



**Centralny Ośrodek Sportu -  
Ośrodek Przygotowań Olimpijskich  
im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie  
ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo**

KRS 0000374033, REGON 142733356-00035, NIP 7010273950  
Bank Gospodarstwa Krajowego 68 1130 1017 0020 1470 8620 0004

**Dyrektor – Michał Kowalski**

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

WKA/PLZ/1443/2018

Władysławowo dnia 24.05.2018 r.

**ZATWIERDZAM**

DYREKTOR  
*Michał Kowalski*  
.....

**OGŁOSZENIE NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI – części III, IV, VI, VII**

Centralny Ośrodek Sportu, Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie, instytucja gospodarki budżetowej, z siedzibą we Władysławowie (84-120) ul. Żeromskiego 52, 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 dzierżawę części nieruchomości gruntowych znajdujących się na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie w okresie od 1 czerwca do 15 września 2018 r. oraz w okresie od 1 czerwca do 15 września 2019 r. (część VI i VII tylko w roku 2018), tj.:

**Część III**

teren trawnika (teren przyległy do wejścia na plażę), miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako nr 3 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – handlowej, powierzchnia terenu do dzierżawy 10 m<sup>2</sup>;

**Część IV**

teren parkingu (teren przyległy do wejścia na plażę), miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako nr 4 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – handlowej, powierzchnia terenu do dzierżawy 15 -20 m<sup>2</sup>;

## Część VI

teren przy ul. Żeromskiego (wjazd), miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako nr 6 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – handlowej, powierzchnia terenu do dzierżawy 12 m<sup>2</sup>;

## Część VII

teren przy ul. Żeromskiego (wjazd), miejsce oznaczone na załączonej mapce poglądowej jako nr 7 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – handlowej, powierzchnia terenu do dzierżawy 12 m<sup>2</sup>.

### 1. Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 459),  
Zarządzenie nr 24 z dnia 13.04.2018 r. Dyrektora COS OPO we Władysławowie

### 2. Przedmiot dzierżawy:

- 1) Przedmiotem dzierżawy są części nieruchomości gruntowych znajdujących się na terenie **Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie**. Organizator dopuszcza składanie ofert częściowych na dowolną ilość w/w części.
- 2) Organizator przetargu (dalej: Wydierżawiający lub Ośrodek) oświadcza, że jest uprawniony do odpłatnego udostępniania osobom trzecim przedmiotu objętego dzierżawą.
- 3) W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, zatwierdzonego wyborem oferty najkorzystniejszej, Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmie składniki na czas trwania dzierżawy.

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

### 3. Cena wywoławcza zgodnie z Zarządzeniem nr 24 z dnia 13.04.2018 r. zmienionym zarządzeniem nr 45/2018 z dnia 24.05.2018 r. Dyrektora COS OPO we Władysławowie wynosi:

**Część III** - minimalna dopuszczalna kwota czynszu za cały okres dzierżawy wynosi **30 000,00 zł netto**, w podziale na dwa w/w okresy dzierżawne po **50% tej kwoty**.

**Część IV** - minimalna dopuszczalna kwota czynszu za cały okres dzierżawy wynosi **40 000,00 zł netto**, w podziale na dwa w/w okresy dzierżawne po **50% tej kwoty**.

**Część VI** - minimalna dopuszczalna kwota czynszu za okres dzierżawy od **23 czerwca do 15 września 2018 r.** wynosi **12 000,00 zł netto**.

**Część VII** - minimalna dopuszczalna kwota czynszu za okres dzierżawy od **23 czerwca do 15 września 2018 r.** wynosi **12 000,00 zł netto**.

### 4. Wadium:



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

**Część III: 3 000,00 zł**

**Część IV: 4 000,00 zł**

**Część VI: 1 500,00 zł**

**Część VII: 1 500,00 zł**

przelewem na rachunek bankowy BGK nr 78 1130 1017 0020 1470 8620 0018 (rachunek bankowy organizatora) z dopiskiem „WADIUM – przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę części nieruchomości gruntowych znajdujących się na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie ,część .....” w terminie do dnia 30.05.2018 r. do godz. 12.00 (wadium zostanie uznane za wniesione z chwilą uznania go na rachunku bankowym organizatora przetargu. Decydującym jest wydruk z rachunku Wydzierżawiającego.

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

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

**5. Składanie ofert:**

- 1) Oferty przetargowe w formie pisemnej (prawidłowo wypełniony formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 2 do ogłoszenia w zamkniętych kopertach oznaczonych „**Przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę części nieruchomości gruntowych w COS-OPO we Władysławowie, część nr .....**” należy złożyć w siedzibie organizatora, tj.: w Ośrodku Przygotowań Olimpijskich we Władysławowie przy ul. Żeromskiego 52, przy czym oferty złożone w formie elektronicznej nie będą rozpatrywane.
- 2) Nieprzekraczalny termin składania ofert zostaje wyznaczony na dzień **30.05.2018 r., na godz. 12.00** (oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane).

**6. Otwarcie ofert:**

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora przetargu tj.: w **Ośrodku Przygotowań Olimpijskich we Władysławowie przy ul. Żeromskiego 52** , w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień **30.05.2018 r., na godz. 12.15.**

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

7. Kryteria oceny ofert:

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

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

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

9. Opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących warunków przetargu:

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

10. Zasady oceny ofert:

- 1) Ogłaszający przetarg za najkorzystniejszą uzna ofertę, która spełnia wymogi formalne określone w niniejszym ogłoszeniu i oferować będzie



najwyższą cenę czynszu dzierżawy netto, przewyższającą cenę wywoławczą.

- 2) Przetarg może zostać rozstrzygnięty, jeśli 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) Organizator zastrzega sobie **prawo negocjacji** z wybranymi Wykonawcami oraz do unieważnienia niniejszego postępowania na każdym etapie jego trwania bez podawania uzasadnienia.
- 4) Wszelkie pytania proszę kierować za pośrednictwem drogi elektronicznej na adres [przetargi.wladyslawowo@cos.pl](mailto:przetargi.wladyslawowo@cos.pl).
- 5) Przedmiot dzierżawy można oglądać po uprzednim uzgodnieniu z organizatorem przetargu.
- 6) Organizator zawrze umowę z wygrywającym przetarg..
- 7) Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z treścią umowy dzierżawy, która nie podlega negocjacjom po terminie złożenia oferty.
- 8) Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest do określenia szczegółowego zakresu działalności jaką zamierza prowadzić w przedmiocie dzierżawy.
- 9) Przed zawarciem umowy dzierżawy Oferent wygrywający przetarg będzie zobowiązany do wpłacenia w formie pieniężnej **kaucji zabezpieczającej** roszczenia wydzierżawiającego, **w wysokości równej kwocie wpłaconego wadium w każdej z części tj.**

**Część III: 3 000,00 zł**

**Część IV: 4 000,00 zł**

**Część VI: 1 500,00 zł**

**Część VII: 1 500,00 zł**

- 10) Na dzierżawcy danej części nieruchomości spoczywa obowiązek poddania się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. odnośnie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy oraz zapłaty sumy pieniężnej **do wysokości zaoferowanego czynszu brutto**. Dzierżawcę zobowiązuje się do przedłożenia aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy.
- 11) Oferowane powierzchnie dzierżawy przejmują się w istniejącym stanie technicznym. Koszty remontów, w celu przystosowania do prowadzenia

działalności obciążają dzierżawcę. Obowiązek zasięgnięcia opinii o dostosowaniu do wymogów sanitarnych, ppoż., i innych wymaganych przy prowadzeniu danej działalności, jak również uzyskanie pozwolenia na modernizację oraz zmianę sposobu użytkowania lokalu spoczywa na dzierżawcy.

12) Organizator działając na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych informuje, że dane osobowe są zbierane i przetwarzane wyłącznie w postępowaniu dotyczącym dzierżawy, a osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo wglądu do zebranych danych i ich poprawiania. Oferenci przystępujący do przetargu wyrażają, że dane osobowe podają dobrowolnie i wyrażają zgodę na ich przetwarzanie w zakresie dotyczącym postępowania.

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

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

14) Dzierżawca z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy ponosi odpowiedzialność:

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

Załączniki:

Nr 1 – mapa poglądowa

Nr 2 - formularz ofertowy;

Nr 3 - wzór umowy dzierżawy;

*Załącznik nr 2– formularz oferty*



## FORMULARZ OFERTOWY

### 1. DANE WYDZIERZAWIAJĄCEGO

Centralny Ośrodek Sportu, **Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie** ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo, 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 DZIERŻAWCY SKŁADAJĄCEGO OFERTĘ

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

### 3. OFERTA

W odpowiedzi na **ogłoszenie z dnia .....2018 r** oferujemy za dzierżawę składników majątku opisanych w ogłoszeniu o przetargu ofertowym w roku 2018 i 2019 za cenę:

Część III	
Cena netto za cały okres dzierżawy w obu podanych przez Wydzierżawiającego okresach: 01.06.-15.09.2018 r. i 01.06.-15.09.2019 r.	
VAT 23% *	

Cena brutto	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	
Część IV	
Cena netto za cały okres dzierżawy w obu podanych przez Wyzierżawiającego okresach: 01.06.-15.09.2018 r. i 01.06.-15.09.2019 r.	
VAT 23% *	
Cena brutto	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	
Część VI	
Cena netto za cały okres dzierżawy w terminie: 23.06.-15.09.2018 r.	
VAT 23% *	
Cena brutto	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	
Część VII	
Cena netto za cały okres dzierżawy w terminie: 23.06.-15.09.2018 r.	
VAT 23% *	
Cena brutto	
Działalność (należy określić czego będzie dotyczyła)	

- Oświadczam, że akceptuję i przyjmuję do stosowania postanowienia ogłoszenia o przetargu ofertowym z dnia .....2018 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 dzierżawy - wzór Część ....

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

Centralnym Ośrodkiem Sportu **Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie** z siedzibą w 84-120 Władysławowo, ul. Żeromskiego 52, 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 142733356-00042, reprezentowanym przez:

Michał Kowalski – Dyrektor

zwanym dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM,

a:

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

..... – .....  
zwanym dalej DZIERŻAWCA,

### §1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest odpłatne wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający 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 dzierżawy.
3. W wyniku niniejszej Umowy Wydzierżawiający oddaje do Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę następujące składniki majątkowe (dalej "przedmiot umowy"):.....
4. Wydanie Wydzierżawiający przedmiotu umowy nastąpi w terminie min. 5 dni przed rozpoczęciem okresu dzierżawy wskazanej przez dzierżawcę (w



ramach wyznaczonych przez Wydierżawiającego) odpowiednio w latach 2018 i 2019 i zostanie potwierdzone za każdym razem protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania przedmiotu umowy na Dzierżawcę przechodzi odpowiedzialność za szkody w przedmiocie umowy.

5. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, jak również organów władzy publicznej lub samorządowej.
6. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej przedmiot umowy opisany w ust. 3, a Dzierżawca przedmiot umowy do używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego umówionego czynszu dzierżawnego. Podatek od nieruchomości obciąża Wydierżawiającego.
7. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## §2

1. **Niniejsza umowa obowiązuje w okresie od dnia 1 czerwca 2018 do dnia 15 września 2018 roku oraz od dnia 1 czerwca 2019 do dnia 15 września 2019 roku<sup>1</sup>.**
2. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 za okres od 01 czerwca 2018 r. do 15 września 2018 r. Dzierżawca zapłaci czynsz dzierżawny z góry w wysokości 50% podanej w ofercie kwoty czynszu tj.: ..... złotych (słownie.....) + należny podatek VAT, Wydierżawiający ma prawo wystawiać fakturę za czynsz dzierżawny w ciągu 10 dni kalendarzowych licząc od dnia zawarcia umowy. Z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 4 zostanie wystawiona faktura z dołu, po podpisaniu przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego na zakończenie okresu dzierżawy<sup>2</sup>.
3. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 za okres od 01 czerwca 2019 r. do 15 września 2019 r. Dzierżawca zapłaci czynsz dzierżawny z góry w wysokości 50% podanej w ofercie kwoty czynszu tj.: ..... złotych (słownie.....) + należny podatek VAT, Wydierżawiający ma prawo wystawiać fakturę za czynsz dzierżawny w drugiej połowie miesiąca maja 2019 r. Z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 4 zostanie wystawiona faktura z dołu, po podpisaniu przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego na zakończenie okresu dzierżawy<sup>3</sup>.
4. Kwota czynszu dzierżawnego, o której mowa w ust. 2 i 3 nie obejmuje kosztów energii elektrycznej i wody oraz odbioru ścieków (w zakresie dotyczącym urządzeń Dzierżawcy). Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt zapewni ewentualne bieżące naprawy i drobne remonty (o ile okażą się konieczne oraz po powiadomieniu Wydierżawiającego). Do obowiązków Dzierżawcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych

<sup>1</sup> Zapisy odnośnie terminów obowiązywania i terminów płatności zostaną odpowiednio zreagowane dla części VI i VII na okres 1 terminu w roku 2018.

<sup>2</sup> Zapisy odnośnie terminów obowiązywania i terminów płatności zostaną odpowiednio skorygowane dla części VI i VII na okres 1 terminu w roku 2018.

<sup>3</sup> Nie dotyczy części VI i VII.



odpadów na jego koszt oraz ponoszenie kosztów opłat, które będą związane z prowadzoną działalnością, a także koszty ubezpieczenia prowadzonej działalności gospodarczej

5. Należną kwotę czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać w terminie do 7-miu dni od daty wystawionych przez Wydierżawiającego faktur – przelewem na rachunek bankowy w COS-OPO we Władysławowie. Stron za dzień zapłaty uznają chwilę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
6. W przypadku niewydania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy, tj. odpowiednio 15 września 2018 r. lub 15 września 2019 r. i zajmowania go bez tytułu prawnego, Wydierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 2 albo 3, za każdy rozpoczęty miesiąc (liczony od 16 września 2018 r. lub odpowiednio 16 września 2019 r.) zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.
7. Przed podpisaniem umowy oraz wydaniem przedmiotu umowy Dzierżawca wnosi kaucję gwarancyjną na rzecz Wydierżawiającego w wysokości równowartości wniesionego wadium tj..... zł (słownie: ...) Dowód wpłaty kaucji stanowi załącznik nr ... do umowy będący jej integralną częścią.
8. W celu zabezpieczenia wierzytelności Wydierżawiającego z tytułu czynszu dzierżawnego Dzierżawca 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 z terminem, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, tj. 15 września 2022 r<sup>4</sup>.
9. Wydierżawiający zatrzymuje kaucję gwarancyjną, o której mowa w ust. 7 na cały okres trwania umowy. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy. Wydierżawiający ma prawo potrącić z kaucji gwarancyjnej wszelkie wymagalne wierzytelności przysługujące mu z tytułu umowy względem Dzierżawcy. Kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu.
10. Brak doręczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 8 w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy stanowi podstawę do odstąpienia przez Wydierżawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 14 dni od dnia upływu terminu do dostarczenia aktu notarialnego.
11. Niewykorzystana kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi Dzierżawcy przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy pod warunkiem braku istnienia wymagalnych zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

### § 3

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) uzyskania zezwoleń wymaganych prawem,

<sup>4</sup> W części VI i VII – odpowiednio do roku 2021



- 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) Instalacji liczników wody i energii – odczyty początkowe i końcowe będą odnotowane w protokołach zdawczo –odbiorczych i będą przedmiotem odrębnych rozliczeń Dzierżawcy z Wydierżawiającym.
- 6) przestrzegania przepisów porządkowych, bhp, p.poż oraz przepisów prawa związanych z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy zgodnie z jej celem,
- 7) zwrócenia przedmiotu umowy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym wynikających ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy.

#### **§ 4**

Wydierżawiający zobowiązuje się do:

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

#### **§ 5**

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

#### **§ 6**

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

## § 7

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dzierżawca powinien przez czas trwania dzierżawy używać przedmiotu umowy w sposób w umowie określony.
3. Przez cały czas trwania dzierżawy Dzierżawcę obciążają w szczególności następujące obowiązki:
  - 1) konserwacja przedmiotu dzierżawy,
  - 2) dokonywanie koniecznych drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym,
  - 3) utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
4. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy naprawy, które obciążają Wydierżawiającego, okażą się potrzebne, Dzierżawca powinien go zawiadomić o tym niezwłocznie.
5. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy przedmiot umowy wymaga napraw, które obciążają Wydierżawiającego, a bez których nie jest on przydatny do umówionego użytku, Dzierżawca może wyznaczyć Wydierżawiającemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Dzierżawca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca obowiązany jest ubezpieczyć przedmiot umowy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w przedmiocie dzierżawy działalności gospodarczej na sumę minimum 100 000 zł. Oryginał polisy ubezpieczeniowej zostanie przedstawiony Wydierżawiającemu 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

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

## § 9

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

## § 10

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

- 1) za dostarczenie mediów do dzierżawionych gruntów, jak również za przerwy w dostawach tychże mediów,
- 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 ulew.

## § 11

1. Wydierżawiający może odstąpić od Umowy (w całości lub w stosunku do określonej części) w trybie natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku ujawnienia naruszeń określonych w § 3 pkt 1-6 Umowy.
  - 2) w przypadku 10 dniowej zaległości w opłacie czynszu dzierżawy licząc od dnia wystawienia faktury, jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego.
  - 3) jeżeli Dzierżawca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy, w tym: używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem

albo dewastuje przedmiot dzierżawy bądź naraża go na dewastację, a bezskuteczne okaże się pisemne wezwanie kierowane przez Wydierżawiającego do Dzierżawcy o zaprzestanie i usunięcie skutków naruszenia w terminie 7 (siedmiu) dni – z zastrzeżeniem, iż powyższe wezwanie nie jest wymagane w wypadku, gdy działania lub zaniechania Dzierżawcy doprowadziły lub grożą dewastacją przedmiotu dzierżawy bądź narażeniem życia lub zdrowia,

- 4) w razie złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego lub otwarcia postępowania likwidacyjnego Dzierżawcy,
  - 5) w razie prowadzenia przez Dzierżawcę działalności sprzecznej z określoną w umowie, w tym niezgodnie z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy określonym w niniejszej umowie, pomimo upomnienia i wyznaczenia terminu 7 dni na przywrócenie stanu zgodnego z umową,
  - 6) w razie dokonania w przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek zmian budowlanych, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową,
  - 7) w razie udostępniania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w najem lub dzierżawę albo do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - 8) jeżeli Dzierżawca z przyczyn leżących po jego stronie jest 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,
  - 9) jeżeli Dzierżawca w jakikolwiek inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy i stan taki trwa nadal pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 7-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową.
2. Prawo odstąpienia od Umowy może być wykonane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zajścia podstawy do odstąpienia.
  3. W przypadkach wskazanych w ust. 1, niezależnie od prawa do odstąpienia od Umowy Wydierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 100% stawki czynszu brutto, o której mowa w § 2 ust. 2 lub odpowiednio ust. 3 umowy, lub dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku szkody przewyższającej wysokość kary umownej.
  4. W przypadku odstąpienia od Umowy lub od określonej jej części postanowienia dotyczące kary umownej nadal obowiązują Strony.

## **§ 12**

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

## **§ 13**



Wydzierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem VAT. NIP: 701-027-39-50  
Dzierżawca 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**

Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej na rzecz Wydierżawiającego w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn określonych w § 11 ust. 1 umowy.

#### **§ 17**

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

#### **§ 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 Wydierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.
6. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:
  - Oferta Dzierżawcy z dnia ...
  - Odpis z KRS lub wydruk z CEIDG Dzierżawcy
  - Dowód wpłaty kaucji gwarancyjnej
  - Polisa ubezpieczeniowa
  - Rysunek z oznaczeniem miejsca dzierżawy
  - oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 KPC

Wydierżawiający:

**Dzierżawca**

.....

.....