



# CENTRALNY OŚRODEK SPORTU

00 – 449 Warszawa ul. Łazienkowska 6a

KRS 0000374033, REGON 142733356, NIP 7010273950  
Bank Gospodarstwa Krajowego 52 1130 1017 0020 1470 8620 0001

Dyrektor – Tomasz Kosiński  
Zastępca Dyrektora ds. inwestycji i infrastruktury – Mariusz Kałużny

tel. +48 22 529 87 20, fax: +48 22 628 91 79  
tel. +48 22 529 87 39, fax: +48 22 529 89 09

ZDP.381.34.2017-WA/PWZ-..../WP

Warszawa, dnia 27.06.2017 r.

## OGŁOSZENIE - zmiana

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 ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na najem pomieszczeń znajdujących się na terenie Centralnego Ośrodka Sportu w Warszawie, na okres pięciu lat, tj.:

lokalu położonego w budynku TORWAR I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, o łącznej powierzchni **483,31m<sup>2</sup>**, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, były klub fitness.

### 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 budynku Torwar I, zgodnie z załączonymi mapkami poglądowymi, **na okres pięciu lat**, nie wcześniej niż od **30.07.2017 r.**
- 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:

Minimalna dopuszczalna kwota **czynszu za miesiąc najmu** wynosi: **8.000,00 zł netto**.

### 4. Wadium:

**Warunkiem przystąpienia do przetargu pisemnego nieograniczonego jest wniesienie wadium w pieniądzu, w wysokości 20 000,00 zł brutto (słownie: trzydzieści tysięcy złotych),**



COS  
COS-OPO w GIŻYCKU  
COS-OPO w SPAŁE  
COS-OPO w SZCZYRKU  
COS-OPO w WAŁCZU  
COS-OPO w ZAKOPANEM  
COS-OPO we WŁADYSŁAWOWIE

00-449 Warszawa ul. Łazienkowska 6a. tel.: +48 22 529 87 20  
11-500 Giżycko ul. Moniuszki 22, tel.: +48 87 441 71 00  
97-215 Inowódź, Spółka Al. Prezydenta Ignacego Mościckiego 6, tel.: +48 44 724 23 46  
43-370 Szczyrk ul. Piłzowa 8, tel.: +48 33 817 84 41  
78-600 Wałcz Al. Zdobyców Wału Pomorskiego 99, tel.: +48 67 258 44 61  
34-500 Zakopane ul. Bronisława Czecha 1, tel.: +48 18 263 26 60  
84-120 Władysławowo ul. Żeromskiego 52, tel.: +48 58 674 63 00

przelewem na rachunek bankowy BGK nr 62 1130 1017 0020 1470 8620 0015 (rachunek bankowy organizatora) z dopiskiem „WADIUM – przetarg pisemny nieograniczony na najem pomieszczeń na terenie Centralnego Ośrodka Sportu w Warszawie,” w terminie do dnia 03.07.2017 r. do godz. 13.00 (wadium zostanie uznane za wniesione z chwilą uznania go na rachunku bankowym organizatora przetargu. Decydującym jest wydruk z rachunku Centralnego Ośrodka Sportu. W przypadku nieuznania środków na rachunku COS do wymaganej godziny składania ofert – oferta rozpatrywana zostanie odrzucona jako niezabezpieczona wadium. Nie dopuszcza się wpłat w kasie COS).

- 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 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 pomieszczeń na terenie Centralnego Ośrodka Sportu w Warszawie**” należy złożyć w siedzibie organizatora, tj.: w **Centralnym Ośrodku Sportu w Warszawie przy ulicy Łazienkowskiej 6a**, przy czym oferty złożone w formie elektronicznej nie będą rozpatrywane.
- 2) Nieprzekraczalny termin składania ofert zostaje wyznaczony na dzień **03.07.2017 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 przy ulicy Łazienkowskiej 6a pokój nr 117 na I piętrze w budynku hali Torwar I**, w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień **03.07.2017 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) aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu Oferenta do rejestru, aktualne na dzień nie wcześniejszy niż 3 (trzy) miesiące przed upływem terminu składania ofert lub oświadczenie Oferenta

potwierdzające, iż przed zawarciem umowy dokona zgłoszenia prowadzenia działalności gospodarczej do właściwego rejestru (sporządzone samodzielnie przez Oferenta),

- 2) oświadczenie Oferenta, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej prowadzenie działalności na wynajmowanych powierzchniach lub w wynajmowanych pomieszczeniach, sporządzone samodzielnie przez Oferenta,
- 3) wypełniony „formularz ofertowy”, stanowiący załącznik nr 1,
- 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: [przetargi@cos.pl](mailto:przetargi@cos.pl) , lub telefonicznie.
- 2) Do kontaktu z Oferentami upoważnieni są:
  - w kwestiach formalnych Wawrzyniec Pawski – [przetargi@cos.pl](mailto:przetargi@cos.pl)
  - w kwestiach wizytacji przedmiotu najmu Piotr Balcerak [piotr.balcerak@cos.pl](mailto:piotr.balcerak@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 Oferentami oraz do unieważnienia niniejszego postępowania na każdym etapie jego trwania bez podawania uzasadnienia, a Oferenci na powyższe wyrażają zgodę.
- 4) Wszelkie pytania proszę kierować za pośrednictwem drogi elektronicznej na adres [przetargi@cos.pl](mailto:przetargi@cos.pl).
- 5) Przedmiot najmu 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, w terminie 3 lat od dnia ogłoszenia, 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 lub zalegają z zapłatą na rzecz COS - 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.: **20 000,00 zł brutto**.
- 10) Na najemcy lokalu użytkowego spoczywa obowiązek poddania się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. odnośnie obowiązku wydania przedmiotu najmu oraz art. 777 §1 pkt. 5 odnośnie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości 12-miesięcznego czynszu brutto, opłat za media i wskazanych w niniejszej Umowie kar umownych związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu, ustalonej na dzień sporządzenia umowy najmu. Najemcę zobowiązuje się do przedłożenia aktu notarialnego w terminie **7 dni od dnia podpisania umowy najmu**.
- 11) Pomieszczenia lokalowe i oferowane powierzchnie najmu przejmuje się w istniejącym stanie technicznym. Koszty remontów, w celu przystosowania do prowadzenia działalności obciążają najemcę. 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 najemcy.
- 12) 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 oświadczają, że dane osobowe podają dobrowolnie i wyrażają zgodę na ich przetwarzanie w zakresie dotyczącym postępowania.

13) 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. prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, klubów nocnych typu go-go oferujących występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
- c. 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.

KIEROWNIK ZAMAWIAJĄCEGO

Załączniki:

Nr 1 – formularz ofertowy;

Nr 2 – wzór umowy najmu;

mapki poglądowe nr 1 i 2

**FORMULARZ OFERTOWY****1. DANE Wynaймującego**

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.

**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 – zmienione, z dnia 27.06.2017 r.**, oferujemy za najem składników majątku opisanych w ogłoszeniu o przetargu ofertowym za cenę:

Wartość miesięcznego czynszu netto	
VAT 23%	
Wartość miesięcznego czynszu brutto	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	

- .....

.....  
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 reprezentowanym przez:

.....- .....

zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM,

a:

.....

z siedzibą w .....,

posiadającym NIP.....REGON .....

który reprezentuje:

..... - .....

zwanym dalej NAJEMCĄ

**§1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest odpłatne wynajęcie przez Wynajmującego pomieszczeń, o których mowa w ust. 3, pod działalność polegającą na ..... zgodnie z ogłoszeniem - zmienionym o przetargu z dnia **27.06.2017 r.** oraz ofertą z dnia .....2017 r., stanowiącą załącznik nr **1** do umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr **8/1**, o powierzchni 4.0467 ha, obręb ewidencyjny **5-06-10**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X 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"):
  - lokale o łącznej powierzchni **483,31m2** (zgodnie z mapami poglądowymi nr 1 i 2)
4. Wydanie Wynajmującemu przedmiotu umowy nastąpi **do dnia 30.07.2017 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 oraz nie są skierowane do niego żadne postępowania administracyjne i sądowe.
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 **30.07.2017** roku do dnia **30.07.2022** r.

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. Płatność następuje na podstawie faktury VAT wystawionej przez **Centralny Ośrodek Sportu** do 5 dnia miesiąca kalendarzowego, za który należy się dana kwota czynszu najmu.

2. Kwota czynszu najmu, o której mowa w ust. 2 nie obejmuje kosztów zużycia energii elektrycznej, łącza internetowego), które Najemca uiszcza na podstawie wskazań podliczników. Stan początkowy podliczników zostanie ustalony w protokole przekazania terenu, a stan końcowy w protokole odbioru przedmiotu najmu. Kwota czynszu najmu obejmuje koszty związane z wentylacją. \*
3. Koszty centralnego ogrzewania będą regulowane przez Najemcę w formie miesięcznej opłaty ryczałtowej w wysokości **1.090,- zł.** ( słownie: jeden tysiąc dziewięćdziesiąt złotych) netto + należny podatek VAT.
4. Koszty zużycia wody oraz ścieków będą regulowane przez Najemcę w formie miesięcznej opłaty ryczałtowej w wysokości **424,80 zł.** (słownie: czterysta dwadzieścia cztery złote 80/100 ) netto + należny podatek VAT.
5. Koszty wywozu i utylizacji odpadów komunalnych segregowanych i niesegregowanych będą regulowane przez Najemcę w formie miesięcznej opłaty ryczałtowej w wysokości **193,- zł.** ( słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy złote) netto plus należny podatek VAT.
6. Koszty użytkowania jednej linii telefonicznej, koszty połączeń i innych usług świadczonych przez usługodawcę, pokrywa Najemca według rachunków potwierdzonych bilingami, wystawionych przez Wynajmującego.
7. 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 Wynajmującego).
8. Opłaty za zużytą energię elektryczną waloryzowane będą o wskaźnik wzrostu cen dostawcy energii elektrycznej, na początku (2 stycznia) każdego roku, począwszy od 2 stycznia 2018 roku
9. Opłaty ryczałtowe za ogrzewanie będą waloryzowane o wskaźnik wzrostu cen za ogrzewanie wraz z przesyłem, na początku (2 stycznia) każdego roku, począwszy od 2 stycznia 2018 roku
10. Opłaty ryczałtowe za zużytą wodę oraz odprowadzanie ścieków będą waloryzowane o wskaźnik wzrostu cen, każdorazowo, proporcjonalnie do wzrostu cen zakładu dostarczającego wodę oraz odbierającego ścieki.
11. Opłaty ryczałtowe za wywóz i utylizację odpadów komunalnych segregowanych i niesegregowanych ścieków będą waloryzowane o wskaźnik wzrostu cen, każdorazowo, proporcjonalnie do wzrostu cen zakładu zajmującego się odbiorem i utylizacją odpadów.

12. Należną kwotę czynszu najmu oraz opłaty za media Najemca zobowiązany jest wpłacać w terminie do 14-tu dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktur – przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w treści faktury. Stron za dzień zapłaty uznają chwilę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
13. W przypadku niewydania przez Najemcę przedmiotu umowy w ostatnim dniu 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.
14. Przed podpisaniem umowy oraz wydaniem przedmiotu umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą na rzecz Wynajmującego w wysokości wynoszącej **20.000,- zł brutto** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych). Dowód wpłaty kaucji stanowi załącznik nr **3** do umowy będący jej integralną częścią (wartość kaucji - zgodnie z ust. 12 pkt 9 ogłoszenia o przetargu).
15. W celu zabezpieczenia wierzytelności Wynajmującego z tytułu czynszu najmu Najemca dostarczy w terminie 7 dni od zawarcia umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 KPC, do wysokości ..... zł (wysokość zabezpieczenia - zgodnie z ust. 12 pkt 10 ogłoszenia o przetargu z terminem do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności po dwukrotnym wezwaniu do zapłaty, tj. **30.09.2022 r.**). Ponadto Najemca dostarczy w terminie 7 dni od zawarcia umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 KPC co do wydania rzeczy najętej w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej Umowy.
16. Wynajmujący zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 10 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.
17. Brak doręczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 11 w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy stanowi podstawę do odstąpienia przez Wynajmującego od umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 14 dni od dnia upływu terminu do dostarczenia aktu notarialnego.
18. 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 w zakresie prowadzonej działalności,
- 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 przysługiwać 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.
4. Wynajmujący w związku z odbywającymi się na terenie obiektu TORWAR imprezami może z 7 dniowym wyprzedzeniem zawiadomić Najemcę o konieczności wstrzymania przez Najemcę świadczenia usług, o których mowa w § 1 ust. 1. Zawiadomienie musi zawierać informację o okresie w którym świadczenie usług przez Najemcę ma być wstrzymane oraz okolicznościach uzasadniających wstrzymanie.
5. Za każdy dzień wstrzymania świadczenia usług przez Najemcę na podstawie żądania Wynajmującego, w miesiącu w którym nastąpiło wstrzymanie usług, zostanie obniżony czynsz proporcjonalnie do ilości dni w jakim w danym miesiącu nie świadczył on usług.

#### § 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. 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.
7. Wynajmujący wraz z zgodą na przedłożenie polisy, o której mowa w ust. 6, zawartej na czas określony, krótszy niż okres najmu z zastrzeżeniem, iż każdorazowa polisa na nowy okres powinna zostać dostarczona nie później niż na 7 dni przed upływem terminu ważności poprzedniej.

## **§ 8**

**Wynajmujący informuje Najemcę, iż wygaśnięcie prawa trwałego zarządu względem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, (Decyzja Ministra Skarbu Państwa Nr 10/11 z dnia 4 lutego 2011 r.) będzie równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a Najemca przyjmując tą okoliczność do wiadomości i oświadcza, iż w przypadku wygaśnięcia prawa trwałego zarządu, nie będzie rościł względem Wynajmującego z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.**

## **§ 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 i kart elektronicznych umożliwiających dostęp do przedmiotu umowy. Do czasu opróżnienia 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) 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 ulewy.

## **§ 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 za co najmniej miesiąc z płatnościami 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, restrukturyzacyjnego 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 powoduje zakłócenia w korzystaniu z przedmiotu umowy w stosunku do innych użytkowników i pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 3-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, posiada numer NIP: 701-027-39-50

Najemca oświadcza, że jest płatnikiem VAT, posiada numer NIP: .....

## **§ 14**

Osobami upoważnionymi do wzajemnych kontaktów i ustaleń w ramach realizacji Umowy są:

a) w imieniu Wynajmującego: ....., tel. ...., e-mail .....

b) w imieniu Najemcy: ....., tel. ...., e-mail .....

## **§ 15**

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

## **§ 16**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

### **§ 17**

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.
2. Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kary umownej.

### **§ 19**

1. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy, jak i 5 lat po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszelkich informacji lub danych na temat drugiej Strony, które Strony pozyskały w trakcie wykonywania niniejszej Umowy („Informacje poufne”), chyba że były one wcześniej podane do publicznej wiadomości przez Stronę, której te informacje lub dane dotyczą. W związku z powyższym żadna ze Stron nie będzie uprawniona do ujawniania - w jakiegokolwiek formie i zakresie - Informacji poufnych osobom trzecim, chyba że na takie ujawnienie druga Strona, której informacje dotyczą, udzieli uprzedniej zgody na piśmie. Powyższe nie dotyczy ujawnienia Informacji poufnych na żądanie sądów, prokuratury, Policji lub innych urzędów administracji publicznej, pod warunkiem że obowiązek ich ujawnienia wynika z przepisów powszechnie obowiązującego prawa. O konieczności ujawnienia danych ww. instytucjom Strona ujawniająca jest zobowiązana poinformować Stronę, której informacje dotyczą w terminie 3 dni.
2. W związku z ust. 1, Najemca w szczególności zobowiązuje się nie ujawniać osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, jakichkolwiek Informacji poufnych dotyczących działań podejmowanych w ramach przedsiębiorstwa Wynajmującego. Informacje poufne nie mogą być wykorzystywane przez Najemcę w innym celu, niż prawidłowe wykonanie niniejszej Umowy, chyba że Strony uzgodnią inaczej.
3. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań określonych w ust. 2, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 50% wartości wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust. 1 za każdy przypadek. W przypadku szkody przewyższającej wysokość kary umownej Wynajmujący ma prawo dochodzić od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. W przypadku stwierdzenia niezgodnionego ujawnienia Informacji poufnych przez Najemcę Wynajmujący ma prawo odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy. Przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zajścia przyczyny do odstąpienia.

### **§ 20**

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.

1. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
  2. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.
  3. 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 Najemcy z dnia .....**2017 r.**
  - 2) Odpis z KRS lub wydruk z CEIDG Najemcy
  - 3) Dowód wpłaty kaucji zabezpieczającej
  - 4) Polisa ubezpieczeniowa
  - 5) Rysunki z oznaczeniem składników majątkowych

**Wynajmujący:**

**Najemca**

.....

.....

Kontrasygnała Głównego Księgowego:

.....

\* Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość zmiany ustalonego ryczałtu za wykorzystane media, po wyborze oferty i ustaleniu charakteru prowadzonej działalności gospodarczej.