytelności przysługujące mu z tytułu umowy względem Dzierżawcy. Kaucja zabezpieczająca nie podlega oprocentowaniu.
10. Niewykorzystana kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi Dzierżawcy przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy pod warunkiem braku istnienia wymagalnych zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

### § 3

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) uzyskania zezwoleń wymaganych prawem z tytułu działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy,
- 2) odpowiedzialności prawnej za sprawy dotyczące organizacji pracy i zatrudnienia oraz za działania i zaniechania osób, którymi się posługuje przy obsłudze działalności w przedmiocie dzierżawy, a także za działania i zaniechania własne i osób trzecich,
- 3) utrzymania porządku i wywozu śmieci, utrzymania należytego standardu i stanu technicznego oraz do przestrzegania i wypełniania obowiązków wynikających z przepisów przeciwpożarowych,
- 4) zakupu na własny koszt wszelkich urządzeń, wyposażenia i materiałów niezbędnych do prowadzenia działalności,
- 5) przestrzegania przepisów porządkowych, bhp, p.poż oraz przepisów prawa związanych z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy zgodnie z jej celem,
- 6) zwrócenia przedmiotu umowy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym wynikającym ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy.

### § 4

Wydierżawiający zobowiązuje się do:

- 1) udostępnienia przedmiotu umowy Dzierżawcy,
- 2) ustalenia szczegółowych zasad współpracy w tym sposobu podłączenia energii elektrycznej oraz innych praktycznych zasad prowadzenia działalności podczas pierwszej instalacji sprzętu Dzierżawcy pod nadzorem wyznaczonego pracownika Wydierżawiającego,

### § 5

1. Wszelkie prace adaptacyjne przedmiotu umowy, w zakresie niezbędnym do przystosowania go do prowadzenia działalności Dzierżawcy, przeprowadzone zostaną przez Dzierżawcę na jego koszt i ryzyko. Dzierżawca nie ma prawa żądać zwrotu nakładów związanych z przeprowadzonymi pracami adaptacyjnymi.
2. Projekt adaptacji przedmiotu umowy wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego. W przypadku nieuzyskania zgody Wydierżawiającego na projekt adaptacji lub wykonania przez Dzierżawcę adaptacji niezgodnie z zaakceptowanym projektem, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od Dzierżawcy przeprowadzenia odpowiednich zmian na koszt Dzierżawcy we wskazanym przez Wydierżawiającego terminie, niezależnie od uprawnienia do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Wydierżawiający wyraża zgodę na umieszczenie przez Dzierżawcę własnego oznaczenia identyfikującego przed wejściem do przedmiotu umowy w miejscu wskazanym przez Wydierżawiającego. Inne oznaczenia wymagają uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

### § 6

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dzierżawca powinien przez czas trwania dzierżawy używać przedmiotu umowy w sposób w umowie określony.
3. Przez cały czas trwania dzierżawy Dzierżawcę obciążają w szczególności obowiązki związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.



## § 7

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

## § 8

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do wydania przedmiotu umowy Wydierżawiającemu, bez osobnego wezwania w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, opróżniony ze wszystkich rzeczy Dzierżawcy.

## § 9

1. Strony umowy oświadczają, że znają aktualny stan prawny i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za skutki występowania podczas trwania umowy zdarzeń od niego niezależnych, a w szczególności za:
  - a. dostarczenie energii elektrycznej do dzierżawionego gruntu, jak również za przerwy w dostawach mediów.
  - b. zmiany w przepisach prawnych,
  - c. istotne decyzje władz miejskich,
  - d. warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie umowy,
  - e. zaistnienie lub dalsze trwanie niezależnych okoliczności uniemożliwiających całkowite lub częściowe wykonanie zobowiązań, co w szczególności oznacza klęskę żywiołową, stan wyjątkowy, stan epidemii lub pandemii, strajki lub akcje protestacyjne, zamknięcie dostępu do obszaru przez władze publiczne lub nadzębne Wydierżawiającego, gwałtowne huragany, bądź ulewy.
3. W przypadku wskazanym w ust. 2 pkt e) Strony zawrą porozumienie dotyczące proporcjonalnego (odnoszącego do czasu trwania umowy w dniach) rozliczenia czynszu dzierżawnego. Czynsz dzierżawny zostanie podzielony przez ilość dni wynikających z planowanego czasu trwania umowy, tak wyliczona stawka dzienna zostanie pomnożona przez ilość dni faktycznego trwania umowy. Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy niewykorzystaną, wyliczoną zgodnie z zasadą opisaną w zdaniach poprzedzających, część czynszu (czynsz umowny minus faktycznie wykorzystana jego część). Dzierżawcy nie przysługuje zwrot innych nakładów. Zapisy § 2 ust. 9 stosuje się odpowiednio.

## § 10

1. Wydierżawiający może odstąpić od Umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku ujawnienia naruszeń określonych w § 3 pkt 1-6 Umowy;
  - 2) w przypadku 10 dniowej zaległości w opłacie czynszu dzierżawy licząc od dnia wymagalności należności ujętej w fakturze, jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego 7-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawy;
  - 3) jeżeli Dzierżawca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy, w tym: używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem albo dewastuje przedmiot dzierżawy bądź naraża go na dewastację, a bezskuteczne okaże się pismne wezwanie kierowane przez Wydierżawiającego do Dzierżawcy o zaprzestanie i usunięcie skutków naruszenia w terminie 7 (siedmiu) dni – z zastrzeżeniem, iż powyższe wezwanie nie jest wymagane w wypadku, gdy działania

lub zaniechania Dzierżawcy doprowadziły lub grożą dewastacją przedmiotu dzierżawy bądź narażeniem życia lub zdrowia,

- 4) w razie złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego lub otwarcia postępowania likwidacyjnego Dzierżawcy,
- 5) w razie prowadzenia przez Dzierżawcę działalności sprzecznej z określoną w umowie, w tym niezgodnie z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy określonym w niniejszej umowie, pomimo upomnienia i wyznaczenia terminu 7 dni na przywrócenie stanu zgodnego z umową,
- 6) w razie dokonania w przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek zmian budowlanych, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową,
- 7) w razie udostępniania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w najem lub dzierżawę albo do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- 8) jeżeli Dzierżawca z przyczyn leżących po jego stronie jest powodem poważnych zakłóceń w stosunku do innych użytkowników i pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową zakłócenia nadal mają miejsce,
- 9) jeżeli Dzierżawca w jakikolwiek inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy i stan taki trwa nadal pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową.

#### **§ 11**

Przez podpisanie umowy Dzierżawca stwierdza, że stan techniczny przedmiotu umowy jest mu znany i z tego tytułu nie będzie rościł żadnych pretensji do Wydierżawiającego.

#### **§ 12**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem VAT i posiada numer NIP: 701-027-39-50
2. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT i posiada numer NIP: .....

#### **§ 13**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia oraz oświadczenia dotyczące niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 14**

Umowa została zawarta na czas określony zgodnie z terminem wskazanym w § 2 ust. 1.

#### **§ 15**

1. W przypadku odstąpienia od Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej na rzecz Wydierżawiającego w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które odpowiada Dzierżawca, w wysokości, o której mowa w § 2 ust. 2 (kwota netto).
2. Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kary umownej.

#### **§ 16**

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygają sądy powszechne właściwe dla siedziby Wydierżawiającego.



## § 17

1. Wszelkie zawiadomienia przewidziane w umowie będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane stronom bądź ich przedstawicielom za pomocą listu poleconego na adresy wskazane w komparycji umowy. Strony obowiązane są niezwłocznie powiadomić się nawzajem o zmianie adresów pod rygorem uznania, że korespondencja wysłana na adres drugiej Strony podany w komparycji umowy będzie uznana za doręczoną.
2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa w tym Kodeksu Cywilnego.
4. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wydierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
6. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:
  - 1) Oferta Dzierżawcy z dnia ..... r.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

.....

.....

