

**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 142733356-00042 ogłasza przetarg ofertowy pisemny na dzierżawę składników majątku położonych w Zakopanem, przy skoczni narciarskiej Wielka Krokiew, w terminie od dnia zawarcia umowy na okres jednego roku.**

Podstawa prawna:

- Zarządzenie Dyrektora COS nr 23/2014 z dnia 2 czerwca 2014 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania mieniem COS,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 380),

Przedmiot dzierżawy:

- 1) Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości nr ewid. 385 obr. 11 j.e. Zakopane, nr KW NS1Z/00040817/0 Skoczni Narciarskiej „Wielka Krokiew” umiejscowionej przy ul. Bronisława Czecha 1 w Zakopanem (dalej „**Teren**”), w celu prowadzenia przez Dzierżawcę nieuciążliwej działalności usługowej, tj. działalności fotograficznej (wykonywanie zdjęć korzystającym z kolei linowej na obiekcie Wielka Krokiew).
- 2) Organizator przetargu (Wydzierżawiający) oświadcza, że jest właścicielem Terenu będącego przedmiotem dzierżawy, jego składników oraz jest uprawniony do odpłatnego udostępniania Terenu osobom trzecim na podstawie umowy dzierżawy.
- 3) W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, zatwierdzonego wyborem oferty najkorzystniejszej, Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmie następujące składniki na czas trwania dzierżawy:
  - 1) część nieruchomości nr ewid. 385 obr. 11 j.e. Zakopane, nr KW NS1Z/00040817/0 o powierzchni 7,37 m<sup>2</sup>, na której usytuowana jest drewniana budka o powierzchni tożsamej, zlokalizowana przed zejściem z peronu dolnej stacji kolei linowo krzesłkowej na Wielką Krokiew (obiekt przeznaczony jako magazyn sprzętu i mebli niezbędnych do prowadzenia działalności a także do prowadzenia sprzedaży zdjęć (pozycja nr 1 na rysunku),
  - 2) powierzchnię podestu ok. 19,34 m<sup>2</sup> - teren znajdujący się pod zejściem spod dolnej stacji kolei linowo krzesłkowej na Wielką Krokiew (przed budką drewnianą) -z przeznaczeniem na ustawienie stolika i zadaszenia – służących do ustawienia sprzętu komputerowego i sprzedaży zdjęć (pozycja nr 2 na rysunku),
  - 3) część nieruchomości nr ewid. 385 obr. 11 j.e. Zakopane, nr KW NS1Z/00040817/0 o powierzchni 1,29 m<sup>2</sup> usytuowana przed peronem dolnej stacji kolei linowo- krzesłkowej na Wielką Krokiew

- z przeznaczeniem na stanowisko fotografa ze sprzętem i zadaszeniem, do wykonywania zdjęć (pozycja nr 3 na rysunku),
- 4) dostęp do źródła prądu o mocy 230V wraz z niezbędną instalacją kablową – z przeznaczeniem na uruchomienie sprzętu komputerowego niezbędnego do wykonania usługi.

Wydierżawiający przedstawia materiał poglądowy, w celu ułatwienia identyfikacji przedmiotu dzierżawy.

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



- 5) Wydierżawiający zapewni bezpłatny wstęp na teren Skoczni Narciarskiej „Wielka Krokiew” dla nie więcej niż 3 osób uprawnionych przez Dzierżawcę w celu umożliwienia swobodnego wykonywania czynności związanych z działalnością, o której mowa w ust. 1.
- 6) Wydierżawiający, w przypadku każdorazowej konieczności udostępnienia przedmiotu umowy organizatorowi imprez lub zawodów odbywających się na skoczni narciarskiej (w tym imprez sportowych rangi FIS lub koncertów czy też innych wydarzeń artystyczno-kulturalnych) na terenie Wielkiej Krokwi, zastrzega sobie prawo do nakazania Dzierżawcy na ten okres zaniechania wykonywania usług będących przedmiotem niniejszego przetargu.
- 7) Umowa wejdzie w życie nie wcześniej niż 29.04.2017 r.

#### 4. Informacje dodatkowe:

##### 1) Wysokość czynszu:

- a. Wysokość czynszu należy podać w ujęciu miesięcznym (pełnym), tj. za 1 miesiąc (niezależnie od ilości dni kalendarzowych). W cenie czynszu będą zawarte koszty mediów, za wyjątkiem śmieci.
- b. **Wysokość minimalna czynszu za miesiąc dzierżawy nie mniejsza niż 27.500,00 zł netto (dwadzieścia siedem tysięcy pięćset złotych 00/100).**

##### 2) Wadium:

- a. **Warunkiem przystąpienia do przetargu pisemnego nieograniczonego jest wniesienie wadium w pieniądzu,**

w wysokości 35.000,00 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100) przelewem na rachunek bankowy BGK nr 62 1130 1017 0020 1470 8620 0015 (rachunek bankowy organizatora) z dopiskiem „WADIUM – ZDJĘCIA”, w terminie do dnia 28.04.2017 r. do godz. 09.00 (wadium zostanie uznane za wniesione z chwilą uznania go na rachunku bankowego organizatora przetargu. Decydującym jest wydruk z rachunku Centralnego Ośrodka Sportu. W przypadku nieuznania środków do wymaganej godziny składania ofert – oferta nie będzie rozpatrywana jako nie zabezpieczona wadium. Nie dopuszcza się wpłat w kasie COS).

- b. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg, zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej, która będzie wynosić równowartość jednomiesięcznego czynszu brutto.
- c. 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.
- d. 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.

3) Składanie ofert:

- a. Oferty przetargowe w formie pisemnej (prawidłowo wypełniony formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 1 do ogłoszenia w zamkniętych kopertach oznaczonych „**Wykonywanie zdjęć przy skoczni Wielka Krokiew**” 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 **28 kwietnia 2017 r., na godz. 09.00** (oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane)

4) Otwarcie ofert:

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora przetargu tj.: w **Centralnym Ośrodku Sportu w Warszawie przy ulicy Łazienkowskiej 6a**, w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień **28 kwietnia 2017 r., na godz. 09.30**.

- a. Podczas przetargu zostaną otwarte oferty złożone w niniejszym postępowaniu
- b. Podana zostanie wysokość miesięcznego czynszu oferowanego przez potencjalnych Wydzierżawiających.

5) Kryteria oceny ofert:

Ofertą najkorzystniejszą jest oferta zawierająca **najwyższą** kwotę czynszu dzierżawnego miesięcznego.

6) Wymagane dokumenty, jakie Oferent zobowiązany jest złożyć w ofercie:

- a) aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu Oferenta do rejestru, aktualne na dzień nie wcześniejszy niż 3 (trzy) miesiące przed upływem terminu składania ofert lub oświadczenie Oferenta potwierdzające, iż przed zawarciem umowy dokona zgłoszenia prowadzenia działalności gospodarczej do właściwego rejestru (sporządzone samodzielnie przez Oferenta),
- b) oświadczenie Oferenta, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej prowadzenie działalności na dzierżawionych powierzchniach, sporządzone samodzielnie przez Oferenta,
- c) wypełniony „formularz ofertowy”, stanowiący załącznik nr 1,
- d) w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą kopie potwierdzone za zgodność z oryginałami decyzji o nadaniu nr REGON i NIP,
- e) 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,
- f) 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,
- g) 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.

7) Opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących warunków przetargu:

Oferent może zwracać się do ogłaszającego przetarg o wyjaśnienie wątpliwości związanych z warunkami lub przedmiotu przetargu kierując swoje zapytanie na adres e-mail:przetragi@cos.pl, lub telefonicznie.

8) Zasady oceny ofert:

- a) 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.
- b) Przetarg może zostać rozstrzygnięty, jeśli wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym ogłoszeniu.

c) Z Oferentem, którego oferta zostanie wybrana zostanie zawarta umowa w terminie określonym przez ogłaszającego przetarg.

**d) Ogłaszający przetarg odrzuci ofertę, jeżeli będzie niezgodna z warunkami przetargu.**

9) 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.

10) Informacje uszczegółowiające:

- a) Termin związania ofertą 30 dni licząc od daty otwarcia ofert.
- b) Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane w każdym czasie.
- c) Zamawiający zastrzega sobie **prawo negocjacji** z wybranymi Wykonawcami oraz do unieważnienia niniejszego postępowania na każdym etapie jego trwania bez podawania uzasadnienia.
- d) Wszelkie pytania proszę kierować za pośrednictwem drogi elektronicznej na adres [przetargi@cos.pl](mailto:przetargi@cos.pl).
- e) Przedmiot dzierżawy można oglądać po uprzednim uzgodnieniu z organizatorem przetargu.
- f) Centralny Ośrodek Sportu zawrze umowę z wygrywającym przetarg. **Organizator przetargu zastrzega, iż oferty złożone w innych postępowaniach przetargowych przez osoby (fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej), które uchyliły się od zawarcia z COS umowy lub odstąpiły od umowy zawartej z COS lub ją wypowiedziały albo jeżeli COS odstąpił od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność dana osoba (fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej), z którą umowa została zawarta - nie będą rozpatrywane.**
- g) Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z treścią umowy dzierżawy, która nie podlega negocjacom.
- h) Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest do określenia szczegółowego zakresu działalności jaką zamierza prowadzić w przedmiocie dzierżawy.
- i) Przed zawarciem umowy dzierżawy Oferent wygrywający przetarg będzie zobowiązana do wpłacenia w formie pieniężnej **kaucji zabezpieczającej** roszczenia wydzierżawiającego, w wysokości wpłaconego wadium.
- j) Na dzierżawcy 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. Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy.
- k) Koszty remontów, w celu przystosowania do prowadzenia działalności obciążają dzierżawcy. 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 spoczywa na dzierżawcy.

l) 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.

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

- 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,
- sprzedaży alkoholu,
- prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, klubów nocnych typu go-go oferujących występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
- prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych.

n) 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.

**FORMULARZ OFERTOWY****1. DANE WYDZIERZAWIAJĄCEGO**

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 142733356-00042,

**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 20.04.2017 r.** oferujemy dzierżawę składników majątku opisanych w ogłoszeniu o przetargu ofertowym za cenę:

Cena netto za miesiąc dzierżawny w okresie 1 roku	
VAT 23% *	
Cena brutto za miesiąc dzierżawny w okresie 1 roku	

- Oświadczam, że akceptuję i przyjmuję do stosowania postanowienia ogłoszenia o przetargu ofertowym z dnia 20.04.2017 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 **30 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**

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

Centralnym Ośrodkiem Sportu z siedzibą w Warszawie(00-449), ul. Łazienkowska 6A, zarejestrowanym pod numerem 0000374033 w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22 grudnia 2010 roku, posiadającym numery: NIP 701-027-39-50 i Regon 142733356-00042, reprezentowanym przez:

.....- .....

zwanym dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM,

a:

.....

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

..... - .....

zwanym dalej Dzierżawcą

**§1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest odpłatne wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego części nieruchomości nr ewid. 385 obr. 11 j.e. Zakopane, nr KW NS1Z/00040817/0 pod działalność fotograficzną zgodnie z ogłoszeniem o przetargu z dnia 20 kwietnia 2017 r., na której znajdują się składniki majątkowe, o których mowa w ust. 3.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości nr ewid. 385 obr. 11 j.e. Zakopane, nr KW NS1Z/00040817/0 na którym znajduje się Skocznia Narciarska „Wielka Krokiew” i jego składników oraz jest uprawniony do odpłatnego ich 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”):
  - a) Część nieruchomości nr ewid. 385 obr. 11 j.e. Zakopane, nr KW NS1Z/00040817/0 o powierzchni 7,37 m<sup>2</sup>, na której usytuowana jest drewniana budka o powierzchni tożsamej, zlokalizowana przed zejściem z peronu dolnej stacji kolei linowo krzesłkowej na Wielką Krokiew (obiekt przeznaczony jako magazyn sprzętu i mebli niezbędnych do prowadzenia działalności a także do prowadzenia sprzedaży zdjęć (pozycja nr 1 na rysunku),
  - b) powierzchnia podestu ok. 19,34 m<sup>2</sup> - teren znajdujący się pod zejściem spod dolnej stacji kolei linowo krzesłkowej na Wielką

- Krokiew (przed budką drewnianą) - z przeznaczeniem na ustawienie stolika i zadaszenia – służących do ustawienia sprzętu komputerowego i sprzedaży zdjęć (pozycja nr 2 na rysunku),
- c) część nieruchomości nr ewid. 385 obr. 11 j.e. Zakopane, nr KW NS1Z/00040817/0 o powierzchni 1,29 m<sup>2</sup> usytuowana przed peronem dolnej stacji kolei linowo-krzesłkowej na Wielką Krokiew z przeznaczeniem na stanowisko fotografa ze sprzętem i zadaszeniem, do wykonywania zdjęć (pozycja nr 3 na rysunku),
- d) dostęp do źródła prądu o mocy 230V wraz z niezbędną instalacją kablową – z przeznaczeniem na uruchomienie sprzętu komputerowego niezbędnego do wykonania usługi.
4. Wydanie Wydierżawiającemu przedmiotu umowy nastąpi **do dnia .... 2017 r.** oraz zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Wraz z dniem wydania przedmiotu umowy na Wydierżawiającego 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 zapewni bezpłatny wstęp na teren Skoczni Narciarskiej „Wielka Krokiew” dla maksymalnie 3 osób upoważnionych w tym zakresie przez Dzierżawcę, w celu umożliwienia swobodnego wykonywania czynności związanych z działalnością usługową, które są zawarte w niniejszej umowie.
  7. Wydierżawiający zastrzega, że w przypadku konieczności udostępnienia przedmiotu umowy organizatorowi imprez lub zawodów (w tym rangi FIS) na terenie Wielkiej Krokwi może nakazać Dzierżawcy przerwanie wykonywania usług będących przedmiotem umowy na okres rozgrywania zawodów. Dzierżawcy nie przysługują z tego powodu żadne roszczenia względem Wydierżawiającego aniżeli obniżenie kwoty czynszu proporcjonalne za ilość dni w których Dzierżawca nie mógł realizować przedmiotu umowy.
  8. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przedmiot umowy opisany w ust. 3, a Dzierżawca przedmiot umowy do używania bierze i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego umówionego czynszu. Podatek od nieruchomości obciąża Wydierżawiającego
  9. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## §2

1. Niniejsza umowa obowiązuje w okresie od dnia .....2017 roku do dnia .....2018 r.
2. Za udostępnione przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 Dzierżawca zapłaci miesięczny czynsz dzierżawny z góry w wysokości: ..... złotych (słownie.....) + należny podatek VAT, za każdy miesiąc trwania umowy. Dzierżawca ma prawo wystawiać faktury za czynsz dzierżawny do 5 dnia miesiąca kalendarzowego, za który należy się dana kwota czynszu dzierżawnego.

3. Z miesięcznych kwot czynszu dzierżawnego odlicza się proporcjonalnie kwoty wynikające z części czynszu, która należałaby się za te dni, w których przedmiot umowy bądź kolej linowo - krzesetkowa „Wielka Krokiew, są wyłączone z ruchu turystycznego. Za dzień w którym kolej linowo - krzesetkowa „Wielka Krokiew” jest wyłączona z ruchu turystycznego uważa się każdy dzień, w którym kolej ta nie funkcjonuje lub funkcjonuje krócej niż cztery (4) godziny w ciągu dnia. Odliczenie kwot, o których mowa w zdaniu poprzednim nie wymaga odrębnych oświadczeń Stron.
4. Kwota czynszu dzierżawnego, o której mowa w ust. 2 obejmuje koszty energii elektrycznej (do urządzeń Dzierżawcy). Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt zapewni ewentualne ogrzewanie przedmiotu umowy oraz jego bieżące naprawy i drobne remonty (o ile okażą się konieczne oraz po powiadomieniu Dzierżawcy). Do obowiązków Dzierżawcy należy wywóz nieczystości stałych i wytworzonych odpadów na jego koszt .
5. Comiesięczną kwotę czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać w terminie do 14-tu dni od daty wystawionych przez Wydierżawiającego faktur – przelewem na rachunek bankowy w COS-OPO w Zakopanem.
6. W przypadku niewydania 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 miesięcznego czynszu dzierżawnego, za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy 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 wniósł kaucję zabezpieczającą na rzecz Wydierżawiającego w wysokości jednomiesięcznej kwoty czynszu brutto wynoszącej..... zł (słownie: ...) Dowód wpłaty kaucji stanowi załącznik do umowy będący jej integralną częścią.
8. W celu zabezpieczenia wierzytelności Wydierżawiającego z tytułu czynszu dzierżawnego Dzierżawca dostarczy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 KPC, do wysokości 180 000,00 zł z terminem do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, tj. 30 lipca 2018 r.
9. 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.
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 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,
- 2) odpowiedzialności prawnej za sprawy dotyczące organizacji pracy i zatrudnienia oraz za działania i zaniechania osób, którymi się posługuje przy obsłudze terenu dzierżawnego, a także za działania i zaniechania własne i osób trzecich,
- 3) utrzymania porządku i wywozu śmieci, utrzymania należytego standardu i stanu technicznego terenu dzierżawnego 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) nieodstępowania osobom trzecim przedmiotu niniejszej umowy,
- 6) niewywieszania reklam podmiotów trzecich, banerów reklamowych ani innych materiałów reklamowych bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie,
- 7) przestrzegania przepisów porządkowych, bhp, p.poż oraz przepisów prawa związanych z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy zgodnie z jej celem,
- 8) 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 energii elektrycznej oraz innych praktycznych zasad prowadzenia działalności podczas pierwszej instalacji sprzętu Dzierżawcy pod nadzorem wyznaczonego pracownika Wydierżawiającego,
- 3) proporcjonalnego odliczania od miesięcznego czynszu dzierżawnego tych dni, w których obiekt bądź kolej „Wielka Krokiew” jest wyłączona z ruchu turystycznego.

### **§ 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 oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Dzierżawca zalega nie dłużej niż rok, 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 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 niepogorszonym,
  - 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 100 000,00 zł. Oryginał polisy ubezpieczeniowej zostanie przedstawiony Wydierżawiającemu najpóźniej z chwilą podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego wydania przedmiotu umowy, a jego kopia stanowić będzie załącznik nr 4 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 w najem lub poddzierżawę 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. 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.

## **§ 10**

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za skutki występowania podczas trwania umowy zdarzeń od niego niezależnych, które mogą wpływać na działalność usługową Dzierżawcy na terenie Skoczni Narciarskiej „Wielka Krokiew”, a w szczególności za:

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

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

## **§ 11**

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku ujawnienia naruszeń określonych w § 3 pkt 1-6 Umowy.
  - 2) w przypadku 30 dniowej zaległości w opłacie czynszu dzierżawnego licząc od dnia wystawienia faktury, jednakże Wyzierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego.
  - 3) w przypadku, gdy Dzierżawca będzie zalegać za co najmniej trzy miesiące 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego, pomimo pisemnego upomnienia wyznaczającego 14-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 poddzierżawę albo do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
  - 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 14-dniowy termin na usunięcie stanu niezgodnego z umową.

## **§ 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**

Wydierżawiający 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**

1. 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 Kodeksu cywilnego.
4. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy dla Wydierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w polskiej wersji językowej oraz w dwóch jednobrzmiących



egzemplarzach we francuskiej wersji językowej, po jednym egzemplarzu każdej wersji językowej dla każdej ze stron. W przypadku rozbieżności pomiędzy polską i francuską wersją językową – wiążąca jest wersja polska. Prawem rządzącym umową jest prawo polskie.

Załącznikami do niniejszej umowy, stanowiącymi jej integralną część są:

- Oferta Dzierżawcy z dnia ...
- Odpis z KRS lub wydruk z CEIDG Dzierżawcy
- Dowód wpłaty kaucji zabezpieczającej
- Polisa ubezpieczeniowa
- Rysunek z oznaczeniem składników majątkowych

**Wydzierżawiający:**

**Dzierżawca**

.....

**Kontrasygnała Głównego Księgowego:**

.....

.....