



ZATWIERDZAM:

DYREKTOR
Michał Milewski
Michał Milewski

**WARUNKI PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO (BIUROWEGO) NR 2,
USYTUOWANEGO NA NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W RAWIE MAZOWIECKIEJ, PRZY UL. JEŻOWSKIEJ 10**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Przedmiotem przetargu w formie ustnej licytacji będzie najem lokalu użytkowego (biurowego) nr 2, będącego własnością Województwa Łódzkiego, usytuowanego w budynku położonym na nieruchomości w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Jeżowskiej 10, w obrębie 1, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działki nr: 342/2, 343/2 i 559, o łącznej powierzchni 0,2292 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą nr LD1R/00004483/5, stanowiącej współwłasność Województwa Łódzkiego w udziale 10648 /34143.

Lokal będący przedmiotem przetargu posiada 72,93 m² powierzchni użytkowej, składa się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju i dwóch WC, położony jest na parterze budynku wielolokalowego. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i co. (obecnie lokal nie jest ogrzewany), do lokalu została doprowadzona instalacja gazowa. Jednak aby lokal był ogrzewany jego najemca będzie zobowiązany, na własny koszt, do wykonania montażu urządzenia grzewczego oraz do rozprowadzenia instalacji od źródła wytwarzania energii cieplnej do grzejników, a także do punktu poboru ciepłej wody. Urządzenia grzewcze należy zamontować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Koszt urządzenia grzewczego, jego montażu oraz rozprowadzenia instalacji od źródła wytwarzania energii cieplnej do grzejników, a także do punktu poboru ciepłej wody, udokumentowany fakturą oraz mieszczący się w średnich, regionalnych cenach materiałów budowlanych i robocizny wynikających z biuletynów SECOCENBUDU, zostanie rozliczony w czynszu za najem lokalu użytkowego (biurowego) nr 2.

Najemca będzie zobowiązany do zawarcia umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej, a także, w przypadku rozprowadzenia w lokalu instalacji gazowej wraz z montażem urządzenia grzewczego, umowy na dostawę gazu.

Lokal posiada aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/5148/18/2023 z dnia 3 maja 2023 r.

Nieruchomość leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXI/159/2000 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dn. 30.03.2000 r., zmieniona uchwałami: nr VIII/64/11 z dn. 29.06.2011 r. i nr XIX/136/16 z dn. 31.08. 2016 r.), zgodnie z którym działki oznaczone numerami: 342/2, 343/2 i 559 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w tym dz. 342/2 – znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1.08.MNp i 1.73.MNp; dz. 343/2 – znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1.73.MNp; dz. 559 – znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1.08.MNp.

Przedmiotem licytacji będzie wysokość miesięcznej stawki czynszu brutto za najem 1,00 m² powierzchni użytkowej przedmiotu najmu.

Umowa najmu będzie zawarta na okres 3 lat. Wzór umowy zawarty jest w *Załączniku nr 3* do niniejszych warunków przetargu.

§ 2.

Przetarg odbędzie się w dniu 20 stycznia 2025 r. w siedzibie ZNWŁ, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7-9, pokój 208.

Wywoławcza wysokość stawki czynszu za 1,00 m² powierzchni użytkowej przedmiotu najmu wynosi 34,65 zł brutto.

Minimalne postąpienie 5,00 zł brutto.

Wadium 250,00 zł brutto.

Otwarcie licytacji nastąpi o godz. 11:00.

§ 3.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Dyrektora Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego zarządzeniem nr 41/2024 z dnia 5 grudnia 2024 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 licytację, 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 pełnej wysokości.

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

WPŁATA I ZWROT WADIUM

§ 5.

1. Wpłata wadium winna nastąpić w terminie do 14 stycznia 2025 roku, do godziny 14⁰⁰, w formie przelewu bankowego. Za datę wpłaty uważa się datę

wpływu środków na konto organizatora. Komisja przetargowa odmówi uczestnictwa w przetargu, w przypadku braku wpłaty we wskazanym terminie. Nie ma możliwości wpłaty wadium w siedzibie organizatora.

2. Wpłaty wadium należy dokonać na rachunek Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego nr **56 1240 3073 1111 0010 1297 4811**, z dopiskiem określającym przedmiot przetargu: „Przetarg – Rawa Mazowiecka, Jeżowska 10 lok. 2”.

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 Uczestnika, który wygra licytację, 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, zamknięcia, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

6. Uczestnikowi, który wygra licytację i związany ofertą uchyli się od zawarcia umowy w wyznaczonym terminie, wadium nie zostanie zwrócone.

7. Od zdeponowanego wadium nie nalicza się odsetek.

POZOSTAŁE WARUNKI DOPUSZCZENIA DO UDZIAŁU W PRZETARGU

§ 6.

1. W przetargu może wziąć udział osoba, która w dniach od 9 do 14 stycznia 2025 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) przedstawi dokument umożliwiający stwierdzenie tożsamości osoby zainteresowanej, tj. zawierający imię, nazwisko, PESEL,
- c) poda adres zamieszkania i do doręczeń, jak również adres elektroniczny, albo nazwę firmy oraz numer identyfikacji podatkowej NIP i adres siedziby oraz odpis z Krajowego Rejestru Sądowego – jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna lub inny podmiot, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – wyciąg z wpisu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; dokumenty powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu;
- d) w siedzibie organizatora przetargu podpisze pisemne oświadczenie, o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu najmu i przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu, którego wzór zawiera *Załącznik nr 2*, oraz o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy najmu, której wzór zawiera *Załącznik nr 3* do niniejszych warunków przetargu, a także oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych;
- e) uzyska numer upoważniające do wzięcia udziału w licytacji.

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, w tym:
 - pełnomocnictwem do złożenia oświadczenia uczestnika przetargu,
 - pełnomocnictwem do udziału w licytacji i składania stosownych oświadczeń z niego wynikających.

3. Po upływie terminu składania dokumentów przetargowych Komisja Przetargowa na posiedzeniu kwalifikacyjnym ocenia złożone dokumenty pod kątem formalnoprawnej zgodności z warunkami przetargu, co stanowi kryterium dopuszczenia do uczestnictwa w licytacji.

4. Numery uprawniające do udziału w licytacji, przyznane Uczestnikom po podpisaniu oświadczenia, zostaną wydane w dniu przetargu wszystkim osobom dopuszczonym do licytacji przez Komisję Przetargową. W przypadku decyzji negatywnej karta z numerem nie zostanie wydana.

PRZEBIEG LICYTACJI

§ 7.

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

§ 8.

1. Do licytacji poprzez zgłaszanie kolejnych postąpień uprawnione są wyłącznie osoby, które zgodnie z decyzją Komisji Przetargowej zostały dopuszczone do licytacji, a numery uprawniające do wzięcia udziału w licytacji zostały im wydane.

2. Licytację otwiera przewodniczący Komisji, który przekazuje Uczestnikom przetargu informacje, dotyczące:

- a) opisu przedmiotu najmu,
- b) wywoławczej wysokości stawki miesięcznego czynszu brutto za 1,00 m² przedmiotu najmu,
- 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 zaoferowanej wysokości stawki miesięcznego czynszu brutto za 1,00 m² przedmiotu najmu, poprzez

trzykrotne jej wywołanie, po którym dalsze postąpienia nie będą przyjmowane,

e) skutków uchylenia się od zawarcia umowy najmu.

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 licytacji oraz głośne i wyraźne zaoferowanie kwoty miesięcznej stawki czynszu brutto za 1,00 m² przedmiotu najmu.

5. Komisja uwzględnia wyłącznie taką, podaną przez Uczestnika kwotę miesięcznej stawki czynszu brutto, która jest wyższa od poprzedniej zaoferowanej przynajmniej o minimalną wysokość postąpienia.

6. Uczestnicy mają prawo zgłaszać kolejne oferowane wysokości stawki czynszu brutto do czasu trzykrotnego wywołania przez przewodniczącego Komisji ostatniej, najwyższej zaoferowanej stawki miesięcznego czynszu brutto za najem.

7. Po trzykrotnym wywołaniu przez przewodniczącego Komisji najwyższej zaoferowanej miesięcznej wysokości stawki czynszu brutto następuje zamknięcie licytacji. Po zamknięciu przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która licytację wygrała.

8. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt do niego nie przystąpił lub żaden z Uczestników nie zaoferował minimalnego postąpienia ponad kwotę wywoławczą.

9. Z przebiegu posiedzenia kwalifikacyjnego Uczestników przetargu oraz przebiegu licytacji Komisja sporządza osobne protokoły.

10. Informację o wyniku przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego oraz na stronie www.bip.lodzkie.pl, a także w siedzibie Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej www.znwl.pl, 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 licytacji lub całego 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, dotyczących licytacji lub całości przetargu, 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 na okres siedmiu dni w siedzibie Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7-9, w Urzędzie Marszałkowskim oraz na stronach internetowych: www.znwl.pl i www.bip.lodzkie.pl.

5. Informację o wynikach przetargu wywiesza się do publicznej wiadomości w siedzibie Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7-9, w Urzędzie Marszałkowskim oraz na stronach internetowych: www.znwl.pl i www.bip.lodzkie.pl 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 lokalu użytkowego nr 2,
usytuowanego na nieruchomości położonej
w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Jeżowskiej 10**

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

- 1) ubiegam się/nie ubiegam się* o 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 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 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 ustnego nieograniczonego
na najem lokalu użytkowego nr 2,
usytuowanego na nieruchomości
położonej w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Jeżowskiej 10

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

Regon* 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:
.....

telefon kontaktowy

e-mail.....

Łódź, dnia

.....
czytelny własnoręczny podpis

Oświadczenie w sprawie przetwarzania danych osobowych.

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, 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 2021 roku, poz. 2213), 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.

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 .../2025
zawarta w dniu 2025 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 dyrektora, Pana **Michała Milewskiego**— na podstawie uchwały Zarządu Województwa Łódzkiego nr 1606/24 z dnia 19 listopada 2024 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 lokalu użytkowego (biurowego) nr 2, będącego własnością Województwa Łódzkiego, usytuowanego w budynku położonym na nieruchomości w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Jeżowskiej 10, w obrębie 1, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działki nr: 342/2, 343/2 i 559, o łącznej powierzchni 0,2292 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą nr LD1R/00004483/5, stanowiącej współwłasność Województwa Łódzkiego w udziale 10648 /34143.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy, oznaczony nr 2 o powierzchni użytkowej 72,93 m², składający się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju i dwóch WC, położony na parterze budynku wielolokalowego, dwukondygnacyjnego, podpiwniczonego. Lokal będzie użytkowany przez Najemcę zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i co. (obecnie lokal nie jest ogrzewany), do lokalu została doprowadzona instalacja gazowa.

3. Aby lokal był ogrzewany najemca lokalu będzie zobowiązany, na własny koszt do wykonania montażu urządzenia grzewczego oraz do rozprowadzenia instalacji od źródła wytwarzania energii cieplnej do grzejników, a także do punktu poboru ciepłej wody. Urządzenia grzewcze należy zamontować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Koszt urządzenia grzewczego, jego montażu oraz rozprowadzenia instalacji od źródła wytwarzania energii cieplnej do grzejników, a także do punktu poboru ciepłej wody, udokumentowany fakturą oraz mieszczący się w średnich, regionalnych cenach materiałów budowlanych i robocizny wynikających z biuletynów SECOCENBUDU, zostanie rozliczony w czynszu za najem lokalu użytkowego (biurowego) nr 2.

5. Najemca będzie zobowiązany do zawarcia umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej, a także, w przypadku rozprowadzenia w lokalu instalacji gazowej wraz z montażem urządzenia grzewczego, umowy na dostawę gazu.

6. Lokal posiada aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/5148/18/2023 z dnia 3 maja 2023 r.

7. Najemcy znany jest stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 3

1. Strony ustalają, że wysokość miesięcznej stawki czynszu za używanie przedmiotu najmu określonego w § 2 ust. 1., ustalonej w postępowaniu przetargowym wynosi zł (słownie: zł gr) brutto za 1,00 m² powierzchni użytkowej.

2. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi: **72,93** m² x zł/m² brutto (słownie: zł..... gr), w tym netto zł ... gr (słownie: złgr).

3. Za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków najemca będzie wносił miesięcznie zaliczkę według cen wskazanych w obowiązującej taryfie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Miasta Rawa Mazowiecka, w wysokości należnej za 0,45 m³ x ilość osób korzystających z przedmiotu najmu. Faktyczne rozliczenie nastąpi po otrzymaniu faktur źródłowych, nie rzadziej niż raz na 6 miesięcy.

4. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o ilości osób korzystających z przedmiotu najmu, a przypadku zmiany ilości osób do poinformowania o tym Wynajmującego. Zmiana ilości osób korzystających z przedmiotu najmu nie stanowi powodu do zmiany niniejszej umowy.

5. Najemca zobowiązany jest do gospodarowania odpadami komunalnymi we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 399) oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Rawa Mazowiecka wprowadzonym uchwałą Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 24 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r., poz. 7524).

6. Zmiana wysokości opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu określonych w § 3 ust. 1 i 3 będzie następować na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat bez konieczności ich wypowiedzenia.

7. Termin zapłaty należności określonych w § 3 ust. 1 i 3 wynosi 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego. Należności podlegają wpłacie na rachunek bankowy wskazany na dokumencie księgowym.

8. W przypadku opóźnienia w płatności Najemca zostanie obciążony ustawowymi odsetkami za opóźnienie, na zasadzie określonej w art. 481 § 1 i 2 KC (t.j. Dz U. z 2024 r., poz. 1061).

9. 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 KC.

10. Wysokość stawki czynszu może być waloryzowana raz w roku z tytułu wzrostu cen towarów i usług 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 wysokości 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 wysokości 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, wynikających z niniejszej umowy, Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto, tj. kwotę zł brutto (słownie: zł/100) na konto nr 56 1240 3073 1111 0010 1297 4811.

2. Kaucja będzie zwrócona na konto Najemcy w terminie 30 dni od dnia zdania przedmiotu najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, 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 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 2023 r., poz. 70 ze zm.).

§ 6

1. Najemca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w celu określonym w umowie oraz zobowiązuje się do niezakłócania innym osobom korzystania z pozostałych lokali i pomieszczeń usytuowanych w budynku.

2. Najemca lokalu użytkowego nr 2 (biurowego) usytuowanego na parterze uprawniony jest do korzystania z ciągów komunikacyjnych.

3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, a także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części nieruchomości przeznaczone do użytku wspólnego oraz otoczenie budynku.

4. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia przedmiotu najmu zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 roku *o ochronie przeciwpożarowej* oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku *w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych*.

5. Najemca nie może wykorzystywać przedmiotu najmu do przechowywania przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych, trujących, czy w jakikolwiek inny sposób zagrażających zdrowiu i życiu ludzi, za wyjątkiem standardowych narzędzi i substancji.

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

7. Najemca przyjmuje pełną i wyłączną odpowiedzialność cywilno-prawną za wszelkie zdarzenia w przedmiocie najmu, w tym rodzące roszczenia osób trzecich z tytułu utraty życia oraz poniesienia uszczerbku na zdrowiu lub mieniu.

8. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności w zakresie zdarzeń, o których mowa w ust. 7, a w przypadku wystąpienia osób trzecich przeciwko Wynajmującemu, w związku z tymi zdarzeniami na drogę postępowania sądowego, Najemca zobowiązuje się zastąpić Wynajmującego w tym postępowaniu.

§ 7

Wydanie i odbiór przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, do którego załącznikiem będzie szkic pomieszczeń znajdujących się w lokalu wraz z określeniem ich powierzchni, a także opisem stanu technicznego.

§ 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 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 2023 r., poz. 227 ze 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 w czasie trwania niniejszej umowy spoczywa obowiązek utrzymania właściwego stanu technicznego utrwalającego właściwości i przeznaczenie przedmiotu najmu, w szczególności poprzez dokonywanie na własny koszt i bez prawa regresu do Wynajmującego, bieżących napraw, remontów i konserwacji przedmiotu najmu oraz utrzymania go we właściwym stanie higieniczno-sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami, w szczególności przepisami prawa budowlanego, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i BHP.

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 niepogorszonym.

2. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy i wynikających z jego winy, zobowiązany on będzie do płacenia Wynajmującemu wynagrodzenia w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu za każdy miesiąc, z opłatami pozostałymi w dotychczasowej wysokości, poczynając od 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.

3. 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 pomieszczeń lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z odnowieniem przedmiotu najmu.
- b) wykonania wszelkich robót remontowych związanych z odnowieniem przedmiotu najmu, na jego koszt, z prawem żądania od Najemcy 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.

§ 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, wydzierżawił 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 dnia do dnia

2. Każda ze stron może z ważnych przyczyn wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1061 ze zm.)

i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

2. Zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyłączeniem przypadku określonego w § 3 ust. 6 niniejszej umowy.

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

§ 16

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).

§ 17

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY