



**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

Zastępca Dyrektora – Adam Budzisz

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

*202/2909/2018*

Władysławowo dnia 29.10.2018 r.

**ZATWIERDZAM**

ZASTĘPCA DYREKTORA  
*Adam Budzisz*

**OGŁOSZENIE NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI**

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 dla Przedsiębiorców 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 znajdujących się na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie – pomieszczenia SPA wraz z wyposażeniem na I piętrze budynku krytej pływalni - w okresie 1 roku od dnia podpisania umowy.

**1. Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 459),
2. Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym
3. Statut COS
4. Zarządzenie nr 34/2014 Dyrektora COS z dnia 26.06.2014 wraz ze zmianami

**2. Przedmiot dzierżawy:**

- 1) Pomieszczenia (gabinety SPA wraz z zapleczem socjalnym, magazynkiem, recepcją i toaletami) w budynku krytej pływalni na I piętrze o powierzchni 223 m<sup>2</sup> wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej (z wyłączeniem działalności konkurencyjnej w stosunku do prowadzonej przez Wyzierżawiającego oraz wskazanej w pkt. 12 ppkt. 10 niniejszego ogłoszenia); okres dzierżawy jeden rok od dnia podpisania umowy – wykaz wyposażenia oraz lokalizacja wg załączonego projektu i zestawienia pomieszczeń.

- 2) Organizator przetargu (dalej: Wyzierzawiający lub Ośrodek) oświadcza, że jest uprawniony do odpłatnego udostępniania osobom trzecim przedmiotu objętego dzierżawą.
- 3) W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, zatwierdzonego wyborem oferty najkorzystniejszej, Wyzierzawiający zawrze z Dzierżawcą umowę dzierżawy, której wzór stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia.

Uwaga! Załączony projekt ma znaczenie pomocnicze i nie jest projektem, w rozumieniu przepisów właściwych. Materiał ten ma na celu ułatwienie identyfikacji przedmiotu dzierżawy.

3. Cena wywoławcza zgodnie z Zarządzeniem Nr 88/2018 Dyrektora COS OPO we Władysławowie z dnia 29.10.2018 r. wynosi:

**8300,00 zł netto miesięcznie**

4. Wadium:

**Warunkiem przystąpienia do przetargu pisemnego nieograniczonego jest wniesienie wadium w pieniądzu, w wysokości: 16 000,00 zł**

przelewem na rachunek bankowy BGK nr 78 1130 1017 0020 1470 8620 0018 (rachunek bankowy organizatora) z dopiskiem „WADIUM – przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę pomieszczeń SPA w budynku krytej pływalni na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie w terminie do dnia **20.11.2018 r.** (wadium zostanie uznane za wniesione z chwilą uznania go na rachunku bankowym organizatora przetargu). Decydującym jest wydruk z rachunku Wyzierzawiającego.

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 uchyli się od zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium zatrzymać.

5. Składanie ofert:

- 1) Oferty przetargowe w formie pisemnej (prawidłowo wypełniony formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 2 do ogłoszenia w zamkniętych kopertach oznaczonych „**Przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę pomieszczeń SPA w budynku krytej pływalni na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie**” 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 **21.11.2018 r., na godz. 11.00** (oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane).



6. Otwarcie ofert:

- 1) Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora przetargu tj.: w **Ośrodku Przygotowań Olimpijskich we Władysławowie przy ul. Żeromskiego 52**, w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień **21.11.2018 r., o godz. 11.15.**
- 2) Podana zostanie wysokość czynszu oferowanego przez potencjalnych Dzierżawców w każdej z otwartych ofert.

7. Kryteria oceny ofert:

Ofertą najkorzystniejszą jest oferta zawierająca **najwyższą** kwotę czynszu dzierżawy.

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

- 1) oświadczenie Oferenta, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej prowadzenie działalności na wydierżawianych powierzchniach, sporządzone samodzielnie przez Oferenta,
- 2) wypełniony „formularz ofertowy”, stanowiący załącznik nr 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: [przetragi.wladyslawowo@cos.pl](mailto:przetragi.wladyslawowo@cos.pl).
- 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 merytorycznych lub wizytacji przedmiotu dzierżawy Pani Karolina Cymer - Markiewicz 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, w tym będzie zawierała propozycję działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności prowadzonej przez Wydierżawiającego.

