



ZATWIERDZAM:

DYREKTOR

Michał Milewski

**WARUNKI PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
NA NAJEM CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W SIERADZU, PRZY
UL. WARNEŃCZYKA 1**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Przetarg dotyczy części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Sieradzu, przy ul. Warneńczyka 1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach 7192/5, 7197/4, 7197/5, w obrębie geodezyjnym nr 12 miasta Sieradz, o łącznej powierzchni 0,0462 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr SR1S/00065780/8. Nieruchomość stanowi własność Województwa Łódzkiego.

Na nieruchomości posadowiony jest trzykondygnacyjny budynek biurowy, przyłączony do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, o powierzchni użytkowej 738,00 m² oraz dwa budynki garażowe o łącznej powierzchni użytkowej 96,00 m², wyposażone w instalację elektryczną. Nieruchomość wykorzystywana jest w części na cele statutowe Województwa Łódzkiego; w budynku znajduje się biuro terenowe Wojewódzkiego Biura Geodezji w Łodzi.

Nieruchomość leży na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sieradza, uchwalonej Uchwałą Nr XVIII/133/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 24 kwietnia 2012 r. działki położone są w granicach obszaru oznaczonego symbolem 1U - tereny zabudowy usługowej (do utrwalenia i uzupełnień).

Na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 101), dla pomieszczeń biurowych oznaczonych numerami 7,9 i 10, sporządzone zostało świadectwo charakterystyki energetycznej.

Na podstawie art. 13 powołanej wyżej ustawy, dokonano oceny charakterystyki energetycznej części budynku i podano następujące wskaźniki charakterystyki energetycznej:

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową
EU = 94,29 kWh/(m² · rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową
EK = 158,09 kWh/(m² · rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną
EP = 395,20 kWh/(m² · rok)

Jednostkowa wielkość emisji CO₂

$E_{CO_2} = 0,0534 \text{ t CO}_2/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową

$U_{oze} = 0,00\%$

Przedmiotem przetargu w formie ustnej licytacji będzie najem pomieszczeń biurowych, oznaczonych numerami 7, 9 i 10, o łącznej powierzchni użytkowej 63,69 m², usytuowanych na parterze budynku biurowego posadowionego na działce nr 7192/5. Budynek biurowy posiada dostęp do sieci: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, a także lokalne c.o. oraz instalację alarmową.

Przedmiotem licytacji będzie wysokość miesięcznego czynszu najmu brutto za przedmiot przetargu. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych.

2. Umowa najmu będzie zawarta na czas nieoznaczony, na warunkach określonych we wzorze umowy, zawartym w *Załączniku nr 3* do niniejszych warunków przetargu.

§ 2.

3. Przetarg odbędzie się w dniu **6 maja 2025 r.** w siedzibie ZNWŁ, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7/9, pokój 208.

4. Licytowana będzie wysokość miesięcznego czynszu brutto za najem przedmiotu przetargu.

Otwarcie licytacji nastąpi o godz. **11:00**

Wywoławcza wysokość miesięcznego czynszu brutto za najem przedmiotu przetargu wynosi 1000,00 zł

Wadium wynosi 100,00 zł brutto.

Minimalne postąpienie wynosi 200,00 zł brutto

§ 3.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Dyrektora Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego Zarządzeniem nr 12/2025 z dnia 24.03.2025 roku, 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 pełnej wysokości. Za datę wpłaty uważa się datę wpływu środków na konto Wynajmującego.

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 29.04.2025 r., 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.

2. Wpłaty wadium należy dokonać na rachunek Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego nr **56 1240 3073 1111 0010 1297 4811**, z dopiskiem „Przetarg-najem – Sieradz, ul. Warneńczyka 1, pomieszczenia biurowe”. 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 Uczestnika, który przetarg wygra, 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 przetarg wygra 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 24 kwietnia do 29 kwietnia 2025 r., do godziny 14⁰⁰, zgłosi się do siedziby Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7-9, pok. nr 103, oraz spełni następujące warunki:

- a) wpłaci wadium;
- b) przedstawi dokument umożliwiający stwierdzenie tożsamości osoby zainteresowanej, tj. zawierający imię, nazwisko, PESEL oraz 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 do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; dokumenty powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu;
- c) 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;
- 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 lub innym dokumentem pozwalającym stwierdzić tożsamość osoby zainteresowanej;
 - 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 przetargu, przyznane Uczestnikom po podpisaniu oświadczenia, zostaną wydane w dniu jego otwarcia, 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 przetargu 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 miesięcznego czynszu brutto za najem przedmiotu przetargu,
- 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 miesięcznego czynszu brutto za najem poprzez trzykrotne jego wywołanie, po którym dalsze postąpienia nie będą przyjmowane,
- e) skutków uchylenia się od zawarcia umowy najmu.

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

4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż minimalna wysokość podana w § 2.

5. Postąpienie zgłasza się poprzez uniesienie numeru uprawniającego do wzięcia udziału w licytacji oraz głośne i wyraźne zaoferowanie stawki miesięcznego czynszu brutto za najem przedmiotu przetargu.

6. Komisja uwzględnia wyłącznie taką, podaną przez Uczestnika wysokość miesięcznego czynszu brutto za najem, która jest wyższa od poprzedniej zaoferowanej o minimalną wysokość postąpienia.

7. Uczestnicy mają prawo zgłaszać kolejne oferowane stawki czynszu brutto, do czasu trzykrotnego wywołania przez przewodniczącego Komisji ostatniej, najwyższej, zaoferowanej stawki czynszu.

8. Po trzykrotnym wywołaniu przez przewodniczącego Komisji najwyższej zaoferowanej stawki czynszu brutto następuje zamknięcie przetargu. Po zamknięciu przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.

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

10. Z przebiegu posiedzenia kwalifikacyjnego uczestników przetargu oraz przebiegu licytacji Komisja sporządza oddzielne protokoły.

11. 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 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 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, na okres siedmiu dni.

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 części nieruchomości położonej w Sieradzu, przy ul. Warneńczyka 1**

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 części nieruchomości położonej w Sieradzu, przy ul. Warneńczyka 1.**

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

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, 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

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 **Michała Milewskiego** - pełniącego obowiązki dyrektora – na podstawie Uchwały Zarządu Województwa Łódzkiego nr 1606/24 z dnia 19.11.2024 r.

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

zwaną/y m w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Sieradzu, przy ul. Warneńczyka 1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach 7192/5, 7197/4, 7197/5, w obrębie geodezyjnym nr 12 miasta Sieradz, o łącznej powierzchni 0,0462 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr SR1S/00065780/8.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenia biurowe, oznaczone numerami 7, 9 i 10, o łącznej powierzchni użytkowej 63,69 m², usytuowane na parterze budynku biurowego, posadowionego na działce nr 7192/5.

2. Udział procentowy powierzchni pomieszczeń biurowych oddanych w najem w stosunku do powierzchni użytkowej budynku biurowego wynosi ...

3. Budynek biurowy, w którym usytuowane są pomieszczenia biurowe nr 7, 9 i 10, będące przedmiotem przetargu, posiada dostęp do sieci: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, a także lokalne c.o. oraz instalację alarmową.

4. Najemca pomieszczeń biurowych będzie mieć możliwość korzystania z ciągów komunikacyjnych oraz pomieszczeń WC znajdujących się na parterze budynku w którym znajduje się przedmiot najmu.

5. Najemca będzie zobowiązany do utrzymania czystości i porządku przedmiotu najmu wraz z przyległymi ciągami komunikacyjnymi.

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

7. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 3

1. Strony ustalają, że wysokość miesięcznego czynszu za używanie przedmiotu najmu określonego w § 2 ust. 1, ustalonego w postępowaniu przetargowym wynosi ... zł (słownie: zł .../100) brutto.

2. Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów z tytułu bieżącego utrzymania przedmiotu najmu, zgodnie z udziałem procentowym, wskazanym w § 2 ust. 2 niniejszej umowy, tj.:

- a. za dostawę wody i odprowadzenie ścieków;
- b. wywozu nieczystości stałych;
- c. ochronę (monitoring obiektu);
- d. konserwację instalacji c.o., elektrycznej (w przypadku wymiany zużytego osprzętu instalacji elektrycznej: 100 % kosztów wymiany osprzętu znajdującego się w pomieszczeniach biurowych, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz ... % w przypadku wymiany osprzętu na korytarzach oraz klatce schodowej budynku biurowego), wodociągowo – kanalizacyjnej;
- e. konserwację systemu sygnalizacji włamania i napadu;
- f. za sprzedaż energii elektrycznej oraz usługi dystrybucji energii elektrycznej.

3. Należności wynikające z ustępu 1 i 2 płatne będą w terminie 21 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany na dokumencie księgowym. Wynajmujący do wystawionego dokumentu księgowego dołączy kserokopię dokumentów dotyczących kosztów bieżącego utrzymania przedmiotu najmu, o których mowa w ust. 2.

4. Zmiana wysokości opłat za świadczenia związane z eksploatacją pomieszczeń biurowych określonych w ustępie: 1, 2, będzie następować na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat bez konieczności ich wypowiedzenia.

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 z późn. zm., z 2024 r., poz. 1572 ze zm.).

6. 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 2024 r., poz. 1061, 1237).

7. 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.

8. Stawka 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 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, wynikających z umowy, Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu 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, 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

1. Najemca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w celu określonym w umowie oraz zobowiązuje się do nie zakłócania korzystania z pozostałych pomieszczeń przez inne podmioty również korzystające z pomieszczeń i lokali znajdujących się na nieruchomości. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, a także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części nieruchomości przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynków.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności w zakresie zdarzeń, o których mowa w ust. 5, 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.

§ 6

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

§ 7

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 2, w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.

2. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie lub osobom upoważnionym przez Wynajmującego, po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3 – dniowym uprzedzeniem.

3. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia na rzecz Najemcy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odprowadzania ścieków w przedmiocie najmu.

4. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość o której mowa w § 1 jest ubezpieczona, a ubezpieczenie to obejmuje w szczególności ochronę w zakresie ognia i innych zdarzeń losowych, a także ubezpieczenie OC.

§ 8

5. 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), 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 utrzymywania 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 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, 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.

§ 12

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

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

2. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmującemu przysługuje jednomiesięczny okres wypowiedzenia umowy w przypadku zamiaru sprzedaży nieruchomości potwierdzonego opublikowaniem wykazu zbywanych nieruchomości, okres wypowiedzenia będzie wynosił jeden miesiąc.

§ 13

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

§ 14

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

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 miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 15

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY