

Zakopane, 24.01.2023 r.

POLSKIE TATRY S.A.  
ul. Droga do Białego 7c  
34-500 ZAKOPANE  
NIP 736-000-57-18

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU

**DOTYCZĄCE: Dzierżawy obiektu gastronomicznego Karczma Biały Potok  
zlokalizowanego przy ul. Droga do Białego w Zakopanem.**

**NUMER OGŁOSZENIA: 1/DT/2023**

### **I. WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

Nazwa Wydierżawiającego: POLSKIE TATRY S.A.  
Adres Wydierżawiającego: ul. Droga do Białego 7c, 34-500 Zakopane  
Adres strony internetowej i poczty e-mail: [www.polskietatry.pl](http://www.polskietatry.pl), [zarzad@polskietatry.pl](mailto:zarzad@polskietatry.pl)  
KRS: nr 0000105395 Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gosp.  
NIP: 736-000-57-18  
Regon: 490067757  
Telefon: (18) 20 63 730  
Faks: (18) 20 15 770

## II. OPIS PRZEDMIOTU PRZETARGU:

1. Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Zakopanem, przy ul. Droga do Białego 7, u wylotu Doliny Białego, przy Drodze pod Reglami, około 0,5 km na zachód od Wielkiej Krokwi. Nieruchomość sąsiaduje bezpośrednio z obiektami hotelowymi Spółki POLSKIE TATRY S. A. W sąsiedztwie znajdują się inne hotele i obiekty noclegowe.
2. Przedmiotem dzierżawy jest dwukondygnacyjny budynek Karczmy Biały Potok wykonany w technologii drewnianej z bali, posadowiony na podmurówce betonowej, pokryty dranicami, w którym struktura powierzchni składających się na substancje budynku kształtuje się następująco:
  - powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 346,70 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia zabudowy obiektu wynosi 229,20 m<sup>2</sup>
  - kubatura obiektu wynosi 1375 m<sup>3</sup>
3. Wyżej wymieniony budynek wraz z miejscami postojowymi posadowiony jest na części działek ewidencyjnych nr 263/1, 268/3, 268/4, 290/1 obr. 11 w Zakopanem, które w obrysie istniejącego ogrodzenia karczmy stanowią łączną powierzchnię 1570 m<sup>2</sup>. Teren Karczmy Biały Potok jest ogrodzony i uzbrojony w infrastrukturę tj. energię elektryczną, wodę, kanalizację, inf. teletechniczną. Na części powierzchni terenu zorganizowany jest parking dla samochodów osobowych oraz autokarów.
4. Budynek jest w pełni wyposażony w urządzenia i przedmioty niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. Spis wyposażenia znajduje się w załączniku nr 1 do wzoru umowy.
5. Przedmiotem dzierżawy są również miejsca parkingowe na potrzeby dzierżawcy i jego klientów.
6. Stan techniczny obiektu określono jako dobry. Działki wyżej wymienione zabudowane budynkiem wraz z wyposażeniem ruchomym stanowią odrębną i samodzielną nieruchomość, której jedynym właścicielem jest Spółka POLSKIE TATRY S. A.
7. Lokal składa się z dwóch powierzchni (sal) konsumpcyjnych na parterze i piętrze budynku, zaplecza sanitarnego z łazienką i WC, przedsionka i zaplecza kuchennego oraz pomieszczenia biurowego na piętrze. Sale konsumpcyjne są w dobrym stanie technicznym i są wyposażone w stoły oraz ławy. Zaplecze kuchenne jest wyposażone w podstawowe urządzenia i przedmioty niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej z uwzględnieniem wymagań HACAP-u. Ponadto obiekt jest wyposażony w wewnętrzną instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, teletechniczną oraz centralnego ogrzewania z kominka usytuowanego na parterze budynku. Przed budynkiem Karczmy (w obrębie wyznaczonym istniejącym ogrodzeniem) znajduje się teren pozwalający urządzić letni ogródek gastronomiczny.
8. Zakres finansowo – rzeczowy.  
Czynsz dzierżawny nie obejmuje kosztów:
  - ogrzewania, zużycia energii elektrycznej, poboru wody i odprowadzanych ścieków,
  - opłat za usługi telekomunikacyjne, wywóz śmieci i odbiór tłuszczów oraz innych kosztów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, które zobowiązany jest pokrywać Dzierżawca,
  - napraw bieżących, konserwacji obiektu i zainstalowanych w nich urządzeń oraz utrzymania czystości,
  - utrzymania czystości oraz materiałów eksploatacyjnych (papier, mydło, ręczniki) w łazienkach wraz z WC dla klientów,
  - utrzymania, czyszczenia i eksploatacji separatora tłuszczu,
  - kosztów utrzymania porządku i czystości na terenie parkingu i całej nieruchomości wokół Karczmy w obszarze wyznaczonym istniejącym ogrodzeniem.
  - za energię elektryczną, wodę oraz odprowadzane ścieki Dzierżawca będzie płacił należność do Spółki wraz z czynszem z uwzględnieniem faktycznego zużycia na podstawie wskazań podliczników,
9. Czynsz płatny jest z góry, za każdy miesiąc roku kalendarzowego najpóźniej do 10 dnia od wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.

## III. OKRES DZIERŻAWY:

Dzierżawca zobowiązuje się podpisać Umowę na okres 3 lat od dnia 01.06.2023r.

#### IV. WYKAZ OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ OFERENCI W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU:

1. W celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, Oferent składa wraz z ofertą następujące dokumenty:
  - a) oświadczenie Oferenta o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu – wg. wzoru na załączniku nr 2 do Ogłoszenia o przetargu;
  - b) opłacona polisa, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej.
2. W celu wykazania braku podstaw do wykluczenia z postępowania, Wykonawca składa wraz z ofertą:
  - a) oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z postępowania – według wzoru na załączniku nr 3 do Ogłoszenia o przetargu,
  - b) aktualny odpis z właściwego rejestru, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
3. Inne dokumenty, które należy dołączyć do oferty:
  - a) oryginał pełnomocnictwa (pełnomocnictw), jeżeli oferta będzie podpisana przez pełnomocnika;
  - b) wypełniony formularz oferty stanowiący załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu;
  - c) dowód wniesienia wadium.
4. Oferta i dokumenty stanowiące załączniki do oferty winny być sporządzone w języku polskim.
5. Dokumenty muszą być złożone w formie oryginału podpisanego przez Oferenta lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta.

#### V. OFERENCI WYSTĘPUJĄCY WSPÓLNIE.

1. Oferenci mogą wspólnie ubiegać się o dzierżawę pomieszczenia.
2. Oferenci występujący wspólnie ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu przetargowym albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy.
3. Oferenci, o których mowa w ust. 1, ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy i wniesienie kaucji.

#### VI. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI.

Do kontaktowania się z Oferentami upoważnieni są w sprawach proceduralnych oraz sprawach związanych z przedmiotem dzierżawy: Paweł Pyż, tel. 18 206 37 30, wew. 22; e-mail: [pawel.pyz@polskietatry.pl](mailto:pawel.pyz@polskietatry.pl),

**Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Oferenci przekazują pisemnie na adres Wydierżawiającego, faksem lub pocztą elektroniczną na podane wyżej adresy i numery. Analogicznie wszystkie oświadczenia, wyjaśnienia, zawiadomienia oraz informacje Wydierżawiającego będą dostarczane Oferentom pisemnie, faksem lub pocztą elektroniczną.**

#### VII. INFORMACJE NA TEMAT WADIUM.

1. Wydierżawiający wymaga wniesienia wadium w wysokości 15 000 zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych 00/100).
2. Oferent wnosi wadium w pieniądzu.
3. Wadium przetargowe w pieniądzu należy wpłacić przelewem na konto Wydierżawiającego w Banku Ochrony Środowiska nr 16 1540 1115 2043 6050 6940 0005. Wadium winno znajdować się na koncie Wydierżawiającego najpóźniej w terminie składania ofert tj. do dnia **13.02.2023r.** do godz. 11<sup>30</sup> Kopię przelewu należy dołączyć do oferty.
4. Wydierżawiający zwróci wadium wszystkim Oferentom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Oferenta, którego oferta została wybrana, jako

najkorzystniejsza.

5. Oferentowi, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, Wyzierzawiający zwróci wadium niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie dzierżawy.
6. Wyzierzawiający zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
  - a) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie;
  - b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

## VIII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Termin związania ofertą wynosi **45 dni** od daty składania oferty.

## IX. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

1. Minimalna kwota za miesięczny czynsz dzierżawny to **19 000,00 zł netto**.
2. Oferta powinna zostać sporządzona według wzoru formularza ofertowego, stanowiącego załącznik nr 1 do Ogłoszenia o przetargu i powinna być:
  - opatrzona pieczęcią firmową,
  - posiadać datę sporządzenia,
  - zawierać adres lub siedzibę oferenta, numer telefonu, numer NIP, REGON,
  - zawierać wartość oferty (netto i brutto),
  - zarys koncepcyjny prowadzenia działalności, a w nim między innymi:
    - proponowany sposób współpracy ze Spółką i obsługi klientów,
    - proponowany zakres oferowanych usług;
  - złożonej oferty nie można wycofać ani zmienić po terminie złożenia oferty.
3. Ofertę należy sporządzić pod rygorem nieważności z zachowaniem formy pisemnej w języku polskim.
4. Ofertę mogą złożyć Oferenci, którzy:
  - posiadają co najmniej dwuletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej, w celu udokumentowania doświadczenia wskazane jest dołączenie do oferty referencji,
  - w prowadzonej działalności gastronomicznej realizują wymogi HACCP (lub „dobre praktyki”),
  - nie zalegają z zapłatą należności wobec ZUS i Urzędu Skarbowego (dokumenty o niezaleganiu z opłatami muszą być wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą składania oferty),
  - nie wszczęto wobec nich postępowania egzekucyjnego, postępowania upadłościowego, postępowania układowego, nie ogłoszono likwidacji bądź upadłości,
  - są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej za świadczone usługi,
  - Dzierżawca przed zawarciem umowy dzierżawy powinien wykazać Wyzierzawiającemu, że spełnia lub w dacie rozpoczęcia sprzedaży alkoholu będzie spełniać warunki określone ustawą z dnia 26 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.

Do oferty należy dołączyć:

- odpis z KRS oferenta lub zaświadczenie z ewidencji działalności gospodarczej,
  - oświadczenie potwierdzające okres działalności firmy na rynku.
5. Oferta wraz ze wszystkimi załącznikami musi być podpisana przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania firmy Oferenta, zgodnie z wpisem do właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej; lub przez osobę umocowaną do podpisania oferty. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do oferty o ile nie wynika z innych załączonych dokumentów. Pełnomocnictwo powinno być złożone w oryginale, notarialnie potwierdzonej kopii, lub kopii potwierdzonej za zgodność przez Mocodawcę.
  6. W przypadku, gdy informacje zawarte w ofercie stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji co, do których Oferent zastrzega, że nie mogą być udostępnione innym uczestnikom postępowania, powinny być oznaczone klauzulą „Informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. nr153 poz. 1503 z późn. zm.) i dołączone do oferty. Zaleca się, aby były trwale, oddzielnie spięte.



Zgodnie z przytoczonym artykułem przez tajemnicę przedsiębiorstwa rozumie się nieujawnione do informacji publicznej informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, co, do których przedsiębiorca podjął niezbędne działania w celu zachowania ich poufności. Składający ofertę nie może zastrzec informacji, których jawność wynika z innych aktów prawnych, jak również informacji dotyczących nazwy (firmy) oraz adresu Oferentów, a także informacji dotyczących ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności zawartych w ofertach.

7. Poprawki powinny być naniesione czytelnie i sygnowane podpisem Oferenta.
8. **Oferent winien umieścić ofertę w zamkniętej kopercie zaadresowanej na Spółkę POLSKIE TATRY S.A., ul. Droga do Białego 7c, 34-500 Zakopane. Na kopercie należy umieścić nazwę i adres Oferenta, oraz napis: „Oferta na Dzierżawę obiektu gastronomicznego Karczma Białą Potok zlokalizowanego przy ul. Droga do Białego w Zakopanem”; NIE OTWIERAĆ PRZED 13.02.2023 r. godz. 12:00”.**
9. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za przypadkowe otwarcie oferty niezabezpieczonej w powyższy sposób.
10. Oferent ponosi koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

#### X. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach, w siedzibie Wyzierżawiającego – POLSKIE TATRY S.A., ul. Droga do Białego 7c, 34-500 Zakopane, w sekretariacie.
2. Termin składania ofert upływa dnia **13.02.2023 r. o godz. 11<sup>30</sup>**.
3. Oferty otrzymane po tym terminie zostaną zwrócone bez otwierania po upływie terminu przewidzianego na wniesienie odwołania.

#### XI. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT.

1. Oferty zostaną otwarte w dniu **13.02.2023 r. o godz. 12<sup>00</sup>** w siedzibie Spółki POLSKIE TATRY S.A. ul. Droga do Białego 7c, 34-500 Zakopane.
2. Oferenci mają prawo uczestniczyć w procesie otwarcia ofert.

#### XII. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY

1. Cenę oferty należy przedstawić w „Formularzu ofertowym” stanowiącym załącznik nr 1 do Ogłoszenia do przetargu.
2. Cena oferty to cena brutto (wraz z podatkiem VAT) uwzględniająca wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu dzierżawy.
3. Cenę oferty należy podać w polskich złotych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

#### XIII. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI WYDZIERŻAWIAJĄCY BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY, WRAZ Z PODANIEM ZNACZENIA TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT

Wszystkie oferty niepodlegające odrzuceniu oceniane będą na podstawie następujących kryteriów:

- cena brutto za roczną wartość czynszu – 100 %

$C_b$

$C = \frac{\text{-----}}{C_w} \times 100\%$

$C_w$

gdzie:

$C$  - wartość punktowa kryterium „cena”

$C_w$  - najwyższa cena ze wszystkich ważnych badanych ofert

$C_b$  - cena badanej oferty

#### XIV. ZASADY I TRYB WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY.

- Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Wydzierżawiający po uprzednim sprawdzeniu, porównaniu i ocenie ofert, na podstawie kryterium oceny określonego w pkt XIII Ogłoszenia o Przetargu.
- W toku badania i oceny ofert komisja przetargowa może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
- Wydzierżawiający poprawi w ofertach:
  - oczywiste omyłki pisarskie,
  - oczywiste omyłki rachunkowe,
  - inne omyłki polegające na niezgodności oferty z Ogłoszeniem o przetargu, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym Oferenta, którego oferta została poprawiona.
- Oferta zostanie odrzucona, jeżeli:
  - jej treść nie będzie odpowiadała treści Ogłoszenia o przetargu;
  - jej złożenie stanowiło będzie czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
  - zostanie złożona przez Oferenta wykluczonego z udziału w postępowaniu przetargowym;
  - będzie zawierać błędy w obliczeniu ceny;
  - Oferent w terminie 3 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgodzi się na poprawienie omyłek, o których mowa w ust. XIV pkt. 3;
  - będzie nieważna na podstawie odrębnych przepisów.
- Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą ocenę w oparciu o przyjęte kryteria.**
- W przypadku złożenia ofert znacząco odbiegających wartością o 30 lub więcej procent od wartości średniej arytmetycznej wszystkich złożonych ofert, Wydzierżawiający zwróci się do Oferenta z wnioskiem o wyjaśnienia. Czas wyznaczony na składanie wyjaśnień zostanie doliczony do terminu ogłoszenia wyników postępowania ofertowego.

#### XV. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ NA TEMAT OGŁOSZENIA O PRZETARGU.

- Każdy uczestnik postępowania ma prawo zwrócić się do Wydzierżawiającego o wyjaśnienie treści Ogłoszenia o przetargu.
- Wydzierżawiający udzieli wyjaśnień niezwłocznie, zgodnie z REGULAMINEM UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ SPÓŁKI POLSKIE TATRY S.A.
- Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści wpłynie po upływie terminu składania wniosku, o którym mowa w ust. 2, tj. do **07.02.2023 r.** lub dotyczy już udzielonych wyjaśnień, Wydzierżawiający udzieli wyjaśnień albo pozostawi wniosek bez rozpoznania. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku, o którym mowa w ust. 2.
- Pytania Oferentów powinny być przesłane pisemnie, pocztą na adres Wydzierżawiającego, lub faksem na nr 0 18 20 63 730, wew. 47, albo pocztą elektroniczną na adres: [zarzad@polskietatry.pl](mailto:zarzad@polskietatry.pl). Kopie odpowiedzi Wydzierżawiającego będą wysłane pozostałym Oferentom wraz z treścią pytania, lecz bez ujawniania autora. Wyjaśnienia zostaną przesłane Oferentom pisemnie lub pocztą elektroniczną oraz zamieszczane na stronie internetowej [www.polskietatry.pl/ogloszenia](http://www.polskietatry.pl/ogloszenia).

#### XVI. ZAWARCIE UMOWY.

- Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez obowiązku podawania przyczyny.
- Oferent, który wygra przetarg, zobowiązany będzie do zawarcia umowy w terminie określonym przez Wydzierżawiającego, nie dłuższym niż 5 dni od dnia przekazania zawiadomienia o wyborze oferty.  
**W WYPADKU ZŁOŻENIA 1 OFERTY SPEŁNIAJĄCEJ WYMAGANIA UMOWA MOŻE BYĆ PODPISANA W CIĄGU 1 DNIA.**
- Warunki, na których będzie zawarta umowa określa załącznik nr 5 („Wzór umowy”) do Ogłoszenia

o Przetargu.

4. Jeżeli Oferent, którego oferta została wyłoniona w przetargu będzie uchylał się od zawarcia umowy, lub nie wnieśnie kaucji, Wyzierzawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba, że zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania.
5. Przed podpisaniem umowy Oferenci występujący wspólnie dostarczą Wyzierzawiającemu umowę regulującą współpracę.
6. Warunkiem zawarcia umowy będzie dostarczenie przez Oferenta dowodu zawarcia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, na warunkach określonych we wzorze umowy.  
Oferent zapewni ciągłość ubezpieczenia przez cały okres realizacji umowy.  
Istotne zmiany zawartej umowy, w stosunku do treści złożonej oferty, będą wymagały pisemnego aneksu, w zakresie ustalonym w załączonym do Ogłoszenia do przetargu wzorze umowy. Zmiany umowy mogą dotyczyć:
  - a) warunków płatności,
  - b) terminu dzierżawy,
  - c) aktualizacji, zmiany rozwiązań z uwagi na postęp techniczny lub z innych uzasadnionych powodów,
7. Zmiany, o których mowa w ust. 6 mogą być dokonane w przypadku:
  - a) ustawowej zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT),
  - b) jeżeli zmiany dotyczą zastosowania nowych technologii nieznanymi Wyzierzawiającemu i niedostępnych w momencie zawarcia umowy,
  - c) w przypadkach określonych we wzorze umowy.
8. Strona wnioskująca o zmianę umowy, przedkłada drugiej stronie pisemne uzasadnienie konieczności wprowadzenia zmian do umowy.

#### **XVII. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KAUCJI**

1. Przed zawarciem umowy, Oferent, o którym mowa w ust. 2 zobowiązany będzie do wniesienia kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawnego brutto.
2. Oferent, który wygra przetarg w dniu podpisania umowy wnieśnie 100% z ustalonej całkowitej kwoty kaucji.
3. Wyzierzawiający zwraca kaucję w terminie 30 dni od dnia ukończenia dzierżawy.

#### **XVIII. INFORMACJA O KORZYSTANIU Z PODDZIERŻAWCÓW**

Wyzierzawiający nie przewiduje możliwości poddzierżawy pomieszczenia.

Zatwierdzam  
PREZES ZARZĄDU  
POLSKIE TATRY S.A.

24 STY 2023

Piotr Włoszński

(data i podpis)

## FORMULARZ OFERTOWY

Dane dotyczące oferenta:

Nazwa: .....

Siedziba: .....

Numer telefonu: .....

Numer faksu: .....

NIP: .....

REGON: .....

Strona internetowa: .....

Adres e-mail: .....

Dane dotyczące Wydierżawiającego:

**POLSKIE TATRY S.A.**  
**Ul. Droga do Białego 7c**  
**34-500 Zakopane**  
**NIP: 736-000-57-18**  
**KRS: 0000105395**

W odpowiedzi na Ogłoszenie o Przetargu nr 1/DT/2023 z dnia 24.01.2023r., pn. „Dzierżawa obiektu gastronomicznego Karczma Biały Potok zlokalizowanego przy ul. Droga do Białego w Zakopanem”, niniejszym składam ofertę następującej treści:

1. Cena netto za 1 miesiąc dzierżawy - ..... zł

(słownie:.....)

Stawka podatku VAT .....%, wartość podatku VAT .....zł

Cena brutto za 1 miesiąc dzierżawy .....zł

(słownie:.....)

2. Przyjmuję do realizacji postawione przez Wydierżawiającego warunki w Ogłoszeniu o Przetargu.

3. Termin płatności: przelewem do 10 dni od dostarczenia faktury/rachunku przez Wydierżawiającego.

4. Oświadczam, że w przedmiotowych pomieszczeniach będę prowadził następującą działalność:

.....

.....

.....

(należy opisać przedmiot działalności)

5. Oświadczam, iż jestem związany niniejszą ofertą przez 45 dni.

6. Oświadczam, że:

- a) jestem uprawniony do występowania w obrocie prawnym,
- b) posiadam uprawnienia niezbędne do świadczenia usług objętych niniejszym ogłoszeniem,
- c) posiadam niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny do prowadzenia działalności gospodarczej
- d) znajduję się w sytuacji finansowej zapewniającej płynność w opłacaniu czynszu dzierżawnego
- e) nie podlegam wykluczeniu z udziału w postępowaniu z tytułu:



- Dzierżawcy, w odniesieniu, do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
- osób fizycznych, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o ogłoszeniu o przetargu na dzierżawę, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
- osób prawnych, których urzędujących członków władz prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o ogłoszeniu o przetargu na dzierżawę, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

**Załączniki:**

1. Odpis KRS lub wyciąg CEIDG
2. Oświadczenie oferenta potwierdzające okres działalności na rynku
3. Referencje (..... szt.)

.....  
(data i podpis osoby upoważnionej)

*(pieczęć Wykonawcy)*

## OŚWIADCZENIE O SPEŁNIENIU WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

Oświadczam, że:

- 1) jestem uprawniony do występowania w obrocie prawnym,
- 2) posiadam uprawnienia niezbędne do świadczenia usług lub czynności objętych niniejszym ogłoszeniem o przetargu
- 3) posiadam niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny do prowadzenia działalności gospodarczej
- 4) znajduję się w sytuacji finansowej zapewniającej płynność w opłacaniu czynszu dzierżawnego

.....  
*(miejscowość, data i podpis osoby upoważnionej)*

.....  
(pieczęć Wykonawcy)

### **OŚWIADCZENIE O BRAKU PODSTAW DO WYKLUCZENIA Z POSTĘPOWANIA**

Przystępując do udziału w postępowaniu oświadczam, że nie podlegam wykluczeniu z postępowania o ogłoszeniu przetargu na dzierżawę, z tytułu:

- a) Dzierżawcy, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
- b) osób fizycznych, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o ogłoszeniu o przetargu na dzierżawę, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
- c) osób prawnych, których urzędujących członków władz prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o ogłoszeniu o przetargu na dzierżawę, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

.....  
(miejscowość, data i podpis osoby upoważnionej)

.....  
(pieczęć Wykonawcy)

**WYKAZ FIRM OD KTÓRYCH W OKRESIE OSTATNICH 5 LAT (PRZED DNIEM WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA O OGŁOSZENIU O PRZETRZGU, A JEŻELI OKRES DZIAŁALNOŚCI JEST KRÓTSZY – W TYM OKRESIE), WYDZIERAWIAŁY LOKAL**

Lp.	Nazwa firmy	Miejsce wykonania (obiekt, adres)	Data wykonania

.....  
(miejscowość, data i podpis osoby upoważnionej)

.....  
(pieczęć Wykonawcy)



UMOWA DZIERŻAWY  
NR 1/DT/2023  
(wzór)

zawarta dnia ..... w Zakopanem pomiędzy:

**POLSKIE TATRY S.A.** z siedzibą w 34-500 Zakopane, ul. Droga do Białego 7c, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000105395, NIP 736-000-57-18 z kapitałem zakładowym w wysokości 20.929.600,00 złotych wpłaconym w całości, zwaną w dalszej części umowy **Wydierżawiającym**, reprezentowaną przez:

Piotra Włosińskiego – Prezesa Zarządu,

a,

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że:

- a) jest właścicielem nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem o nazwie „Karczma Biały Potok”, który jest zlokalizowany na działkach ewidencyjnych nr: 263/1, 268/3, 268/4, 290/1 obr. 11 w Zakopanem przy ul. Droga do Białego 7, dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Zakopanem księga wieczysta nr NS1Z/00022977/7 oraz że jest uprawniony do oddania w dzierżawę w/w nieruchomości;
- b) zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie i wykonywanie niniejszej umowy;
- c) zawarcie przez niego niniejszej umowy jest zgodne z przepisami prawa;
- d) przez zawarcie niniejszej umowy Dzierżawca nabierze skutecznie wszystkie uprawnienia umową przewidziane.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę obszar o powierzchni 1570 m<sup>2</sup> urządzony na działkach ewidencyjnych nr: 263/1, 268/3, 268/4, 290/1 obr. 11 w Zakopanem, zabudowany dwukondygnacyjnym budynkiem „Karczmy Biały Potok” wykonany w technologii drewnianej z bali, posadowiony na podmurówce betonowej, pokryty dranicami, w którym struktura powierzchni składających się na substancje budynku kształtuje się następująco:

- powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 346,70 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy obiektu wynosi 229,20 m<sup>2</sup>
- kubatura obiektu wynosi 1375 m<sup>3</sup>

Teren nieruchomości wraz z Karczmą jest ogrodzony i uzbrojony w infrastrukturę tj. utwardzony plac z przeznaczeniem na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i autokarów, sieć elektryczną, wodną,

kanalizacyjną, inf. teletechniczną. Ponadto przed budynkiem Karczmy (w obrębie wyznaczonym istniejącym ogrodzeniem) znajduje się teren pozwalający urządzić letni ogródek gastronomiczny. Budynek Karczmy jest w pełni wyposażony w urządzenia i przedmioty niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. Spis wyposażenia zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu 01.06.2023 r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który to będzie określał stan przedmiotu dzierżawy. Stanowi on załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy zawierać będzie wskazania licznika wody oraz energii elektrycznej celem rozliczenia zużycia na dzień przejęcia przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy do zawarcia oddzielnej umowy na odbiór odpadów komunalnych oraz innych takich jak na przykład na świadczenie usług telekomunikacyjnych lub ochrony i monitorowania obiektu.
5. Dzierżawca przejmując do używania przedmiot umowy wraz z całym wyposażeniem zobowiązuje się na swój koszt i swoim staraniem, do prawidłowego użytkowania nieruchomości i serwisowania zainstalowanych urządzeń technicznych, w szczególności do:
  - a) wykonywania okresowych przeglądów technicznych nie rzadziej niż 1 raz w roku, z każdorazowym dostarczeniem protokołów wykonanego przeglądu do Wydierżawiającego
  - b) utrzymywania pomieszczeń Karczmy oraz jej otoczenia w obrębie ogrodzenia w stałej czystości i porządku
  - c) utrzymywania wszystkich urządzeń technicznych we wzorowym stanie technicznym, a w razie potrzeby dokonywanie wszelkich napraw i konserwacji
6. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę na cele gastronomiczno-restauracyjne. Niedopuszczalne jest dokonanie jakichkolwiek zmian przeznaczenia nieruchomości bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą zarejestrowaną w ewidencji działalności gospodarczej i posiada wszelkie niezbędne pozwolenia wymagane przepisami prawa do prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej w obiekcie, który jest przedmiotem dzierżawy.
8. Zakres finansowo – rzeczowy.

Czynsz dzierżawny nie obejmuje kosztów:

- ogrzewania, zużycia energii elektrycznej, poboru wody i odprowadzanych ścieków,
- opłat za usługi telekomunikacyjne, wywóz śmieci i odbiór tłuszczów oraz innych kosztów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, które zobowiązany jest pokrywać Dzierżawca,
- napraw bieżących, konserwacji obiektu i zainstalowanych w nim urządzeń oraz utrzymania czystości,
- utrzymania czystości oraz materiałów eksploatacyjnych (papier, mydło, ręczniki) w łazienkach wraz z WC dla klientów,
- utrzymania, czyszczenia i eksploatacji separatora tłuszczu,
- kosztów utrzymania porządku i czystości na terenie przedmiotu dzierżawy,
- za energię elektryczną, wodę oraz odprowadzane ścieki Dzierżawca będzie płacił należność do Spółki wraz z czynszem z uwzględnieniem faktycznego zużycia na podstawie wskazań podliczników,
- Czynsz płatny jest z góry, za każdy miesiąc roku kalendarzowego, najpóźniej do 10 dnia od otrzymania faktury od Wydierżawiającego.

9. Umowa dzierżawy nieruchomości zostanie zawarta na okres **trzech** lat.

10. Inny sposób korzystania z przedmiotu umowy, bez zgody Wydierżawiającego, będzie traktowane, jako rażące naruszenie postanowień umowy.

### § 3

1. Wydierżawiający oddaje przedmiot umowy, a Dzierżawca przyjmuje w celu prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek.
2. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymać przedmiot umowy na własny koszt w należytym stanie sanitarno – higienicznym, porządkowym oraz technicznym.

3. Dzierżawca nie może prowadzić na terenie przedmiotu umowy działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności prowadzonej przez Wydierżawiającego ani reklamować tam działalności konkurencyjnej wobec działalności Wydierżawiającego.
4. Niedotrzymanie postanowień niniejszego paragrafu może być przyczyną wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy.
5. Dzierżawca obowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy z najwyższą starannością, zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem i celem umowy, ze szczególnym uwzględnieniem priorytetu świadczenia usług na rzecz klientów Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca obowiązany jest prowadzić działalność w przedmiocie dzierżawy w sposób nieuciążliwy i nie zakłócający działalności Wydierżawiającego i innych mieszkańców sąsiednich budynków i o przestrzeganie ciszy nocnej i porządku publicznego. Ponadto Dzierżawca jest zobowiązany w porozumieniu z Wydierżawiającym ustalić godziny funkcjonowania lokalu gastronomicznego.
7. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek ubezpieczenia mienia, które wniesie do przedmiotu dzierżawy. Wydierżawiający nie odpowiada za mienie Dzierżawcy wniesione do przedmiotu dzierżawy.
8. Dzierżawca nie może przedmiotu dzierżawy oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia zawnionych szkód, które powstały w substancji przedmiotu dzierżawy.
10. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać własnym staraniem i na własny koszt wszystkie niezbędne zezwolenia do prowadzenia działalności gastronomicznej w przedmiocie dzierżawy w tym pozwolenie na sprzedaż alkoholu.
11. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt dokonać zabezpieczenia terenu pod kątem bezpieczeństwa pracowników i osób trzecich w związku z prowadzoną przez siebie działalnością.
12. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać w terminie należności wynikające z umowy dzierżawy. W przypadku zalegania z zapłatą należności, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresów wypowiedzenia.
13. Wszelkie koszty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa oraz właściwych warunków eksploatacji, w tym technicznego utrzymania przedmiotu dzierżawy, ponosi Dzierżawca.
14. Dzierżawca zobowiązany jest na dzierżawionej nieruchomości zapewnić właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa pracy pracowników oraz obsługiwanych klientów.
15. Dzierżawcy nie wolno przeprowadzać modernizacji lub remontów przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
16. W odniesieniu do sposobu wykonywanych zadań, świadczonych usług gastronomicznych, zatrudnionych pracowników i przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy osób trzecich, Dzierżawca przejmuje na siebie wszystkie obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność wynikającą z przepisów bhp, utrzymania porządku i czystości oraz ochrony środowiska, a także ponosi pełną odpowiedzialność za skutki powstałe w wyniku zaniedbań w powyższym zakresie.
17. Dzierżawca ponosi całość kosztów prowadzenia działalności gospodarczej przyjmując na siebie zobowiązania podatkowe, opłaty za korzystanie ze środowiska i wszelkie inne z nią związane.
18. Dzierżawca zobowiązany jest do prawidłowej i zgodnej z przepisami eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz wyposażenia wykorzystywanego w prowadzeniu działalności gastronomicznej.
19. Koszt bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy oraz eksploatacji jego części składowych (wyposażenia) obciążają Dzierżawcę.
20. Za gospodarowanie odpadami na dzierżawionej nieruchomości odpowiada w całości Dzierżawca, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
21. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za wynikię szkody w związku z prowadzoną przez siebie działalnością. Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu kopię polisy ubezpieczeniowej w terminie jednego miesiąca od daty zawarcia niniejszej umowy.



22. Zabrania się Dzierżawcy dokonywania jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
23. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec swoich klientów oraz osób trzecich w razie poniesienia przez nie szkody w wyniku działalności dzierżawcy na terenie przedmiotu dzierżawy.
24. Niedotrzymanie postanowień niniejszego paragrafu może być przyczyną wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy.

#### § 4

1. W związku z wydzierżawieniem przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do:
  - a) zapewnienia odpłatnego dostarczania energii elektrycznej;
  - b) zapewnienia odpłatnego dostarczania wody do celów sanitarnych i związanych z produkcją gastronomiczną oraz odprowadzania ścieków;
  - c) zezwolenia na umieszczenie na budynku, o którym mowa w § 1, tablicy zawierającej oznaczenie Dzierżawcy (warunki odrębnie uzgodnione z Wydzierżawiającym w formie pisemnej).

#### § 5

Wydzierżawiający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli przedmiotu dzierżaw w celu sprawdzenia, czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

#### § 6

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny netto w wysokości ..... (słownie:.....) podlegający waloryzacji w sposób określony w § 6.11 umowy. Czynsz dzierżawny powiększony będzie o należny podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującą stawką wynikającą z przepisów prawa.
2. Zapłata czynszu następuje z góry, za każdy miesiąc roku kalendarzowego na podstawie wystawianej przez Wydzierżawiającego faktury VAT.
3. Czynsz dzierżawny obejmuje koszty należnego podatku od nieruchomości oraz należności z tytułu ubezpieczenia majątkowego budynku.
4. Oprócz zapłaty czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydzierżawiającemu co miesiąc opłaty eksploatacyjne z tytułu zużycia energii elektrycznej na podstawie wskazań podliczników w wysokości wynikającej z wielkości zużycia i obowiązujących cen. Ustala się, że zapłata należności za media będzie dokonywana w terminie 10 dni od daty doręczenia Dzierżawcy faktury VAT.
5. Czynsz dzierżawy oraz inne opłaty Dzierżawca wpłacać będzie na konto Wydzierżawiającego w BOŚ Banku o/Nowy Targ nr: 27 1540 1115 2043 6050 6940 0001.
6. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego o zapłatę czynszu dzierżawnego i innych należności wynikających z niniejszej umowy oraz naprawienia ewentualnych szkód w przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca wpłacił na konto Wydzierżawiającego (BOŚ I O/Kraków 16 1540 1115 2043 6050 6940 0005) kaucję gwarancyjną w wysokości odpowiadającej równowartości 150% jednomiesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, co stanowi kwotę ..... zł (słownie: .....). Dowód wpłaty kaucji Dzierżawca okazuje przy podpisaniu umowy.
7. Wydzierżawiający jest uprawniony do potrącenia z kaucji zaległych należności wskazanych w § 6.6.
8. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
9. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym w ust. 2 - 4, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.



10. W przypadku złożenia wniosku o upadłość przez Dzierżawcę oraz ogłoszenia upadłości przez Dzierżawcę, Wydierżawiający zatrzymuje kaucję gwarancyjną w całości.
11. Czynsz dzierżawny określony w § 6 pkt 1, począwszy od dnia 01.02.2024r. będzie w każdym roku obowiązywania umowy waloryzowany. Waloryzacja czynszu będzie uwzględniała wskaźnik inflacji za rok poprzedni, ogłaszany corocznie w I kwartale przez Prezesa GUS. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji wysokość czynszu pozostanie bez zmian.

### § 7

1. Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego na ich wykonanie.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń przedmiotu dzierżawy dokonanych przez Dzierżawcę bez obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku wykonania robót budowlanych oraz remontowych przez Dzierżawcę, bez zgody Wydierżawiającego i niewymienionych w ust. 4, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości dwunastokrotności czynszu dzierżawnego brutto wskazanego w § 6.1. umowy obowiązującego w dniu, w którym zostały dokonane naruszenia, w terminie 14 dniowym od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.  
Wydierżawiającemu przysługuje prawo zachowania wykonanych robót budowlanych oraz remontowych dokonanych przez Dzierżawcę bez obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy lub może żądać od Dzierżawcy przywrócenia przedmiotu umowy do stanu poprzedniego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy dzierżawy do dokonywania na własny koszt bieżących napraw i remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
  - a) malowania pomieszczeń;
  - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany;
  - c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i barierek;
  - d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane;
  - e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu;
  - f) naprawy i wymiany elementów stolarki budowlanej;
  - g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów;
  - h) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, w które są przedmiotem dzierżawy;
  - i) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w obiekcie;
  - j) usuwania wszelkich szkód powstałych z winy Dzierżawcy;
  - k) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno -porządkowym.
5. Dzierżawcy przysługuje prawo umieszczenia banera lub tablicy reklamowo – informacyjnej przy wejściu pod warunkiem wcześniejszego pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym rozmiarów, treści, formy graficznej, dokładnej lokalizacji i sposobu montażu. Treść reklam nie może być konkurencyjna w stosunku do usług oferowanych przez Wydierżawiającego

### § 8

1. Dzierżawca lokalu zobowiązany jest posiadać wyposażenie w budynku w postaci sprzętu przeciwpożarowego z aktualnymi badaniami i atestami, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

2. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo do wstępu w każdym czasie na wydzierżawioną nieruchomość celem sprawdzenia jej stanu technicznego i sposobu jej wykorzystania.

## § 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia **01.06.2023 r.** do dnia **31.05.2026r.**
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wyzdierżawiającego w trybie natychmiastowym – bez okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
  - a) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
  - b) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności z tytułu czynszu brutto wraz z należnościami z tytułu opłat za media, powyżej jednego miesiąca;
  - c) podnajął, poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub część lokalu bez zgody Wyzdierżawiającego;
  - d) bez zgody Wyzdierżawiającego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części;
  - e) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku na terenie przedmiotu dzierżawy lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych użytkowników z nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie, o ile Wyzdierżawiający, przynajmniej jeden raz, upomniął Dzierżawcę, że rażąco naruszył on porządek lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych użytkowników;
  - f) bez zgody Wyzdierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) przedmiotu dzierżawy;
  - g) nie wykonuje w przedmiocie dzierżawy napraw zgodnie z warunkami umowy, o ile Wyzdierżawiający powiadomił Dzierżawcę, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych napraw;
  - h) nie usuwa szkód powstałych z jego winy, oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym;
  - i) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wyzdierżawiającego.
3. W przypadku rozwiązania lub zerwania umowy z winy Dzierżawcy jest on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu brutto za umowny okres pozostały do zakończenia umowy.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wyzdierżawiającego, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 10, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wyzdierżawiającym i opuścić dzierżawioną nieruchomość w terminie wskazanym przez Wyzdierżawiającego. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie strony po uprzednim uporządkowaniu przedmiotu dzierżawy w taki sposób, aby możliwe było sprawne przeprowadzenie czynności związanej z przejściem i sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego. W razie odmowy podpisania protokołu przez Dzierżawcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wyzdierżawiającego.
5. Nieopuszczenie przez Dzierżawcę nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 4 daje Wyzdierżawiającemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z nieruchomości.
6. Używanie nieruchomości, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy nie uważa się za zawarcie nowej umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania.
7. W okresie, o którym mowa w ust. 6, Dzierżawca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wyzdierżawiającego:
  - a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w wysokości 200% czynszu brutto;
  - b) opłaty za media w wysokości ponoszonej przez Wyzdierżawiającego;
  - c) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy płatnej miesięcznie z góry do dnia 15 każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzdierżawiającego.
8. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wystąpienia okoliczności, w których kontynuacja dzierżawy będzie sprzeczna z interesem Wyzdierżawiającego, w szczególności:

- a) przeprowadzenia restrukturyzacji Spółki Wydierżawiającego, dokonania zmian właścicielskich, bądź przeniesienia praw własności na rzecz innego podmiotu;
- b) zaplanowania przeprowadzenia remontów, modernizacji bądź inwestycji w obrębie dzierżawionej nieruchomości.

#### § 10

1. Przy zachowaniu postanowień § 7 ust. 1-4 niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dzierżawca odda Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Dzierżawcę, to Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

#### § 11

1. Wszelkie doręczenia wynikające z zawartej umowy dokonywane będą na adresy:
  - a) Wydierżawiający – POLSKIE TATRY S.A. ul. Droga do Białego 7c, 34-500 Zakopane
  - b) Dzierżawca – .....
2. W razie zmiany adresu jednej ze stron umowy, zobowiązana jest ona do powiadomienia o tym drugiej strony w formie pisemnej, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczone przesyłki kierowane na adres dotychczasowy.

#### § 12

1. Każda zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Strony zobowiązują się, że wszelkie spory w pierwszej kolejności rozwiązywane będą w drodze negocjacji. W przypadku braku możliwości polubownego rozwiązania sporu w związku z wykonywaniem stosunku dzierżawy objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Częścią integralną niniejszej umowy jest protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotu dzierżawy, spis rzeczy ruchomych znajdujących się na wyposażeniu.

#### § 13

W czasie obowiązywania Umowy oraz po jej wykonaniu lub rozwiązaniu, Strony zobowiązują się zachować poufność i nie ujawniać bez uprzedniej zgody drugiej Strony, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, treści Umowy oraz wszelkich informacji i dokumentów dotyczących drugiej Strony uzyskanych przy realizacji Umowy, z wyjątkiem sytuacji, gdy jest to wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### § 14

Jeżeli Dzierżawca ulepszył rzecz dzierżawioną, Wydierżawiający, w braku odmiennego zapisu niniejszej umowy lub odmienniej Umowy może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego.

#### § 15

1. Wszelkie opłaty, wynikające z zawarciem niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
2. Podatki i opłaty należne z tytułu prowadzenia działalności ponosi Dzierżawca.

3. Strony nie dopuszczają obniżenia czynszu w sytuacjach nadzwyczajnych jak pandemia, klęska żywiołowa, itp.

**§ 16**

Zamawiający oświadcza, że Spółka POLSKIE TATRY S.A. ma status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4c Ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

**§ 17**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wyzierżawiającego oraz jeden dla Dzierżawcy.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**

.....

.....



**PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY**  
**Sporządzony dnia ..... w Zakopanem**  
**W ramach Umowy Dzierżawy nr 1/DT/2023 z dnia .....**

Przedstawiciele Wydierżawiającego:

1. Paweł Pyż – Kierownik Działu Obsługi Technicznej, Inwestycji i Zaopatrzenia
2. ....

Przedstawiciele Dzierżawcy:

1. ....
2. ....

W związku z zawarciem Umowy dzierżawy w dniu ..... przedstawiciele Wydierżawiającego stawili się w budynku Karczma Biały Potok przy ul. Droga do Białego w Zakopanem w celu przekazania Dzierżawcy pomieszczeń oraz elementów wyposażenia.

Przeprowadzono oględziny pomieszczenia oraz sporządzono spis inwentaryzacyjny z natury, w którym szczegółowo opisano wyposażenie znajdujące się w pomieszczeniach.

Spis przyjmowanych elementów wyposażenia:

Lp.	Nazwa	Ilość	Uwagi
1.	Budynek karczmy z gruntem	1	
2.	Stół stalowy z półką	3	Wym. 130x60x85cm
3.	Regał magazynowy metalowy (4 półki)	4	Wym. 90x51x178cm
4.	Przystawka do jarzyn	1	
5.	Robot kuchenny - napęd	1	AGD Męsko
6.	Przystawka do mięsa	1	
7.	Waga elektroniczna (stojąca)	1	CAS
8.	Komora mroźnicza	1	
9.	Regał magazynowy nierdzewny	1	Wym. 60x40x180cm
10.	Komora chłodnicza	1	
11.	Regał magazynowy (siatkowy)	4	2x60cm, 1x44cm, 1x105cm
12.	Stół metalowy do pracy	1	100x60x83cm
13.	Piec konwekcyjno - parowy	1	Retigo 10 półkowy
14.	Podstawa do pieca	1	
15.	Kłoc do mięsa	1	
16.	Okap z wentylatorem	2	Wym. 120x90, 290x80cm
17.	Zlewozmywak „Basen”	1	Wym. 80x60cm
18.	Stół ze zlewozmywakiem i półką	1	Wym. 140x60cm
19.	Półka wisząca (dwa poziomy – metal)	1	Ascobloc wym. 140x40cm
20.	Stół do pracy z dolną półką	1	Wym. 100x70cm
21.	Stół metalowy z półką	1	Wym. 158x70cm
22.	Nadstawka grzejąca	1	Wym. 158x30x70cm
23.	Regał przelotowy (5 półek)	1	Wym. 120x34x166cm
24.	Regał 4 półki mały spawany	1	Wym. 60x40x180cm
25.	Półka wisząca metal	1	Dora Metal wym. 135x40cm

26.	Piec gazowy 4 palniki	1	Lotus, wym. 80x72x85cm
27.	Taboret gazowy	1	
28.	Kuchenka elektryczna 4 płyty	1	
29.	Grill elektryczny	1	Wym. 60x66x90cm
30.	Frytkownica 2-komorowa	1	Wym. 60x65x30cm
31.	Podstawa do urządzenia	1	Wym. 200x66x57cm
32.	Szafa nierdzewna 4 szuflady	1	Ascobloc 40x61x83cm
33.	Patelnia elektryczna	1	Comet wym. 70x60x90
34.	Bemar jezdny 2-komorowy	1	Wym. 76x61x90cm
35.	Szafa przelotowa 2-poziomowa	1	Ascobloc 100x70x180cm
34.	Stół do zmywarki	1	Wym. 60x57x91cm
37.	Wózek kelnerski metalowy	1	Wym. 80x60x84cm
38.	Stół ze zlewozmywakiem 2-komorowy	1	Wym. 170x60x85cm
39.	Młynek koloidalny	1	LC 50
40.	Kredens regionalny	2	140x39x200cm 140x53x188cm
41.	Kostkarka do lodu	1	Bremia, wym. 34x40x54cm
42.	Zlewozmywak 1-komorowy nierdzewny	1	Wym. 50x40cm
43.	Bar/lada + półka 3-poziomowa	1	
44.	Stół regionalny	8	
45.	Ława regionalna	17	
46.	Krzesło drewniane regionalne	1	
47.	Taboret – klocek	6	
48.	Półka wisząca Moniaków	3	Wym. 97x20x59cm
49.	Komódka Moniaków	5	Wym. 136x44x80cm 3-drzwiowa
50.	Ława ze schowkiem	1	Wym. 133x50cm
51.	Stół Moniaków	1	Wym. 125x65cm
52.	Stół regionalny mały	4	
53.	Stół regionalny duży	9	
54.	Ława regionalna mała	20	Z oparciem
55.	Ława regionalna duża	14	Z oparciem
56.	Lampa kuta wisząca 5 żarówek	1	
57.	Hydrant zewnętrzny z węzem	1	
58.	Lampa drewniana duża wisząca	2	Śred. Lampy ok. 150cm
59.	Lampa drewniana mała wisząca	6	Śred. Ok. 95cm
60.	Głowa jelenia	1	
61.	Kuna	1	
62.	Poroże na desce	2	
63.	Skóra z dzika	1	
64.	Chomąto	2	Z obrazkiem-autor Karasek
65.	Obraz na szkle malowany	5	Autor – Karasek
66.	Wieszak kuty podwójny	17	
67.	Krzesło drewniane arłamów	2	
68.	Szafka pod telewizor arłamów	1	Wym. 68x54x90cm z płaskorzeźbą
69.	Instalacja alarmowa ppoż.	1	
70.	Brama przesuwna	1	
71.	Bażant mongolski	1	
72.	Głowa koziołka	2	

73.	Kinkiet kuty	5	
74.	Wieszak kuty 4 haki	3	
75.	Wieszak kuty 3 haki	3	
76.	Wieszak kuty 1 hak	5	
77.	Gaśnica	4	
78.	Instrukcja ppoż.	2	
79.	Obrus biały	10	
80.	Krzeselko plastikowe dziecięce	1	
81.	Blacha do mięsa	16	
82.	Połmisek ploter	25	
83.	Pokrywka do bamaru	4	
84.	Wkład do bamaru duży	4	
85.	Wkład do bamaru średni	6	
86.	Wkład do bamaru mały	6	
87.	Pokrywka duża	7	
88.	Garnek nierdzewny 70l	1	
89.	Garnek nierdzewny 40-50l	5	
90.	Garnek nierdzewny 10-30l	11	
91.	Garnki nierdzewne małe różne	5	
92.	Firanka zazdrostka	12	

Spis zakończono na pozycji nr 92

Strony dokonały przekazania przedmiotu dzierżawy.

Dzierżawca nie wnosi zastrzeżeń co do stanu przedmiotu dzierżawy.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

.....

.....