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 poczty elektronicznej na adres [przetargi.wladyslawowo@cos.pl](mailto:przetargi.wladyslawowo@cos.pl).
- 5) Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z treścią umowy dzierżawy, która nie podlega negocjacjom po terminie złożenia oferty.
- 6) Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest do określenia szczegółowego zakresu działalności jaką zamierza prowadzić w przedmiocie dzierżawy. Nie może to być działalność konkurencyjna do działalności prowadzonej przez Wydierżawiającego – oceny w tym zakresie dokona Wydierżawiający.
- 7) Przed zawarciem umowy dzierżawy Oferent wygrywający przetarg będzie zobowiązany do wpłacenia w formie pieniężnej **kaucji zabezpieczającej** roszczenia wydierżawiającego, **w wysokości równej kwocie wpłaconego wadium**.
- 8) Oferowaną powierzchnię dzierżawy przejmuje się w istniejącym stanie technicznym. Koszty remontów, w celu przystosowania do prowadzenia działalności obciążają dzierżawcę. Obowiązek zasięgnięcia opinii o dostosowaniu do wymogów sanitarnych, ppoż., i innych wymaganych przy prowadzeniu danej działalności, jak również uzyskanie pozwolenia na modernizacje oraz zmianę sposobu użytkowania lokalu spoczywa na dzierżawcy.
- 9) Zgodnie z art. 13 ogólnego Rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016r. (RODO) informujemy, iż Administratorem danych osobowych jest Centralny Ośrodek Sportu, ul. Łazienkowska 6a ( COS TORWAR), 00-449 Warszawa. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: [iod@cos.pl](mailto:iod@cos.pl)  
Dane osobowe oferentów będą przetwarzane w celu zawarcia i realizacji umowy, a podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest Art. 6, ust. 1, lit. b) RODO. Dane osobowe będą przetwarzane przez czas realizacji umowy oraz okres wynikający z wymagań prawnych nakładanych na Administratora w obszarze księgowości. Dane osobowe mogą zostać udostępnione dostawcom systemów informatycznych, firmom doradczym i audytowym oraz kancelariom prawnym, z którymi współpracuje Administrator. Oferent posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych. Oferent posiada również prawo wniesienia skargi do właściwego organu nadzorczego w zakresie ochrony danych osobowych gdy uznają, iż przetwarzanie danych osobowych ich dotyczących narusza przepisy ogólnego Rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Podanie przez oferenta danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy i współpracy z Administratorem.
- 10) 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, itp.,
- d. prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych.

11) Dzierżawca z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy ponosi odpowiedzialność:

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

Załączniki:

Nr 1 i 1a – projekt poglądowy oraz wykaz pomieszczeń i wyposażenia

Nr 2 - formularz ofertowy;

Nr 3 - wzór umowy dzierżawy;

Podpisy komisji powołanej Zarządzeniem nr 87/2018 z dnia 29.10.2018 r.:

1. Danuta Szczypiorowska – Przewodniczący .....

2. Teresa Sieradzka – Sekretarz .....

Członkowie:

3. Karolina Cymer - Markiewicz .....

4. Anna Kreżatek .....

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

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 dzierżawę **pomieszczeń SPA w budynku krytej pływalni na terenie Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie** za cenę:

Cena netto za 1 miesiąc dzierżawy	
VAT .....% *	
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, w tym treścią umowy, 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 .....

Załącznikami do niniejszej oferty są:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....
6. ....
7. ....
8. ....
9. ....
10. ....
11. ....
12. ....
13. ....
14. ....
15. ....

.....

Miejscowość, data

.....  
pieczęć i czytelny podpis

**Umowa dzierżawy - wzór**

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

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

Michała Kowalskiego – Dyrektora

zwanym dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM,

a:

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ..... z siedzibą we ..... posiadającym NIP: ..... REGON: ..... zwanym dalej DZIERŻAWCA

**§1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest odpłatne wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego pomieszczeń, o którym mowa w ust. 3, pod działalność ..... zgodnie z ofertą z dnia ..... r., stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością położoną w Władystawowie przy ul. Żeromskiego 52 oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 173/3, o powierzchni 14,4635 ha, obręb ewidencyjny 2, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GDW2/00033521/2, oraz jest uprawniony do odpłatnego udostępniania osobom trzecim na podstawie umowy dzierżawy.
3. W wyniku niniejszej Umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje w Dzierżawę następujące składniki majątkowe (dalej "przedmiot umowy"): .....
4. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że może dysponować przedmiotem umowy we wszystkie dni tygodnia zgodnie z harmonogramem otwarcia budynku krytej pływalni dostępnym w .....
5. Wydanie Wydzierżawiającemu przedmiotu umowy nastąpi **do dnia** ..... r. oraz zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania przedmiotu umowy na Dzierżawcę przechodzi ryzyko uszkodzenia przedmiotu umowy.
6. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, jak również nie toczą się żadne postępowania administracyjne i sądowe skierowane do niego.
7. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania przedmiot umowy opisany w ust. 3 do prowadzenia działalności opisanej w § 1 ust. 1 i w ofercie Wydzierżawiającego z dnia ....., a Dzierżawca przedmiot umowy do używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego umówionego czynszu.
8. Podatek od nieruchomości obciąża Wydzierżawiającego.
9. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wskazanego w ust. 7, z zastrzeżeniami wynikającymi z ogłoszenia o przetargu z dnia ....., (w tym w pkt. 2 ppkt. 1 i pkt. 12



ppkt. 10) wymaga zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## §2

1. Niniejsza umowa obowiązuje 1 rok od dnia jej podpisania.
2. Za udostępnienie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 Dzierżawca zapłaci:
3. czynsz miesięczny dzierżawy z góry w wysokości: ..... złotych (słownie: ..... złotych) + należny podatek VAT w wysokości ....%.. Wydierżawiający ma prawo wystawiać faktury za czynsz dzierżawy do 10 dnia miesiąca kalendarzowego, za który należy się dana kwota czynszu dzierżawy.
4. Kwota czynszu dzierżawy, o której mowa w ust. 2 nie obejmują kosztów mediów (w szczególności energii elektrycznej, wody, ścieków). Kwota ryczałtowa tych kosztów zostanie określona przez Strony w protokole zdawczo – odbiorczym, w zależności od rodzaju, prowadzonej przez Dzierżawcę, działalności, Strony określą również prognozowane wielkości zużycia podstawowych mediów.
5. Dzierżawca 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 Wydierżawiającego). Wszelkie zmiany w przedmiocie umowy wykraczające poza zakres bieżących napraw lub remontów, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Do obowiązków Dzierżawcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt.
7. Przed zawarciem umowy dzierżawy Dzierżawca będzie zobowiązany do wpłacenia w formie pieniężnej **kaucji zabezpieczającej** roszczenia wydierżawiającego, **w wysokości równej kwocie wpłaconego wadium**
8. Należną kwotę czynszu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać w terminie do 14-tu 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.
9. Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w stanie niepogorszonym (z uwzględnieniem zwykłego zużycia zgodnego z przeznaczeniem przedmiotu umowy) W przypadku braku zwrotu przez Dzierżawcę przedmiotu umowy do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy i zajmowania go bez tytułu prawnego, Wydierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawy, o którym mowa w ust. 2, za każdy rozpoczęty miesiąc (ponad ostatni dzień obowiązywania umowy) zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Zwrot przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.
10. Wydierżawiający zatrzymuje kaucję zabezpieczającą, o której mowa w ust. 7 na cały okres trwania umowy. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy. Wydierżawiający ma prawo potrącić z kaucji zabezpieczającej wszelkie wymagalne wierzytelności przysługujące mu z tytułu umowy względem Dzierżawcy. Kaucja zabezpieczająca nie podlega oprocentowaniu.
11. Niewykorzystana kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi Dzierżawcy przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy pod warunkiem braku istnienia wymagalnych zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

## § 3

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) uzyskania zezwoleń wymaganych prawem z tytułu działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy,
- 2) odpowiedzialności prawnej za sprawy dotyczące organizacji pracy i zatrudnienia oraz za działania i zaniechania osób, którymi się posługuje przy obsłudze działalności w przedmiocie dzierżawy, a także za działania i zaniechania własne i osób trzecich,
- 3) utrzymania porządku i wywozu śmieci, utrzymania należytego standardu i stanu technicznego oraz do przestrzegania i wypełniania obowiązków wynikających z przepisów przeciwpożarowych,
- 4) zakupu na własny koszt wszelkich urządzeń, wyposażenia i materiałów niezbędnych do prowadzenia działalności,
- 5) przestrzegania przepisów porządkowych, bhp, p.poż oraz przepisów prawa związanych z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy zgodnie z jej celem,
- 6) zwrócenia przedmiotu umowy Wyzierzawiającemu w stanie nie pogorszonym wynikających ze zwykłego korzystania, po zakończeniu trwania umowy,
- 7) każdorazowego pobierania i zwracania Wyzierzawiającemu kluczy do pomieszczeń objętego niniejszą Umową za stosownym pokwitowaniem. Dzierżawca obowiązany jest zdać Wyzierzawiającemu najpóźniej w dniu wydania przedmiotu dzierżawy wszelkie posiadane do niego klucze.

