

WŁ/ZP-PW- N136/2017/AK

Władysławowo, dn. 09.06.2017 r.

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 **Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie** 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 II

teren od ulicy Sportowej - powierzchnia przeznaczona do najmu: miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako nr 2 - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – handlowej, w okresie od podpisania umowy do 15 września 2017 r., powierzchnia terenu do najmu 100 m²;

Część VIII

terenu parkingu (teren przyległy do wejścia na plażę, z wyłączeniem terenu oznaczonego jako nr I), oznaczony na załączonej mapce poglądowej jako nr 8 - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – handlowej, w okresie od podpisania umowy do 15 września 2017, powierzchnia terenu do najmu 20 m²;

1. Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 380),

2. Przedmiot najmu:

- 1) Przedmiotem najmu jest zespół powierzchni i pomieszczeń mieszczących w COS-OPO we Władysławowie.
- 2) Organizator przetargu (Wynajmujący) oświadcza, że jest uprawniony do odpłatnego udostępniania osobom trzecim przedmiotu objętego najmem.
- 3) W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, zatwierdzonego wyborem oferty najkorzystniejszej, Wynajmujący udostępni Najemcy, a Najemca przyjmie składniki na czas trwania najmu.

Uwaga! Mapki poglądowe mają znaczenie pomocnicze i nie są mapą, w rozumieniu przepisów właściwych. Materiał ten ma na celu ułatwienie identyfikacji przedmiotu najmu.

3. Cena wywoławcza:



COS-OPO „Cetniewo” we Władysławowie

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

COS-OPO w Giżycku

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

COS-OPO w Spale

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

COS-OPO w Szczyrku

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

COS-OPO w Wałczu

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

COS-OPO w Zakopanem

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

Ośrodek Sportowo-Szkoleniowy w Warszawie

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

Część II

terenu od ulicy Sportowej - powierzchnia przeznaczona do najmu: miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako nr 2 minimalna dopuszczalna kwota czynszu **za cały okres najmu** wynosi: **25 000,00 zł netto**.

Część VIII

terenu parkingu (teren przyległy do wejścia na plażę, z wyłączeniem terenu oznaczonego jako nr 1), oznaczony na załączonej mapce poglądowej jako nr 8 minimalna dopuszczalna kwota czynszu **za cały okres najmu** wynosi: **25 000,00 zł netto**;

4. Wadium:

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

Część II: 5 000,00 zł

Część VIII: 5000,00 zł

przelewem na rachunek bankowy BGK nr 78 1130 1017 0020 1470 8620 0018 (rachunek bankowy organizatora) z dopiskiem „WADIUM – przetarg pisemny nieograniczony na najem części nieruchomości gruntowych w COS-OPO we Władysławowie, część” w terminie do dnia **16.06.2017 r. do godz. 13.00** (wadium zostanie uznane za wniesione z chwilą uznania go na rachunku bankowym organizatora przetargu. Decydującym jest wydruk z rachunku bankowego organizatora.

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

- 1) Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg, zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej
- 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 uchyli 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 **Centralnym Ośrodku Sportu w Warszawie, Ośrodek Przygotowań Olimpijskich we Władysławowie przy ulicy Żeromskiego 52, przy czym oferty złożone w formie elektronicznej nie będą rozpatrywane.**
- 2) Nieprzekraczalny termin składania ofert zostaje wyznaczony na dzień **16.06.2017 r., na godz. 13.00** (oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane).

6. Otwarcie ofert:

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora przetargu tj.: w **Centralnym Ośrodku Sportu w Warszawie, Ośrodek Przygotowań Olimpijskich we Władysławowie przy ulicy Żeromskiego 52**, w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień **16.06.2017 r., na godz. 13.30**.

- 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 najmu.

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

- 1) oświadczenie Oferenta, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej prowadzenie działalności na wynajmowanych powierzchniach lub w wynajmowanych pomieszczeniach, sporządzone samodzielnie przez Oferenta,
- 2) wypełniony „formularz ofertowy”, stanowiący załącznik nr 1,
- 3) 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 przedmiotu przetargu kierując swoje zapytanie na adres e-mail: przetargi.wladyslawowo@cos.pl.
- 2) Do kontaktu z Oferentami upoważnieni są: w kwestiach formalnych Teresa Sieradzka – przetargi.wladyslawowo@cos.pl w kwestiach wizytacji przedmiotu najmu Anna Krężałek – przetargi.wladyslawowo@cos.pl
- 3) Oferenci mają prawo do wizytacji przedmiotu najmu 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 najmu netto, przewyższającą cenę wywoławczą.
- 2) Przetarg może zostać rozstrzygnięty, jeśli wpłynie 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 (w szczególności po rezygnacji z podpisania umowy przez uprzednio wybranego w danej części oferenta) oraz do unieważnienia niniejszego postępowania na każdym etapie jego trwania bez podawania uzasadnienia.
- 4) Zamawiający zastrzega sobie prawo wybrania kolejnej oferty (przy odpowiednim stosowaniu pkt. 10 ppkt. 1) w danej części, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchylił się od zawarcia umowy
- 5) Wszelkie pytania proszę kierować za pośrednictwem drogi elektronicznej na adres przetargi.wladyslawowo@cos.pl.
- 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 umowy lub odstąpiły od umowy zawartej z COS lub ją wypowiedziały albo jeżeli COS 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 najmu, która nie podlega negocjacom.
- 8) Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest do określenia szczegółowego zakresu działalności jaką zamierza prowadzić w przedmiocie najmu.
- 9) Przed zawarciem umowy najmu Oferent wygrywający przetarg będzie zobowiązany do wpłacenia w formie pieniężnej **kaucji zabezpieczającej** roszczenia wynajmującego, w wysokości wpłaconego wadium, tj.:

Część II: 5 000,00 zł

Część VIII: 5 000,00 zł

- 10) Organizator działając na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych informuje, że dane osobowe są zbierane i przetwarzane wyłącznie w postępowaniu dotyczącym najmu, 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.
- 11) Organizator zastrzega, że w przedmiocie najmu **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) Najemca z chwilą przejęcia przedmiotu najmu 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 najmu ponosi NAJEMCA,
 - 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 najmu, 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 najmu;
- Nr 3 - mapa pogładowa

DYREKTOR

Michał Kowalski

FORMULARZ OFERTOWY**1. DANE Wynajmującego**

Centralny Ośrodek Sportu, ul. Łazienkowska 6a, 00-449 Warszawa, 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, - **Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Słamma Cetniewo we Władysławowie z siedzibą: ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo**

2. DANE NAJEMCY 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 dnia2017 r** oferujemy za najem składników majątku opisanych w ogłoszeniu o przetargu ofertowym za cenę:

Część II	
Cena netto za cały okres najmu	
VAT 23% *	
Cena brutto za miesiąc najmu	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	
Część VIII	
Cena netto za cały okres najmu	
VAT 23% *	

Cena brutto za miesiąc najmu	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	

- Oświadczam, że akceptuję i przyjmuję do stosowania postanowienia ogłoszenia o przetargu ofertowym z dnia2017 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, data

.....

pieczęć i czytelny podpis



Umowa najmu- wzór Część

Zawarta w dniu roku w, 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 Władysławowie**, z siedzibą: ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo reprezentowanym przez:

.....-

zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM,

a:

.....

z siedzibą w,
posiadającym NIP.....REGON
który reprezentuje:

..... -

zwanym dalej NAJEMCA

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest odpłatne wynajęcie przez Wynajmującego pomieszczeń/części nieruchomości gruntowej*, o których mowa w ust. 3, pod działalność polegającą na zgodnie z ogłoszeniem o przetargu z dnia..... oraz ofertą z dnia, stanowiącą załącznik nr .. do umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością położoną w Władysławowie przy ul. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr, o powierzchni ha, obręb ewidencyjny, dla której Sąd Rejonowy dla, ... wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr....., oraz jest uprawniony do odpłatnego udostępniania osobom trzecim na podstawie umowy najmu.
3. W wyniku niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem następujące składniki majątkowe (dalej "przedmiot umowy"):.....
4. Wydanie Wynajmującemu przedmiotu umowy nastąpi **do dnia2017 r.** oraz zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania przedmiotu umowy na Najemcę przechodzi odpowiedzialność za szkody w przedmiocie umowy.
5. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot umowy jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, jak również organów władzy publicznej lub samorządowej.
6. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania i do prowadzenia działalności przedmiot umowy opisany w ust. 3, a Najemca przedmiot umowy do używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego umówionego czynszu. Podatek od nieruchomości obciąża Wynajmującego.
7. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§2

1. Niniejsza umowa obowiązuje w okresie od dnia roku do dniar.*
2. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 Najemca zapłaci:
*czynsz miesięczny najmu z góry w wysokości: złotych (słownie.....) + należny podatek VAT, za każdy miesiąc trwania umowy.
Centralny Ośrodek Sportu - Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie ma prawo wystawiać faktury za czynsz najmu do 5 dnia miesiąca kalendarzowego, za który należy się dana kwota czynszu najmu.
*czynsz najmu z góry w wysokości: złotych (słownie.....) + należny podatek VAT.
Centralny Ośrodek Sportu - Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie ma prawo wystawiać faktury za czynsz najmu w ciągu 10 dni kalendarzowych licząc od dnia zawarcia umowy.
3. Kwota czynszu najmu, o której mowa w ust. 2 nie obejmuje kosztów mediów (w szczególności energii elektrycznej, gazu, wody, ścieków, łącza internetowego) . Najemca we własnym zakresie i na swój koszt zapewni ewentualne bieżące naprawy przedmiotu umowy i drobne remonty (o ile okażą się konieczne oraz po uprzednim pisemnym powiadomieniu Najemcy).
Do obowiązków Najemcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt oraz, opomiarowanie i wnoszenie opłat za energię elektryczną, a także zużycie wody i odbiór ścieków. Stan początkowy podliczników zostanie ustalony w protokole przekazania terenu, a stan końcowy w protokole odbioru przedmiotu najmu
4. Należną kwotę czynszu najmu Najemca zobowiązany jest wpłacać w terminie do 14-tu dni od daty wystawionych przez Wynajmującego faktur – przelewem na rachunek bankowy w COS-OPO we Władysławowie. Stron za dzień zapłaty uznają chwilę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. W przypadku niewydania przez Najemcę przedmiotu umowy do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy i zajmowania go bez tytułu prawnego, Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu najmu, o którym mowa w ust. 2, za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.
6. Przed podpisaniem umowy oraz wydaniem przedmiotu umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą na rzecz Wynajmującego w wysokości wynoszącej..... zł (słownie: ...) Dowód wpłaty kaucji stanowi załącznik nr ... do umowy będący jej integralną częścią* (wartość kaucji - zgodnie z ust. 12 pkt 9 ogłoszenia o przetargu).
7. Wynajmujący zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 6 na cały okres trwania umowy. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej umowy. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji zabezpieczającej wszelkie wymagalne wierzytelności przysługujące mu z tytułu umowy względem Najemcy. Kaucja zabezpieczająca nie podlega oprocentowaniu.
8. Niewykorzystana kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi Najemcy przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy pod warunkiem braku istnienia wymagalnych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej umowy.

§ 3

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) uzyskania zezwoleń wymaganych prawem,

- 2) odpowiedzialności prawnej za sprawy dotyczące organizacji pracy i zatrudnienia oraz za działania i zaniechania osób, którymi się posługuje przy obsłudze terenu, 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 Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym wynikających ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy.

§ 4

Wynajmujący zobowiązuje się do:

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

§ 5

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

§ 6

1. Dla zabezpieczenia wierzytelności Wynajmującego z tytułu czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi zalega Najemca przysługuje Wynajmującemu **ustawowe prawo zastawu** na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu umowy, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Do rzeczy ruchomych objętych ustawowym prawem zastawu Wynajmującego należą także rzeczy służące do prowadzenia przedsiębiorstwa, jeżeli znajdują się w obrębie Przedmiotu najmu.
2. Przysługujące Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu umowy usunięte.
3. Wynajmujący może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz lub inne, należne Wynajmującemu świadczenia dodatkowe nie będą zapłacone
4. Ustawowe prawo zastawu przysługujące Wynajmującemu zabezpiecza również roszczenie Wynajmującego względem Najemcy o zwrot sum, które zapłacił z tytułu ubezpieczenia przedmiotu umowy.

§ 7

1. Najemca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami

prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

2. Najemca powinien przez czas trwania najmu używać przedmiotu umowy w sposób w umowie określony.
3. Przez cały czas trwania najmu Najemcę obciążają w szczególności następujące obowiązki:
 - 1) konserwacja przedmiotu najmu,
 - 2) dokonywanie koniecznych drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,
 - 3) utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
4. Jeżeli w czasie trwania najmu naprawy, które obciążają Wynajmującego, okażą się potrzebne, Najemca powinien go zawiadomić o tym niezwłocznie.
5. Jeżeli w czasie trwania najmu przedmiot umowy wymaga napraw, które obciążają Wynajmującego, a bez których nie jest on przydatny do umówionego użytku, Najemca może wyznaczyć Wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wynajmującego.
6. Najemca obowiązany jest ubezpieczyć przedmiot umowy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w przedmiocie najmu działalności gospodarczej na sumę minimum 100.000 zł, z wyłączeniem części VII*. Oryginał polisy ubezpieczeniowej zostanie przedstawiony Wynajmującemu najpóźniej z chwilą podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego wydania przedmiotu umowy, a jego kopia stanowić będzie załącznik nr ... do umowy. Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej umowy.

§ 8

Najemca 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 Wynajmującego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.

§ 9

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Najemca będzie zobowiązany do wydania przedmiotu umowy Wynajmującemu, bez osobnego wezwania w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, opróżniony ze wszystkich urządzeń, wyposażenia, towarów i innych rzeczy wniesionych przez Najemcę bądź osoby reprezentujące Najemcę do przedmiotu umowy. Najemca zwróci Wynajmującemu zestaw kluczy umożliwiających dostęp do przedmiotu umowy. Do czasu opóźnienia przedmiotu umowy oraz zwrotu kluczy, zgodnie ze zdaniem poprzednim przyjmuje się że Najemca nie zwrócił przedmiotu umowy Wynajmującemu.
3. Jeżeli Najemca ulepszył przedmiot umowy, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 10

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki występowania podczas trwania umowy zdarzeń od niego niezależnych, a w szczególności za:

- 1) za dostarczenie energii elektrycznej do najmowanych lokali, jak również za przerwy w dostawach energii,
- 2) zmiany w przepisach prawnych,
- 3) istotne decyzje władz miejskich,
- 4) warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie umowy,

- 5) zaistnienie niezależnych okoliczności uniemożliwiających całkowite lub częściowe wykonanie zobowiązań, co w szczególności oznacza klęskę żywiołową, stan wyjątkowy, strajki lub akcje protestacyjne, zamknięcie dostępu do obszaru przez władze publiczne, gwałtowne huragany, bądź ulewę.

§ 11

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę 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 najmu licząc od dnia wystawienia faktury, jednakże Wynajmujący powinien uprzedzić Najemcę udzielając mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu najmu.
 - 3) w przypadku, gdy Najemca będzie zalegać w części nr V i VI * za co najmniej miesiąc z płatnością opłat z tytułu korzystania z przedmiotu umowy.
 - 4) jeżeli Najemca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy, w tym: używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem albo dewastuje przedmiot najmu bądź naraża go na dewastację, a bezskuteczne okaże się pisemne wezwanie kierowane przez Wynajmującego do Najemcy 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 Najemcy doprowadziły lub grożą dewastacją przedmiotu najmu bądź narażeniem życia lub zdrowia,
 - 5) w razie złożenia przez Najemcę oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego lub otwarcia postępowania likwidacyjnego Najemcy,
 - 6) w razie prowadzenia przez Najemcę działalności sprzecznej z określoną w umowie, w tym niezgodnie z przeznaczeniem przedmiotu najmu określonym w niniejszej umowie, pomimo upomnienia i wyznaczenia terminu 7 dni na przywrócenie stanu zgodnego z umową,
 - 7) w razie dokonania w przedmiocie najmu jakichkolwiek zmian budowlanych, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową,
 - 8) w razie udostępniania przedmiotu najmu 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 Wynajmującego,
 - 9) jeżeli Najemca z przyczyn leżących po jego stronie jest przyczyną 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,
 - 10) jeżeli Najemca 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.

§ 12

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

§ 13

Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem VAT. NIP: 701-027-39-50

Najemca oświadcza, że jest płatnikiem VAT. NIP:

§ 14

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

§ 15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej na rzecz Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego z przyczyn, za które odpowiada Najemca, w wysokości trzykrotnej stawki czynszu miesięcznego brutto, o której mowa w § 2 ust. 2, dla części V i VI. *
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej na rzecz Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego z przyczyn, za które odpowiada Najemca, w wysokości 100% stawki czynszu brutto, o której mowa w § 2 ust. 2, dla części I-IV i VII. *
3. Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kary umownej.

§ 17

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

§ 18

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 Kodeksu cywilnego.
4. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.
6. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:
 - Oferta Najemcy z dnia ...
 - Odpis z KRS lub wydruk z CEIDG Najemcy
 - Dowód wpłaty kaucji zabezpieczającej
 - Polisa ubezpieczeniowa
 - Rysunek z oznaczeniem składników majątkowych

Wynajmujący:

Najemca

.....

.....

