



# 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.381.42.2017-WA/PWZ-../WP

Warszawa, dnia 20 lipca 2017 r.

## OGŁOSZENIE

**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.:**

- A. lokalu położonego w budynku TORWAR I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, o łącznej powierzchni 356 m<sup>2</sup>, składający się z sali o powierzchni 96,46 m<sup>2</sup>, 4 pomieszczeń o powierzchni łącznej 103,84 m<sup>2</sup> i pomieszczeń o powierzchni 155,8 m<sup>2</sup>; w tym magazynów i sanitariatów oraz ciągów komunikacyjnych wraz z ogródkiem w sezonie letnim o powierzchni 76 m<sup>2</sup>, zwany dalej przedmiotem dzierżawy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (obecnie funkcjonuje restauracja),
- B. powierzchni 157 m<sup>2</sup> w budynku TORWAR I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, wraz z usytuowanymi na niej barkami, do wykorzystania podczas imprez masowych na prowadzenie działalności związanej ze sprzedażą posiłków i napojów zimnych i gorących, tj. :
  - a) barek nr 1 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na parterze budynku,
  - b) barek nr 2 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na parterze budynku,
  - c) barek nr 3 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,
  - d) barek nr 4 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,
  - e) barek nr 5 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,
  - f) barek nr 6 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,
  - g) pomieszczenie magazynowe – nr 026 – 7 m<sup>2</sup>.

**Organizator przetargu nie dopuszcza składania ofert częściowych.**



COS  
COS-OPO w GIŻYCKU  
COS-OPO w SPALE  
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 Inowódz, Spala Al. Prezydenta Ignacego Mościckiego 6, tel.: +48 44 724 23 46  
43-370 Szczyrk ul. Płazowa 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

1. Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 459),

2. Przedmiot najmu:

1) Przedmiotem najmu jest zespół powierzchni i pomieszczeń mieszczących w budynku Torwar I, zgodnie z załączoną mapką poglądową, **na okres pięciu lat**, z tym że:

- ☐ pomieszczenia zawarte w pkt A ogłoszenie zostaną udostępnione nie wcześniej niż od **01.09.2017 r.**
- ☐ pomieszczenia zawarte w pkt B ogłoszenie zostaną udostępnione nie wcześniej niż od **01.11.2017 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 dla pomieszczeń wymienionych w pkt A** wynosi: **11.500,00 zł netto**.

Minimalna dopuszczalna kwota **czynszu za jeden dzień najmu, w trakcie imprezy masowej odbywającej się na obiekcie Torwar I, niezależnie od liczby godzin, dla pomieszczeń wymienionych w pkt B**, wynosi: **3.500,00 zł netto**.

4. Wadium:

**Warunkiem przystąpienia do przetargu pisemnego nieograniczonego jest wniesienie wadium w pieniądzu, w wysokości 30 000,00 zł brutto (słownie: trzydzieści tysięcy złotych), 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 **21.07.2017 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).**

- a. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg, zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej.
- b. 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.
- c. 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:

- a. 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.**
- b. Nieprzekraczalny termin składania ofert zostaje wyznaczony na dzień **21.07.2017 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 **21.07.2017 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 netto (sumy czynszu za najem w części A i B, określonej w formularzu ofertowym).

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, wystawione lub pobrane 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 (oświadczenie 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 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 złożenia oferty lub zawarcia umowy.
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@cos.pl](mailto:przetargi@cos.pl) , lub telefonicznie.
  - 2) Do kontaktu z Oferentami upoważnieni są:
    1. w kwestiach formalnych Wawrzyniec Pawski – [przetargi@cos.pl](mailto:przetargi@cos.pl)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 negocjacji.
- 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.: **30 000,00 zł brutto**.
- 10) Najemcy lokalu użytkowego spoczywa obowiązek poddania się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc odnośnie obowiązku wydania przedmiotu najmu oraz art. 777 §1 pkt 5 kpc 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 bezpośredni kontakt)	
Faks	
E-mail	
Nr KRS	
Nr NIP	

3.

**3. OFERTA**

W odpowiedzi na **ogłoszenie z dnia 04.07.2017 r. ze zmianami** oferujemy za najem składników majątku opisanych w ogłoszeniu o przetargu ofertowym za cenę:

Wartość miesięcznego czynszu najmu <b>netto</b> za najem lokalu położonego w budynku TORWAR I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, o łącznej powierzchni 356 m <sup>2</sup> , składający się z sali o powierzchni 96,46 m <sup>2</sup> , 4 pomieszczeń o powierzchni łącznej 103,84 m <sup>2</sup> i pomieszczeń o powierzchni 155,8 m <sup>2</sup> ; w tym magazynów i sanitariatów oraz ciągów komunikacyjnych wraz z ogródkiem w sezonie letnim o powierzchni 76 m <sup>2</sup> , zwany dalej przedmiotem dzierżawy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.	.....Z ł
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła): .....	

<p>Wartość czynszu najmu <b>netto</b> za jeden dzień najmu, w trakcie imprezy masowej odbywającej się na obiekcie Torwar I, niezależnie od liczby godzin, powierzchni 157 m<sup>2</sup> w budynku TORWAR I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, wraz z usytuowanymi na niej barkami, do wykorzystania na prowadzenie działalności związanej ze sprzedażą posiłków i napojów zimnych i gorących, tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) barek nr 1 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na parterze budynku,</li> <li>2) barek nr 2 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na parterze budynku,</li> <li>3) barek nr 3 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,</li> <li>4) barek nr 4 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,</li> <li>5) barek nr 5 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,</li> <li>6) barek nr 6 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,</li> <li>7) pomieszczenie magazynowe – nr 026 – 7 m<sup>2</sup>.</li> </ol>	.....zł
Działalność związana ze sprzedażą posiłków i napojów zimnych i gorących	

**Organizator przetargu nie dopuszcza składania ofert częściowych.**

- Oświadczam, że akceptuję i przyjmuję do stosowania postanowienia ogłoszenia o przetargu ofertowym z dnia **04.07.2017 r. ze zmianami** 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 Instytucją Gospodarki Budżetowej z siedzibą w Warszawie, (00-449), ul. Łazienkowska 6A, zarejestrowanym pod numerem KRS 0000374033 w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającym numery: NIP 701-027-39-50 i Regon 142733356-00042, zwanym dalej „Zamawiającym”, 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 Najemcy polegającą na ..... zgodnie z ogłoszeniem o przetargu z dnia .....**07.2017 r.** oraz ofertą Najemcy z dnia ....07.2017 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 oznaczonej części nieruchomości osobom trzecim na podstawie umowy najmu.
3. W wyniku niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem następujące składniki majątkowe w ramach nieruchomości, o której mowa w ust. 2 (dalej łącznie „**przedmiot umowy**”):

- 1) **lokalu położonego w budynku hali widowiskowo-sportowej TORWAR I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, o łącznej powierzchni 356 m<sup>2</sup>, składający się z sali o powierzchni 96,46 m<sup>2</sup>, 4 pomieszczeń o powierzchni łącznej 103,84 m<sup>2</sup> i pomieszczeń o powierzchni 155,8 m<sup>2</sup>; w tym magazynów i sanitariatów oraz ciągów komunikacyjnych wraz z ogródkiem w sezonie letnim o powierzchni 76 m<sup>2</sup>, zwany dalej przedmiotem dzierżawy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej,**

- 2) powierzchni 157 m<sup>2</sup> w budynku hali widowiskowo-sportowej TORWAR I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, wraz z usytuowanymi na niej barkami, wyłącznie podczas imprez masowych w budynku hali widowiskowo-sportowej TORWAR I, na prowadzenie działalności związanej ze sprzedażą posiłków i napojów zimnych i gorących, tj. :
  - 3) barek nr 1 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na parterze budynku,
  - 4) barek nr 2 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na parterze budynku,
  - 5) barek nr 3 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,
  - 6) barek nr 4 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,
  - 7) barek nr 5 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,
  - 8) barek nr 6 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni wraz z usytuowanym na niej barkiem na pierwszym piętrze budynku,
  - 9) pomieszczenie magazynowe – nr 026 – 7 m<sup>2</sup>.
4. Wydanie Wynajmującemu części przedmiotu umowy określonego w ust. 3 pkt 1 **nastąpi do dnia 01.09.2017 r.** oraz zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania tej części przedmiotu umowy na Najemcę przechodzi odpowiedzialność za szkody w części przedmiotu umowy wskazanej w zdaniu poprzednim, jak również ponosi odpowiedzialność za szkody poczynione przez osoby, którymi się posługuje lub które przebywają za jego wiedzą na tym terenie.
  5. Wydanie Wynajmującemu przedmiotu umowy określonego w ust. 3 pkt 2 **nastąpi do dnia 02.11.2017 r.** oraz zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania tej części przedmiotu umowy na Najemcę przechodzi odpowiedzialność za szkody w części przedmiotu umowy wskazanej w zdaniu poprzednim, jak również ponosi odpowiedzialność za szkody poczynione przez osoby, którymi się posługuje lub które przebywają za jego wiedzą na tym terenie.
  6. 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.
  7. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania i do prowadzenia działalności przedmiot umowy, a Najemca przedmiot umowy do używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego umówionego czynszu.
  8. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, pod rygorem prawa odstąpienia przez Wynajmującego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
  9. Toaleta ogólnodostępna, przeznaczona do korzystania przez klientów Najemcy, znajdują się na poziomie -1, poniżej pomieszczeń restauracji.

## §2

1. Niniejsza umowa obowiązuje w okresie od dnia **01.09.2017 r. do dnia 01.09.2022 r.**
2. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w:

- 1) § 1 ust. 3 pkt 1 Najemca zapłaci czynsz miesięczny najmu z góry w wysokości: ..... złotych (słownie.....) + należny podatek VAT, za każdy miesiąc trwania umowy, **z zastrzeżeniem ust. 16 i 17.**
  - 2) § 1 ust. 3 pkt 2 Najemca zapłaci dzienny czynsz najmu, za najem powierzchni w trakcie imprezy masowej odbywającej się na obiekcie hali widowiskowo-sportowej Torwar I, niezależnie od liczby godzin w danym dniu, z dołu w wysokości: ..... złotych (słownie.....) + należny podatek VAT, za każdy rozpoczęty dzień najmu **w trakcie trwania imprezy masowej, w budynku hali widowiskowo-sportowej TORWAR I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a;**
  - 3) płatność następuje na podstawie faktury wystawionej przez **Centralny Ośrodek Sportu** do 5 dnia miesiąca kalendarzowego, za który należy się dana kwota czynszu najmu,
  - 4) Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie z tytułu najmu powierzchni, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 2 umowy, za każdą imprezę masową, która odbyła się w danym miesiącu na terenie hali widowiskowo-sportowej Torwar I, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6,
  - 5) Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie z tytułu najmu, o którym mowa w pkt 2, również wtedy, gdy Najemca nie prowadził działalności na powierzchni najmu wskazanej w § 1 ust. 3 pkt 2 w terminie imprezy masowej wskazanym przez Wynajmującego lub nie prowadził jej na całej powierzchni przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 2 umowy,
  - 6) Wynajmującemu nie przysługuje wynagrodzenie od Najemcy, o którym mowa w pkt 2, wtedy, gdy planowana impreza masowa się nie odbyła, o czym Wynajmujący powiadomi Najemcę, niezwłocznie po otrzymaniu takiej informacji od organizatora imprezy masowej.
3. Kwota czynszu najmu, o której mowa w ust. 2 nie obejmuje kosztów zużycia energii elektrycznej), które Najemca uiszcza na podstawie wskazań podliczników, w przypadku powierzchni o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 1, lub ustalonego ryczału w kwocie minimum 500 zł netto, w przypadku powierzchni o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 2. Stan początkowy podliczników, w miejscu, w którym się znajdują, zostanie ustalony w protokole przekazania terenu, a stan końcowy w protokole odbioru przedmiotu umowy. Kwota czynszu najmu obejmuje koszty związane z wentylacją, centralnym ogrzewaniem, koszty zużycia wody oraz ścieków.
4. Koszty użytkowania jednej linii telefonicznej, koszty połączeń i innych usług świadczonych przez usługodawcę, pokrywa Najemca według rachunków potwierdzonych bilingami, wystawionych przez Wynajmującego.
  5. 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) oraz konserwację i utrzymanie instalacji gazowej, utrzymanie instalacji elektrycznej do podliczników, utrzymanie instalacji wod-kan, wewnątrz przedmiotu dzierżawy.
  6. Do obowiązków Najemcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt .
  7. Należną kwotę czynszu najmu 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.
8. W przypadku niewydania przez Najemcę uprzątniętego i opróżnionego ze sprzętów i rzeczy Najemcy przedmiotu umowy, o którym mowa w:
- 1) § 1 ust. 3 pkt 1 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 pkt 1, za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W przypadku zwłoki Najemcy w uprzątnięciu i opróżnieniu ze sprzętów i rzeczy Najemcy przedmiotu umowy Wynajmujący może zlecić według własnego wyboru osobie trzeciej uprzątnięcie lub opróżnienie przedmiotu umowy na koszt i ryzyko Najemcy;
  - 2) § 1 ust. 3 pkt 2 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 pkt 2, za każdy rozpoczęty dzień kalendarzowy zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W przypadku zwłoki Najemcy w uprzątnięciu i opróżnieniu ze sprzętów i rzeczy Najemcy przedmiotu umowy Wynajmujący może zlecić według własnego wyboru osobie trzeciej uprzątnięcie lub opróżnienie przedmiotu umowy na koszt i ryzyko Najemcy;
11. Przed podpisaniem umowy oraz wydaniem przedmiotu umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą na rzecz Wynajmującego w wysokości wynoszącej **30.000,- 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).
12. 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.
13. Wynajmujący zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 9 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.
14. Brak doręczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 12 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.

15. Niewykorzystana kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi Najemcy w kwocie nominalnej przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy pod warunkiem braku istnienia wymagalnych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej umowy.
16. W związku z koniecznością przeprowadzenia prac adaptacyjnych w przedmiocie najmu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 umowy, Najemca nie jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu czynszu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, za okres pierwszych trzech miesięcy po zawarciu umowy, z zastrzeżeniem ust. 18.
17. Kwota czynszu najmu, za przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 umowy, w miesiącach lipiec i sierpień w latach 2018-2022 wynosi 50% kwoty, o której mowa w ust. 2 pkt 1.
18. Po zakończeniu wszelkie ulepszenia, adaptacje, modyfikacje poczynione przez Najemcę, nieodpłatnie zatrzymuje Wynajmujący.

### § 3

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) uzyskania zezwoleń wymaganych prawem w zakresie prowadzonej działalności, w tym odpowiednich koncesji, które jest zobowiązany okazać na żądanie Wynajmującego;
- 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 na własny koszt, poprzez zapewnienie własnego kontenera, 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) przestrzegania wszelkich obowiązujących na obiekcie Torwar I regulaminów, przepisów ppoż i bhp, które stanowią załączniki do umowy,
- 7) niepodłączania zewnętrznych źródeł ciepła w dzierżawionym pomieszczeniu, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu umowy do kontroli, z uprzednim powiadomieniem Najemcy, z jednodniowym uprzedzeniem,
- 9) zwrócenia przedmiotu umowy Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym wynikających ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy.

### § 4

1. 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,
- 3) konserwacji i okresowego sprawdzania instalacji kominowej,

- 4) utrzymania instalacji elektrycznej do podliczników,
  - 5) utrzymania instalacji wod-kan do przedmiotu dzierżawy,
  - 6) umożliwienia dostępu do przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1, od strony ulicy Czerniakowskiej, codziennie całą dobę,
  - 7) zapewnienia całodobowej ochrony budynku Torwar I, w tym wejścia do budynku Torwar I od strony ulicy Czerniakowskiej.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do udostępniania innych powierzchni, nieobjętych przedmiotem umowy, w budynku i na zewnątrz budynku Torwar I, również pod działalność gastronomiczną.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do udostępniania przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 2 umowy, na rzecz innego podmiotu, niż Najemca, w przypadku gdy organizatorem imprezy jest podmiot, który posiada umowę na wyłączność w zakresie obsługi gastronomicznej, o czy Najemca zostanie poinformowany, odrębnym zawiadomieniem e-mail na adres ...@..., za 14-dniowym uprzedzeniem.
4. Teren sezonowego ogródka nie jest chroniony przez Wynajmującego. Najemca ponosi całe ryzyko związane z utratą lub zniszczeniem stołów krzeseł i parasoli. Do decyzji najemcy pozostaje wybór sposobu zabezpieczenia tych przedmiotów. Najemca nie ma prawa do ustawiania na terenie sezonowego ogródka innych rzeczy niż wymienione w tym ustępie. Wynajmujący nie wyraża zgody na terenie sezonowego ogródka na inne czynności, wpływające na nieruchomość, niż pielęgnacja trawy oraz jego bieżące sprzątanie.
5. Dodatkowe reklamy, poza szyldem zewnętrznym od strony ul. Czerniakowskiej, o wymiarach maksymalnych 12 m x 1 m, oraz od strony ul. Łazienkowskiej, o wymiarach maksymalnych 10 m x 0,9 m, podlegają dodatkowym opłatom, zgodnie z cennikiem 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 wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na rodzaj i zakres tych prac. 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 wyłącznie w miejscu wskazanym przez Wynajmującego. Inne oznaczenia lub zmiana miejsca umieszczenia oznaczeń wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. Wynajmujący w związku z odbywającymi się na terenie obiektów TORWAR imprezami **może z 3 miesięcznym** wyprzedzeniem zawiadomić Najemcę o



konieczności wstrzymania przez Najemcę świadczenia usług w przedmiocie najmu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 umowy. Zawiadomienie musi zawierać informację o okresie, w którym świadczenie usług przez Najemcę ma być wstrzymane oraz okolicznościach uzasadniających wstrzymanie. Za każdy dzień wstrzymania świadczenia usług przez Najemcę na podstawie żądania Wynajmującego w miesiącu, w którym nastąpiło wstrzymanie usług, w przedmiocie najmu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 umowy, zostanie obniżony czynsz określony w § 2 ust. 2 pkt 1 umowy, proporcjonalnie do ilości dni w jakich 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

1. 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. W przeciwnym razie Wynajmujący ma prawo odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
2. **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 niniejszej 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 całości 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 odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w przypadkach określonych w Umowie jak również:
  - 1) w przypadku ujawnienia naruszeń określonych w § 3 Umowy,
  - 2) w przypadku 10 dniowego opóźnienia w opłacie któregośkolwiek czynszu najmu licząc od dnia wymagalności należności ujętej we fakturze, 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 którychkolwiek z wymagalnych 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.

Prawo odstąpienia od Umowy może być zrealizowane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zajścia przyczyny do odstąpienia, chyba że Umowa przewiduje inny termin.

## **§ 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**

1. 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 .....

2. korespondencja wysłana listem poleconym na adres siedziby drugiej Strony podany w komparycji Umowy będzie uznana za doręczona, chyba że druga Strona uprzednio na piśmie poinformowała o zmienia adresy wraz z podaniem aktualnego adresu do doręczeń.

## **§ 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 powszechnie obowiązującego prawa, w tym 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.
3. Wynajmujący może potrącić karę umowną z kaucji zabezpieczającej.

## **§ 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**

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. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
5. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:
  - a. Oferta Najemcy z dnia .....**07.2017 r.**
  - b. Odpis z KRS lub wydruk z CEIDG Najemcy
  - c. Dowód wpłaty kaucji zabezpieczającej
  - d. Polisa ubezpieczeniowa
  - e. Rysunki z oznaczeniem składników majątkowych

**Wynajmujący:**

**Najemca**

.....

.....

Kontrasynata Głównego Księgowego:

.....

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