#### § 4

Wyzierzawiający zobowiązuje się do:

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

#### § 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 Wyzierzawiającego. W przypadku nieuzyskania zgody Wyzierzawiającego na projekt adaptacji lub wykonania przez Dzierżawcę adaptacji niezgodnie z zaakceptowanym projektem, Wyzierzawiającemu przysługiwac będzie uprawnienie do żądania od Dzierżawcy przeprowadzenia odpowiednich zmian na koszt Dzierżawcy we wskazanym przez Wyzierzawiającego terminie, niezależnie od uprawnienia do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Wyzierzawiający wyraża zgodę na umieszczenie przez Dzierżawcę własnego oznaczenia identyfikującego przed wejściem do przedmiotu umowy w miejscu wskazanym przez Wyzierzawiającego. Inne oznaczenia wymagają uprzedniej zgody Wyzierzawiającego wyrażonej na piśmie.

#### § 6

1. Dla zabezpieczenia wierzytelności Wyzierzawiającego z tytułu czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi zalega Dzierżawca przysługuje Wyzierzawiającemu **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 Wyzierzawiającego należą także rzeczy służące do prowadzenia przedsiębiorstwa, jeżeli znajdują się w obrębie Przedmiotu dzierżawy.
2. Przysługujące Wyzierzawiającemu ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy



obciążone zastawem zostaną z przedmiotu umowy usunięte.

3. Wyzierżawiający może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz lub inne, należne Wyzierżawiającemu świadczenia dodatkowe nie będą zapłacone
4. Ustawowe prawo zastawu przysługujące Wyzierżawiającemu zabezpiecza również roszczenie Wyzierżawiającego względem Dzierżawcy o zwrot sum, które zapłacił z tytułu ubezpieczenia przedmiotu umowy.
5. W celu zabezpieczenia wierzytelności Wyzierżawiającego 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 ..... (6 miesięcznej ceny czynszu brutto) zł z terminem, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, tj. .... r. (co najmniej 6 miesięcy po upływie terminu obowiązywania umowy lub terminu jej rozwiązania)
6. Brak doręczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5 w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy stanowi podstawę do odstąpienia przez Wyzierżawiającego 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

## § 7

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego 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 niepogorszonym,
  - 3) utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
4. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy naprawy, które obciążają Wyzierżawiającego, okażą się potrzebne, Dzierżawca powinien go zawiadomić o tym niezwłocznie.
5. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy przedmiot umowy wymaga napraw, które obciążają Wyzierżawiającego, a bez których nie jest on przydatny do umówionego użytku, Dzierżawca może wyznaczyć Wyzierżawiającemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Dzierżawca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wyzierżawiającego.

## § 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 Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.

## § 9

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do wydania przedmiotu umowy Wyzierżawiającemu, bez osobnego wezwania w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, opróżniony ze wszystkich urządzeń, wyposażenia, towarów i innych



rzeczy wniesionych przez Dzierżawcę bądź osoby reprezentujące Dzierżawcę do przedmiotu umowy. Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu zestaw kluczy umożliwiających dostęp do przedmiotu umowy. Do czasu opóźnienia przedmiotu umowy oraz zwrotu kluczy, 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. Własność nakładów poczynionych na przedmiot umowy przechodzi na własność Wydierżawiającego z dniem zwrotu przedmiotu umowy bez prawa Dzierżawcy do żądania od Wydierżawiającego zwrotu kosztów tych nakładów.

## § 10

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

- 1) za dostarczenie energii elektrycznej do najmowanych lokali, jak również za przerwy w dostawach energii,
- 2) zmiany w przepisach prawnych,
- 3) istotne decyzje władz miejskich,
- 4) warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie umowy,
- 5) zaistnienie niezależnych okoliczności uniemożliwiających całkowite lub częściowe wykonanie zobowiązań, co w szczególności oznacza klęskę żywiołową, stan wyjątkowy, strajki lub akcje protestacyjne, zamknięcie dostępu do obszaru przez władze publiczne, gwałtowne huragany, bądź ulewy.

## § 11

1. Wydierżawiający może odstąpić od Umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku ujawnienia naruszeń określonych w § 3 pkt 1-7 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 dzierżawy.
  - 3) w przypadku, gdy Dzierżawca będzie zalegać za co najmniej miesiąc z płatnością opłat z tytułu korzystania z przedmiotu umowy.
  - 4) 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,
  - 5) w razie złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego lub otwarcia postępowania likwidacyjnego Dzierżawcy,
  - 6) 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,
  - 7) 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,

- 8) 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,
  - 9) 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,
  - 10) 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.

#### **§ 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**

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

#### **§ 14**

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

#### **§ 15**

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

#### **§ 16**

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

#### **§ 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 powszechnie obowiązującego prawa w tym Kodeksu cywilnego.
4. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wydierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym

egzemplarzu dla każdej ze stron.

6. Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:

- Oferta Dzierżawcy z dnia ..... r.

**Wydzierżawiający:**

.....

**Dzierżawca**

.....