

ZATWIERDZAM:

DIREKTOR  
  
Grzegorz Janowicz

**WARUNKI PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO  
NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH NR 307B I 308B  
USYTUOWANYCH W BUDYNKU  
POŁOŻONYM W ZGIERZU, PRZY UL. 3 MAJA 46**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Przetarg dotyczy nieruchomości będącej własnością Województwa Łódzkiego, położonej w Zgierzu, przy ul. 3 Maja 46, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 357/32 w obrębie geodezyjnym 129. miasta Zgierza, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze: LD1G/00043146/6. Na nieruchomości posadowiony jest budynek szkoły.

2. Przedmiotem przetargu w formie ustnej licytacji będzie najem lokali użytkowych nr 307B i 308B, o łącznej powierzchni użytkowej 34,84 m<sup>2</sup>, stanowiących sale lekcyjne, znajdujących się na II piętrze skrzydła „B” budynku szkoły. Lokale wyposażone są w instalację elektryczną i c.o., a przeznaczone będą na cele biurowo-szkoleniowe.

3. Przedmiotem licytacji będzie stawka miesięcznego czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni.

4. Czynsz najmu stanowić będzie iloczyn wylicytowanej miesięcznej stawki najmu netto i powierzchni najmu, powiększony o podatek VAT według obowiązujących przepisów.

5. Umowa najmu będzie zawarta na pięć lat na warunkach określonych we wzorze umowy, zawartym w *Załączniku nr 3* do niniejszych warunków przetargu.

**§ 2.**

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

2. Licytowana będzie wysokość stawki miesięcznego czynszu netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Otwarcie licytacji nastąpi o godzinie 11:00.

Wadium wynosi 70,00 zł.

Wywoławcza wysokość stawki miesięcznego czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni wynosi 19,40 zł.

Minimalne postąpienie wynosi 1,00 zł.

### § 3.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana przez Dyrektora Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego Zarządzeniem nr 45/2020 z dnia 6 października 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.

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

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 17 listopada 2020 roku, do godziny 14<sup>00</sup>, 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 – najem Zgierz 3 Maja 46”. 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 umowy 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 nie zostanie zwrócone.

POZOSTAŁE WARUNKI DOPUSZCZENIA  
DO UDZIAŁU W PRZETARGU

§ 6.

1. W przetargu może wziąć udział osoba, która w dniach od 12 do 17 listopada 2020 r., do godziny 14<sup>00</sup>, 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*, 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 niego wynikających.

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

## PRZEBIEG LICYTACJI

### § 7.

Przetarg może się odbyć nawet jeżeli zgłosił się do niego 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 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 jego 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 ostatniej, najwyższej zaoferowanej stawki czynszu.

7. Po trzykrotnym wywołaniu przez przewodniczącego Komisji najwyższej zaoferowanej 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 spełnił wymogów określonych w niniejszych warunkach, a także gdy żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad wysokość wywoławczą.

9. Komisja sporządza protokół z przebiegu postępowania przetargowego w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

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 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  
lokali użytkowych nr 307 B i 308 B  
usytuowanych w budynku położonym w Zgierzu, przy ul. 3 Maja 46**

Uprzedzony/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 na najem lokali użytkowych nr 307 B i 308 B,  
usytuowanych w budynku położonym w Zgierzu, przy ul. 3 Maja 46

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](mailto: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 129. miasta Zgierza, 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 lokale użytkowe nr 307B i 308B o łącznej powierzchni użytkowej. 34,84 m<sup>2</sup>, stanowiące sale lekcyjne usytuowane na II piętrze skrzydła „B” w budynku szkoły posadowionym na nieruchomości opisanej w § 1.

2. Wynajmowane lokale wyposażone są w instalację elektryczną oraz centralnego ogrzewania z lokalnej kotłowni gazowej.

3. Powierzchnia obu wynajmowanych lokali użytkowych stanowi 0,98% całości powierzchni użytkowej budynku szkoły, w którym się znajdują.

4. Najemca na podstawie niniejszej umowy będzie uprawniony do korzystania z pomieszczenia WC oraz z powierzchni komunikacyjnej, w skład której wchodzi powierzchnia korytarza znajdującego się przy najmowanych lokalach użytkowych, w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić z korzystaniem z tej powierzchni przez pozostałych użytkowników nieruchomości, w szczególności zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

5. Lokale przeznaczone są na prowadzenie działalności biurowo-szkoleniowej.

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

### § 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 do uiszczania miesięcznych opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w tym:

a) za dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych w kwocie równoważnej zużyciu i odbiorowi 3,00 m<sup>3</sup> wody, zgodnej ze stawkami obowiązującymi na terenie Gminy Miasta Zgierza,

b) za dostawę i zużycie gazu naliczonej w stosunku powierzchni najmowanej do całej powierzchni użytkowej budynku, proporcjonalnie do okresu trwania najmu,

c) za usługę dystrybucji i sprzedaż energii elektrycznej 250 kWh, zgodnie z uśrednionymi stawkami wynikającymi z faktur źródłowych wystawionych przez sprzedawcę i dystrybutora energii elektrycznej,

d) za wywóz nieczystości stałych naliczonej w stosunku najmowanej powierzchni do całej powierzchni użytkowej budynku, proporcjonalnie do okresu trwania najmu.

4. Do faktur związanych z kosztami wymienionymi w ust. 3. zostanie dołączona faktura źródłowa oraz stosowne rozliczenie kosztów dostawy i zużycia energii elektrycznej, gazu oraz zużycia wody i odbioru nieczystości płynnych i stałych.

5. Zmiana wysokości opłat za świadczenia związane z eksploatacją najmowanych lokali określonych w ust. 3., następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat bez konieczności ich wypowiedzenia.

6. Należności z tytułu faktur wystawionych przez Wynajmującego płatne są w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego, na rachunek bankowy nr **82 1240 3073 1111 0010 0884 9903**.

7. 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.).

8. 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.).

9. 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 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.

## § 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 pomieszczeń 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 protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 8

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie 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 niepogorszonym, 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

Umieszczenie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych lub szyldów przez Najemcę na elewacji budynku/budynków lub na terenie nieruchomości, o której mowa w § 1, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest wykonać je w szczególności zgodnie z wymaganiami, o których mowa w miejscowym planie zagospodarowaniu przestrzennego oraz przepisami Prawa budowlanego.

## § 12

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

2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku określonego w ust. 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, z opłatami pozostałymi 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, wdzierzał 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 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.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy 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**