

Łódź, dnia 12 maja 2020 r.

ZATWIERDZAM:

DIREKTOR
[Signature]
Grzegorz Janowicz

**WARUNKI PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
NA NAJEM DWÓCH LOKALI UŻYTKOWYCH I CZĘŚCI POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ, W BUDYNKU USYTUOWANYM
NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W ZGIERZU, PRZY UL. 3 MAJA 46**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Przedmiotem przetargu w formie ustnej licytacji będzie najem dwóch lokali użytkowych oraz powierzchni użytkowej 1,00 m² w budynku szkoły, usytuowanym na nieruchomości stanowiącej własność Województwa Łódzkiego, położonej w Zgierzu, przy ul. 3 Maja 46, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 357/32, w obrębie nr 129 m. Zgierz, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1G/00043146/6.

2. Przedmiotem licytacji będzie wysokość miesięcznej stawki czynszu netto za 1 m² wynajmowanej powierzchni. Czynsz najmu stanowi iloczyn wylicytowanej miesięcznej stawki czynszu netto i powierzchni najmu, powiększony o podatek VAT, według obowiązujących przepisów. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych.

3. Umowy najmu będą zawarte na okres pięciu lat na warunkach określonych we wzorach umów zawartych w *Załączniku 3 i 4* do niniejszych warunków przetargu.

§ 2.

1. Przetarg odbędzie się w dniu 23 czerwca 2020 r. w siedzibie ZNWŁ, w Łodzi przy ul. Kamińskiego 7/9, pokój 208.

2. Licytowana będzie wysokość miesięcznej stawki czynszu netto poszczególnych przedmiotów najmu.

- A. Lokal użytkowy składający się z pomieszczenia oznaczonego nr 210 B, o powierzchni użytkowej 18,00 m², wyposażony w instalacje elektryczną i c.o., usytuowany na I piętrze skrzydła „B” w budynku szkoły. Lokal przeznaczony będzie na cele biurowe.

Otwarcie licytacji nastąpi o godzinie **9:00**

Wadium wynosi 30,00 zł

Wywoławcza miesięczna stawka czynszu netto wynosi 14,00 zł/1m²

Minimalne postąpienie wynosi 1,00 zł

- B. Lokal użytkowy, o łącznej powierzchni użytkowej 29,98 m², składający się z pokoi nr 1 i 2, przedpokoju i wc, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i c.o., usytuowany na II piętrze skrzydła wschodniego budynku „A” szkoły.

Lokal będzie przeznaczony na usługi medyczne.

Otwarcie licytacji nastąpi o godzinie **11:00**

Wadium wynosi 45,00 zł

Wywoławcza miesięczna stawka czynszu netto wynosi 14,00 zł/1m²

Minimalne postąpienie wynosi 1,00 zł

- C. Powierzchnia użytkowa 1,00 m², wyposażona w instalację elektryczną znajdująca się na parterze budynku szkoły, w skrzydle „A”. Powierzchnia będzie przeznaczona na zainstalowanie automatu typu vendingowego.

Otwarcie licytacji nastąpi o godzinie **13:00**

Wadium wynosi 5,00 zł

Wywoławcza miesięczna stawka czynszu netto wynosi 45,00 zł/1m²

Minimalne postąpienie wynosi 5,00 zł

§ 3.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana przez Dyrektora Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego Zarządzeniem nr 19/2020 z dnia 7 maja 2020 r., zwana dalej Komisją.

2. Członkowie Komisji związani są tajemnicą służbową w zakresie wiadomości, które uzyskali w trakcie jej pracy.

3. Członkowie Komisji składają oświadczenia według wzoru określonego w *Załączniku nr 1* do niniejszych warunków przetargu.

§ 4.

1. Uczestnik, który wygrał przetarg, jest związany ofertą do czasu zawarcia umowy najmu przedmiotu licytacji.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobą, która przetarg wygrała, jest wpłacenie przed jej podpisaniem kaucji zabezpieczającej, w pełnej wysokości.

3. Umowa najmu zostanie zawarta nie później niż w ciągu czternastu dni od zakończenia postępowania przetargowego.

WPLATA I ZWROT WADIUM

§ 5.

1. Wpłata wadium winna nastąpić w terminie do 16 czerwca 2020 roku, do godziny 14⁰⁰, w formie przelewu bankowego. Za datę wpłaty uważa się datę wpływu środków na konto organizatora.

2. Wpłaty wadium należy dokonać na rachunek Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego nr **56 1240 3073 1111 0010 1297 4811**, z dopiskiem „Przetarg – Zgierz, 3 Maja 46, lokal użytkowy nr 210 B, lokal użytkowy o pow. 29,98 m² lub powierzchnia użytkowa 1,00 m²”. Nie ma możliwości wpłaty wadium w siedzibie organizatora przetargu.

3. Jeśli przyszłym najemcą jest osoba fizyczna, wpłata wadium powinna nastąpić z jej konta osobistego (kiedy wpłata wadium nastąpi z innego konta, w tytule przelewu należy również wpisać imię i nazwisko oferenta), jeśli natomiast podmiot prowadzący działalność gospodarczą, z jego rachunku firmowego.

4. Wadium wpłacone przez zwycięzcę przetargu, zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu przedmiotu przetargu.

5. Pozostałe wadia zostaną zwrócone Uczestnikom przetargu niezwłocznie po przetargu, tj. nie później niż przed upływem trzech dni od daty odwołania lub zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

6. Uczestnikowi, który przetarg wygra i związany ofertą uchyli się od zawarcia umowy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, wadium dotyczące tej licytacji nie zostanie zwrócone.

POZOSTAŁE WARUNKI DOPUSZCZENIA DO UDZIAŁU W PRZETARGU

§ 6.

1. W przetargu może wziąć udział osoba, która w terminie od dnia 10 do 16 czerwca 2020 r., do godziny 14⁰⁰, zgłosi się do siedziby Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7/9, pok. nr 104 oraz spełni następujące warunki:

- a) wpłaci wadium,
- b) w siedzibie organizatora przetargu podpisze pisemne oświadczenie, którego wzór zawiera *Załącznik nr 2* do niniejszych warunków przetargu, o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu najmu i przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu oraz o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy najmu, której wzór zawiera *Załącznik nr 3 lub Załącznik nr 4*, a także o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych;
- c) przedstawi dokument umożliwiający stwierdzenie tożsamości osoby zainteresowanej, tj. zawierający imię, nazwisko, PESEL, adres; w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej przedstawi wyciąg z wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, natomiast przedstawiciel osoby prawnej odpis aktualny z Krajowego Rejestru Sądowego; dokumenty

powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą przetargu;

d) uzyska numer upoważniający do wzięcia udziału w przetargu.

2. W celu spełnienia warunków uczestnictwa w przetargu należy zgłosić się w miejscu i czasie opisanym w ust. 1. z niżej wymienionymi dokumentami:

- a) dowodem wpłaty wadium;
- b) dowodem tożsamości;
- c) wyciągiem z wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą) albo odpisem aktualnym z Krajowego Rejestru Sądowego (osoby prawne) ;
- d) zgodnym z prawem pełnomocnictwem (pełnomocnicy Uczestników) upoważniającym do działania na każdym etapie postępowania przetargowego:
 - pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia uczestnika przetargu,
 - pełnomocnictwo do udziału w licytacji i składania stosownych oświadczeń z niej wynikających.

3. Numery upoważniające do wzięcia udziału w przetargu, przyznane Uczestnikom po podpisaniu oświadczenia, zostaną wydane w dniu jego otwarcia.

PRZEBIEG LICYTACJI

§ 7.

Licytacja dotycząca poszczególnych przedmiotów przetargu może się odbyć nawet jeżeli zgłosił się do niej tylko jeden Uczestnik, spełniający wymogi określone w niniejszych warunkach przetargu.

§ 8.

1. Przetarg otwiera przewodniczący Komisji, który przekazuje Uczestnikom przetargu informacje, dotyczące:

- a) opisu przedmiotu najmu,
- b) wywoławczej wysokości stawki miesięcznego czynszu najmu netto,
- c) imion i nazwisk osób albo nazw firm, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do licytacji, a także podaje otrzymane przez nich numery, uprawniające do uczestnictwa w licytacji,
- d) sposobu przyjęcia najwyższej oferowanej wysokości stawki czynszu poprzez trzykrotne jej wywołanie, po którym dalsze postąpienia nie będą przyjmowane,
- e) skutków uchylenia się od zawarcia umowy najmu.

2. Do udziału w przetargu uprawnione są wyłącznie osoby, które w terminie określonym w § 6. pkt 1. uzyskały numery uprawniające do wzięcia w nim udziału.

3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż minimalna wysokość podana w § 2.
4. Postąpienie zgłasza się poprzez uniesienie numeru uprawniającego do wzięcia udziału w przetargu oraz głośne i wyraźne zaoferowanie stawki czynszu.
5. Komisja uwzględnia wyłącznie taką, podaną przez Uczestnika wysokość stawki czynszu, która jest wyższa od poprzedniej zaoferowanej o wysokość postąpienia.
6. Uczestnicy mają prawo zgłaszać kolejne oferowane stawki czynszu do czasu trzykrotnego wywołania przez przewodniczącego Komisji ostatecznie, najwyższej zaoferowanej stawki czynszu.
7. Po trzykrotnym wywołaniu przez przewodniczącego Komisji najwyższej zaoferowanej miesięcznej stawki czynszu następuje zamknięcie przetargu. Po zamknięciu przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.
8. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt do niego nie przystąpił lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad wysokość wywoławczą.
9. Komisja sporządza protokół z przebiegu postępowania przetargowego.
10. Informację o wyniku przetargu wywiesza się w siedzibie Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego na okres siedmiu dni w terminach opisanych w § 9. ust. 5.

ODWOŁANIA

§ 9.

1. Organem odwoławczym w sprawach skarg na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu jest Dyrektor Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego.
2. Uczestnik przetargu może w terminie siedmiu dni od dnia jego przeprowadzenia złożyć skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Skargę składa się w sekretariacie Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane z oddaniem przedmiotu przetargu w najem.
3. Rozpatrzenie wniesionej skargi następuje w terminie siedmiu dni od daty jej otrzymania. Dyrektor Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego, rozpatrując wniesioną skargę, może:
 - a) uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych bądź unieważnić przetarg,
 - b) uznać skargę za niezasadną.
4. O sposobie rozpatrzenia skargi Zarząd Nieruchomości Województwa Łódzkiego zawiadamia skarżącego, a odpowiednia informacja o tym zostaje niezwłocznie wywieszona w siedzibie Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7/9, na okres siedmiu dni.
5. Wyniki przetargu podaje się do publicznej wiadomości na okres siedmiu dni, niezwłocznie po:
 - a) upływie terminu składania skarg w przypadku ich braku,

b) rozpatrzeniu ostatniej złożonej skargi.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10.

1. Wynajmujący ma prawo odwołania ogłoszonego przetargu jedynie z ważnych powodów.
2. Informację o odwołaniu przetargu, ze wskazaniem przyczyny odwołania, podaje się do publicznej wiadomości w ten sam sposób jak ogłoszenie przetargu.

Imię i nazwisko

Oświadczenie

członka komisji przetargowej
powołanej dla przeprowadzenia

**przetargu ustnego nieograniczonego
na najem dwóch lokali użytkowych i części powierzchni użytkowej,
w budynku usytuowanym na nieruchomości
położonej w Zgierzu, przy ul. 3 Maja 46**

Upředzony/a o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania oświadczam, że:

- 1) ubiegam się/nie ubiegam się* o sprzedaż lub oddanie w posiadanie zależne nieruchomości, będących przedmiotem w/w przetargu,
- 2) pozostaję/nie pozostaję* w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie* jestem związany/a z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o sprzedaż lub oddanie w posiadanie zależne nieruchomości, będących przedmiotem wyżej określonego przetargu,
- 3) przed upływem trzech lat od dnia przeprowadzenia przetargu pozostawałem/am/ nie pozostawałem/am* w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem i byłem/am/ nie byłem/am* członkiem organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów ubiegających się o sprzedaż lub oddanie w posiadanie zależne nieruchomości,
- 4) pozostaję/nie pozostaję* z żadnym z oferentów w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do mojej bezstronności,
- 5) zostałem/am/nie zostałem/am* prawomocnie skazany/a za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem przetargowym, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

* niepotrzebne skreślić

..... dnia

.....
/podpis/

W związku z zaistnieniem jednej z powyższych okoliczności określonej w pkt.....
podlegam wyłączeniu z postępowania przetargowego od dnia

..... dnia

.....
/podpis/

Oświadczenie

uczestnika przetargu dotyczącego
przedmiot licytacji

Ja, niżej podpisany:

.....
imię i nazwisko

zamieszkały w:

.....

PESEL nr dowodu

działając w imieniu i na rzecz:

.....
imię i nazwisko osoby/pełna nazwa podmiotu, w imieniu którego jest składane oświadczenie

.....

NIP KRS

oświadczam, że:

1. Zapoznałem się ze szczegółowymi warunkami postępowania przetargowego i przyjmuję je bez zastrzeżeń.
2. Znany mi jest stan faktyczny i prawny przedmiotu przetargu, przyjmuję go bez zastrzeżeń oraz nie będę wnosił żadnych roszczeń z tego tytułu wobec Województwa Łódzkiego.
3. Wyrażam zgodę na zawarcie umowy najmu, której wzór stanowi załącznik do warunków postępowania przetargowego i jest integralną ich częścią.
4. Otrzymałem nr upoważniający mnie do udziału w przetargu.
5. Do niniejszego oświadczenia złożyłem potwierdzone własnoręcznym podpisem za zgodność z oryginałem kopie następujących dokumentów:

.....
.....
.....

6. W przypadku zwrotu wpłaconego wadium, należy tego dokonać na rachunek nr:

.....

telefon kontaktowy

e-mail.....

Łódź, dnia

.....
czytelny własnoręczny podpis

w sprawie przetwarzania moich danych osobowych oświadczam, że:

Podanie przeze mnie danych osobowych jest dobrowolne i mam świadomość, iż ich niepodanie uniemożliwi moje uczestnictwo w przetargu; oświadczam również, że zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, zostałam/em poinformowana/y o przysługującym mi prawie dostępu do treści moich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także o prawie do ich przenoszenia.

Zostałam/em poinformowany również o tym, że:

1. administratorem danych osobowych jest Zarząd Nieruchomości Województwa Łódzkiego reprezentowany przez jego dyrektora, a kontakt z inspektorem ochrony danych mogę uzyskać drogą elektroniczną, kierując korespondencję na adres: iod@znwl.pl;
2. moje dane osobowe będą przetwarzane do celów weryfikacji osób przystępujących do przetargu i dla potrzeb jego przeprowadzenia, a obowiązek podania danych przez osoby przystępujące do przetargu wynika z odpowiednio zastosowanych przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 1490), natomiast odbiorcami przekazanych danych osobowych będą wyłącznie organy uprawnione przepisami prawa;
3. moje dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 2., a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa;
4. w przypadku gdy stwierdzę, iż moje dane osobowe przetwarzane są z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, mogę wnieść skargę do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
5. W przypadku wygrania przeze mnie przetargu, wyrażam zgodę na umieszczenie moich danych osobowych, zawierających imię i nazwisko, na tablicy informacyjnej Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego i Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego,

Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych poza przypadkami wymienionymi powyżej, wynikającymi z procedury przetargowej, co, jak zostałam poinformowany przez organizatora przetargu, nie jest przewidywane.

Łódź, dnia

.....
czytelny własnoręczny podpis

UMOWA NAJMU NR .../2020

zawarta w dniu 2020 roku

pomiędzy:

Województwem Łódzkim z siedzibą przy al. Piłsudskiego 8, 90-051 Łódź, numer identyfikacji podatkowej NIP 725-17-39-344,

w imieniu i na rzecz którego występuje

Zarząd Nieruchomości Województwa Łódzkiego z siedzibą w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7-9, reprezentowany przez **Pana Grzegorza Janowicza - Dyrektora** – na podstawie Uchwały Zarządu Województwa Łódzkiego nr 1074/19 z dnia 30 lipca 2019 r.

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

Panią/em

.....

zamieszkałą/ym

W

zwaną/ym w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Zgierzu, przy ul. 3 Maja 46, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 357/32, w obrębie geodezyjnym nr 129 m. Zgierz, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1G/00043146/6.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem 1,00 m² powierzchni użytkowej, znajdującej się na parterze w budynku szkoły, w skrzydle A, usytuowanym na nieruchomości wskazanej w § 1, tj. na działce nr 357/32. Przedmiot najmu posiada dostęp do instalacji elektrycznej.

2. Najemcy znany jest stan prawny i techniczny przedmiotu najmu.

3. Wynajmowana powierzchnia jest przeznaczona na zainstalowanie urządzenia typu vendingowego do sprzedaży napojów zimnych i przekąsek lub napojów gorących, zwanych dalej „automatem”.

§ 3

1. Najemca zainstaluje na wynajmowanej powierzchni automat do sprzedaży *napojów zimnych i przekąsek lub napojów gorących*,
2. Instalacja nastąpi na koszt Najemcy.
3. Wynajmujący upoważnia Najemcę do wykorzystania przyłącza elektroenergetycznego w celu funkcjonowania automatu sprzedażowego.
4. Wszelkie ewentualne przeróbki wykorzystywanych przyłączy zostaną dokonane na koszt Najemcy.
5. Wydanie i odbiór przez Wynajmującego przedmiotu najmu następuje na podstawie sporządzonego przez niego protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 4

1. Strony ustalają, że wysokość miesięcznego czynszu za najem przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2, ustalona w wyniku przetargu, wynosi netto (słownie:) plus obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz płatny będzie z góry za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest również do uiszczania opłaty za usługę dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej za 250 kWh (ryczałt) na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w kwocie zgodnej z uśrednionymi stawkami wynikającymi z faktur źródłowych wystawianych przez sprzedawcę i dystrybutora energii elektrycznej;
4. Należność z tytułu wymienionych faktur płatna jest w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego, na rachunek bankowy nr **82 1240 3073 1111 0010 0884 9903**.
5. W przypadku opóźnienia w płatności Najemca zostanie obciążony ustawowymi odsetkami za opóźnienie, na zasadzie określonej w art. 481 § 1 i 2 *Kodeksu cywilnego*, (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.).
6. Jeżeli opóźnienie w zapłacie czynszu przekroczy 2 miesiące, Wynajmujący ma prawo zsumować kwotę zaległości oraz narosłych do tego momentu odsetek, a następnie żądać odsetek za opóźnienie od powstałej sumy, na zasadzie określonej w art. 482 § 1 *Kodeksu cywilnego*.
7. Stawka czynszu może być waloryzowana raz w roku z tytułu wzrostu cen towarów po ogłoszeniu wielkości tego wskaźnika przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły i zgodnie z jego wartością. Następować to będzie od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło ogłoszenie wskaźnika waloryzacji w oficjalnym publikatorze. Waloryzacja stawki czynszu z tego tytułu nie wymaga podpisywania dodatkowego aneksu w kolejnych latach. Wynajmujący każdorazowo dostarczy Najemcy informację na piśmie o wartości i terminie wprowadzenia waloryzacji ze wskaźnikiem wartości stawki czynszu i jego łącznej wysokości po waloryzacji. Jednakże w przypadku, gdy wskaźnik waloryzacji będzie ujemny, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu w wysokości należnej za poprzedni okres. W przypadku zaprzestania ogłaszania ww. wskaźnika zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie.

W przypadku braku zastępczego wskaźnika i w razie gdyby Strony nie doszły do porozumienia odnośnie wyboru nowego wskaźnika, zostanie on zastąpiony innym najbardziej zbliżonym wskaźnikiem, który zostanie ustalony przez eksperta powołanego za zgodą obu Stron, a w przypadku braku zgody Stron, na podstawie orzeczenia sądu. Koszty eksperta lub koszty sądowe Strony poniosą po połowie.

§ 5

1. Celem zabezpieczenia należności Wynajmującego z tytułu opłat wynikających z § 4 umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu najpóźniej na dzień przed podpisaniem umowy kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto, tj. kwotę zł (słownie: zł) na konto nr **56 1240 3073 1111 0010 1297 4811**. Za datę wpłaty uważa się datę wpływu środków na konto Wynajmującego.

2. Kaucja będzie zwrócona na konto Najemcy w terminie 30 dni od dnia zdania przedmiotu najmu, po potrąceniu ewentualnych zaległych należności, wynikających z zawartej umowy.

3. Kaucja podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem nie wyższym niż połowa stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w dniu wymagalności zwracanej kwoty.

§ 6

Najemca zobowiązany jest ponadto do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości za okres trwania umowy, zgodnie z art. 3 ust. 1. pkt 4 lit. a. ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. *o podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zmianami).

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany do użytkowania przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i BHP oraz utrzymania go w czystości i porządku wraz z przyległymi ciągami komunikacyjnymi.

2. W razie awarii wywołującej szkodę w mieniu Wynajmującego lub zagrażającej bezpośrednio jej powstaniem Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu jej usunięcia.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy znajdującym się na przedmiocie najmu.

§ 8

Wydanie i odbiór przez Wynajmującego przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 9

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie w całości ani w części.

§ 10

1. Zakazane jest wykorzystanie przedmiotu najmu, w całości bądź w jakiegokolwiek części, do prowadzenia działalności wypełniającej znamiona działalności w zakresie gier hazardowych w rozumieniu ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 847 z późn. zm.), jakiegokolwiek działalności tą ustawą zakazanej, jak również do podejmowania jakichkolwiek czynności, które mogą być potraktowane jako gra hazardowa bądź są zakazane w rozumieniu wzmiankowanej ustawy.

2. Za naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 1., Najemca będzie zobowiązany zapłacić na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 100.000,00 złotych (słownie: sto tysięcy złotych i zero groszy). Jeżeli zastrzeżona kara umowna nie pokryje całej szkody wyrządzonej Wynajmującemu, będzie on uprawniony do żądania od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.

§ 11

1. Na Najemcy spoczywa obowiązek utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, w tym dokonywania bieżącej konserwacji i naprawiania szkód, szczególnie wynikających z jego nieprawidłowej eksploatacji.

2. Wprowadzenie w przedmiocie najmu wszelkich zmian, w szczególności dokonanie przez Najemcę modernizacji lub przeróbek adaptacyjnych, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, bez prawa regresu, dotyczącego związanych z tym kosztów.

3. Jeżeli Najemca zainstalował w przedmiocie najmu urządzenia techniczne służące do jego prawidłowej eksploatacji, urządzenia te stają się po zakończeniu najmu własnością Wynajmującego bez zwrotu ich wartości.

§ 12

1. Najemca obowiązany jest niezwłocznie, ale nie później niż w ciągu 7 dni po zakończeniu najmu, zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.

2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku określonego w ustępie 1. Wynajmujący ma prawo:

a) sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym ustali stopień zniszczenia elementów wyposażenia technicznego, będący wynikiem nieprawidłowego używania przedmiotu najmu, lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z jego odnowieniem.

b) wykonania wszelkich robót, do których zobowiązany był Najemca, na jego koszt, z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków, przy czym

wartość wyposażenia i robót remontowych, niezbędnych do przywrócenia niepogorszonego stanu przedmiotu najmu, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

3. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy zobowiązany on będzie do płacenia Wynajmującemu kary umownej w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu za każdy miesiąc, a także wnoszenia opłat za energię elektryczną w dotychczasowej wysokości, poczynając do dnia następnego po zakończeniu najmu. Kiedy przyczyny leżą po stronie Wynajmującego, Najemca będzie płacił Wynajmującemu kwotę w wysokości równej dotychczasowemu czynszowi wraz z opłatami pozostałymi.

§ 13

Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:

- a) wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem;
- b) zalega z zapłatą należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności;
- c) bez zgody Wynajmującego w całości lub w części podnajął, wydzierżawił lub oddał w bezpłatne używanie przedmiot najmu osobie trzeciej;
- d) narusza inne postanowienia umowy.

§ 14

1. W przypadku utraty tytułu prawnego do władania nieruchomością opisaną w § 1, Wynajmujący jest zobowiązany do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o tym Najemcy.

2. Wynajmujący i Najemca zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego informowania drugiej strony o wszelkich zmianach mających wpływ na właściwe doręczanie korespondencji. W przypadku braku takiej informacji korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres traktuje się za doręczoną.

§ 15

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 2020 r. do dnia 2025 r.

2. Każda ze stron może z ważnych przyczyn wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.).

2. Zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Wszelkie spory mogące powstać ze stosunku prawnego wynikającego z niniejszej umowy, rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego jego danych osobowych dla potrzeb realizacji niniejszej umowy, z zachowaniem przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. *w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchyleniu dyrektywy 95/46 WE* (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

§ 18

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

UMOWA NAJMU NR .../2020

zawarta w dniu 2020 roku

pomiędzy:

Województwem Łódzkim z siedzibą przy al. Piłsudskiego 8, 90-051 Łódź, numer identyfikacji podatkowej NIP 725-17-39-344,

w imieniu i na rzecz którego występuje

Zarząd Nieruchomości Województwa Łódzkiego z siedzibą w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7-9, reprezentowany przez Pana Grzegorza Janowicza - Dyrektora – na podstawie Uchwały Zarządu Województwa Łódzkiego nr 1074/19 z dnia 30 lipca 2019 r.

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

Panią/em

.....
zamieszkałą/ym

W
zwaną/ym w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Zgierzu, przy ul. 3 Maja 46, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 357/32, w obrębie geodezyjnym nr 129 m. Zgierz, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1G/00043146/6.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy:
 - o powierzchni użytkowej 18,00 m², znajdujący się na I piętrze skrzydła „B”, oznaczony nr 210 B
 - o powierzchni użytkowej 29,98 m², znajdujący się na II piętrze skrzydła wschodniego budynku „A”, składający się z pokoi nr 1 i 2

w budynku szkoły, usytuowanym na nieruchomości wskazanej w § 1, tj. na działce nr 357/32. Przedmiot najmu posiada dostęp do instalacji:

- lok. nr 210 B - elektrycznej, c.o.,
 - pok. 1 i 2 - elektrycznej, c.o., wodno-kanalizacyjnej
2. Najemcy znany jest stan prawny i techniczny przedmiotu najmu.
3. Wynajmowana powierzchnia przeznaczona jest na prowadzenie:
- lok. nr 210 B - działalności biurowej,
 - pok. 1 i 2 - usług medycznych.

§ 3

1. Strony ustalają, że wysokość miesięcznego czynszu za najem przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2, ustalona w wyniku przetargu, wynosi netto (słownie:) plus obowiązujący podatek VAT.

2. Czynsz płatny będzie z góry za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany będzie również do uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z bieżącym korzystaniem z przedmiotu najmu, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego:

a. za dostawę i zużycie gazu, naliczonych w stosunku najmowanej powierzchni do całej powierzchni budynku, proporcjonalnie do okresu trwania najmu,

b. za wywóz nieczystości stałych naliczonych w stosunku najmowanej powierzchni do całej powierzchni budynku, proporcjonalnie do okresu trwania najmu,

c. za dostawę wody i odbiór ścieków zgodnie ze stawką obowiązującą na terenie Gminy Miasta Zgierz w kwocie równoważnej zużyciu wody i odbioru ścieków odpowiednio dla:

- lok. nr 210 B za 0,5 m³
- pok. 1 i 2 za 1,5 m³

d. za usługę dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej - 150 kWh zgodnie z uśrednionymi stawkami wynikającymi z faktur źródłowych wystawionych przez sprzedawcę i dystrybutora energii elektrycznej,

4. Należność z tytułu wymienionych faktur płatna jest w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego, na rachunek bankowy nr **82 1240 3073 1111 0010 0884 9903**.

5. W przypadku opóźnienia w płatnościach Najemca zostanie obciążony ustawowymi odsetkami za opóźnienie, na zasadzie określonej w art. 481, § 1 i 2 *Kodeksu cywilnego* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.).

6. Jeżeli opóźnienie w zapłacie czynszu przekroczy 2 miesiące, Wynajmujący ma prawo zsumować kwotę zaległości oraz narosłych do tego momentu odsetek, a następnie żądać odsetek za opóźnienie od powstałej sumy, na zasadzie określonej w art. 482 § 1 Kodeksu cywilnego.

7. Stawka czynszu może być waloryzowana raz w roku z tytułu wzrostu cen towarów po ogłoszeniu wielkości tego wskaźnika przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły i zgodnie z jego wartością. Następować to będzie od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło ogłoszenie wskaźnika waloryzacji w oficjalnym publikatorze. Waloryzacja stawki czynszu z tego tytułu nie wymaga podpisywania dodatkowego aneksu w kolejnych latach. Wynajmujący każdorazowo dostarczy Najemcy informację na piśmie o wartości i terminie wprowadzenia waloryzacji ze wskaźnikiem wartości stawki czynszu i jego łącznej wysokości po waloryzacji. Jednakże w przypadku, gdy wskaźnik waloryzacji będzie ujemny, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu w wysokości należnej za poprzedni okres. W przypadku zaprzestania ogłaszania ww. wskaźnika zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie. W przypadku braku zastępczego wskaźnika i w razie gdyby Strony nie doszły do porozumienia odnośnie wyboru nowego wskaźnika, zostanie on zastąpiony innym najbardziej zbliżonym wskaźnikiem, który zostanie ustalony przez eksperta powołanego za zgodą obu Stron, a w przypadku braku zgody Stron, na podstawie orzeczenia sądu. Koszty eksperta lub koszty sądowe Strony poniosą po połowie.

§ 4

1. Celem zabezpieczenia należności Wynajmującego z tytułu opłat wynikających z § 3 umowy Najemca wpłacił Wynajmującemu najpóźniej na dzień przed podpisaniem umowy kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto, tj. kwotę zł (słownie: zł) na konto nr **56 1240 3073 1111 0010 1297 4811**. Za datę wpłaty uważa się datę wpływu środków na konto Wynajmującego.

2. Kaucja będzie zwrócona na konto Najemcy w terminie 30 dni od dnia zdania przedmiotu najmu, po potrąceniu ewentualnych zaległych należności, wynikających z zawartej umowy.

3. Kaucja podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem nie wyższym niż połowa stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w dniu wymagalności zwracanej kwoty.

§ 5

Najemca zobowiązany jest ponadto do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości za okres trwania umowy, zgodnie z art. 3 ust. 1. pkt 4 lit. a., ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zmianami).

§ 6

1. Najemca jest zobowiązany do użytkowania przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, a także utrzymywania lokalu i ciągów komunikacyjnych, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, określonym przepisami przeciwpożarowymi i BHP. Najemca zobowiązany jest także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do użytku wspólnego oraz otoczenie budynku.

2. W razie awarii wywołującej szkodę w mieniu Wynajmującego lub zagrażającej bezpośrednio jej powstaniem Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu jej usunięcia.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy znajdującym się na przedmiocie najmu.

§ 7

Wydanie i odbiór przez Wynajmującego przedmiotu najmu następuje na podstawie sporządzonego przez niego protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie, ani w całości ani w części.

§ 9

1. Zakazane jest wykorzystanie przedmiotu najmu, w całości bądź w jakiegokolwiek części, do prowadzenia działalności wypełniającej znamiona działalności w zakresie gier hazardowych w rozumieniu ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o *grach hazardowych* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 847 z późn. zm.), jakiegokolwiek działalności tą ustawą zakazanej, jak również do podejmowania jakichkolwiek czynności, które mogą być potraktowane jako gra hazardowa bądź są zakazane w rozumieniu wzmiankowanej ustawy.

2. Za naruszenie zakazu, o którym mowa w pkt 1., Najemca będzie zobowiązany zapłacić na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 100.000,00 złotych (słownie: sto tysięcy złotych i zero groszy). Jeżeli zastrzeżona kara umowna nie pokryje całej szkody wyrządzonej Wynajmującemu, będzie on uprawniony do żądania od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.

§ 10

1. Na Najemcy spoczywa obowiązek utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym, w tym dokonywania bieżącej konserwacji i naprawiania szkód, szczególnie wynikających z jego nieprawidłowej eksploatacji.

2. Wprowadzenie w przedmiocie najmu wszelkich zmian, w szczególności dokonanie przez Najemcę modernizacji lub przeróbek adaptacyjnych, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, bez prawa regresu, dotyczącego związanych z tym kosztów.

3. Jeżeli Najemca zainstalował w przedmiocie najmu urządzenia techniczne służące do jego prawidłowej eksploatacji, urządzenia te stają się po zakończeniu najmu własnością Wynajmującego bez zwrotu ich wartości.

§ 11

1. Najemca obowiązany jest niezwłocznie, ale nie później niż w ciągu 7 dni po zakończeniu najmu, zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszym ponad normalne zużycie.

2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku określonego w ustępie 1. Wynajmujący ma prawo:

a) sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym ustali stopień zniszczenia elementów wyposażenia technicznego, będący wynikiem nieprawidłowego używania przedmiotu najmu, lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z jego odnowieniem.

b) wykonania wszelkich robót, do których zobowiązany był Najemca, na jego koszt, z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków, przy czym wartość wyposażenia i robót remontowych, niezbędnych do przywrócenia nie pogorszonego stanu przedmiotu najmu, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

3. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy zobowiązany on będzie do płacenia Wynajmującemu kary umownej w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu za każdy miesiąc, poczynając do dnia następnego po zakończeniu najmu. Kiedy przyczyny leżą po stronie Wynajmującego, Najemca będzie płacił Wynajmującemu kwotę w wysokości równej dotychczasowemu czynszowi.

§ 12

Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:

a) wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem;

b) zalega z zapłatą należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności;

- c) bez zgody Wynajmującego w całości lub w części podnajął, wdzierzał lub oddał w bezpłatne używanie przedmiot najmu osobie trzeciej;
- d) narusza inne postanowienia umowy.

§ 13

1. W przypadku utraty tytułu prawnego do władania nieruchomością opisaną w § 1. Wynajmujący jest zobowiązany do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o tym Najemcy.

2. Wynajmujący i Najemca zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego informowania drugiej strony o wszelkich zmianach mających wpływ na właściwe doręczanie korespondencji. W przypadku braku takiej informacji korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres traktuje się za doręczoną.

§ 14

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 2020 r. do dnia 2025 r.

2. Każda ze stron może z ważnych przyczyn wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 15

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY