

ZATWIERDZAM:


 Michał Milewski

**WARUNKI PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
NA NAJEM 30,00 M² DACHU BUDYNKU,
USYTUOWANEGO NA NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W ŁODZI, PRZY UL. LIMANOWSKIEGO 200**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Przetarg dotyczy nieruchomości, będącej w samoistnym posiadaniu Województwa Łódzkiego, położonej w Łodzi, przy ul. Limanowskiego 200, w obrębie geodezyjnym B-44, oznaczonej jako działki gruntu o numerach 16/2, 16/30, 16/31, 16/34, 16/36, dla których nie jest prowadzona księga wieczysta, a ponadto działki, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia prowadzi księgi wieczyste: 16/3 – nr LD1M/00044549/4, 16/33 – nr LD1M/00173227/4, 16/35 – nr LD1M/00173226/7, oraz 16/29, 16/44 i 16/45 – nr LD1M/00173225/0, o łącznej powierzchni 0,2839 ha. Na opisanych działkach posadowiony jest wolnostojący, murowany budynek dawnego kina „Adria”, o powierzchni zabudowy 821,50 m².

Przedmiotem przetargu w formie ustnej licytacji będzie najem 30,00 m² powierzchni dachu budynku. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany dla potrzeb urządzeń telekomunikacyjnych – stacji telefonii komórkowej.

Licytowana będzie wysokość miesięcznego czynszu brutto za przedmiot najmu.

Nie ma obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej.

Nieruchomość leży na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjętym Uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym Uchwałą nr VI/1215/19 z dn. 06.03.2019 r. i Uchwałą nr LII/1605/21 z dn. 22.12.2021 r., działki położone są na terenie wielkich zespołów mieszkaniowych oznaczonych symbolem M1.

Umowa najmu będzie zawarta na okres trzech lat. Wzór umowy najmu stanowi Załącznik nr 3 do niniejszych warunków przetargu.

§ 2.

Przetarg odbędzie się w dniu 21 lipca 2025 r. w siedzibie ZNWL, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7-9, pokój 208.

Wysokość wywoławcza miesięcznego czynszu najmu wynosi 7300,00 zł brutto.

Minimalne postąpienie wynosi 400,00 zł brutto.

Wadium wynosi 750,00 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 27/2025 z dnia 11 czerwca 2025 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.

WPLATA I ZWROT WADIUM

§ 5.

1. Wpłata wadium winna nastąpić w terminie do 15 lipca 2025 roku, do godziny 14⁰⁰, w formie przelewu bankowego. Za datę wpłaty uważa się datę wpływu środków na konto organizatora. Komisja przetargowa odmówi zainteresowanemu podmiotowi prawa do uczestnictwa w przetargu, w przypadku braku wpłaty wadium 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 – Łódź, Limanowskiego 200, dach*”.

3. Jeśli potencjalnym nabywcą 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 rozstrzygnięciu 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 10 do 15 lipca 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 – wydruk 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) wydrukiem z 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 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 miesięcznego czynszu brutto za najem przedmiotu przetargu,
- c) imion i nazwisk osób lub firm podmiotów, 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 poprzez trzykrotne jego 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 miesięcznego czynszu brutto.

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

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

7. Po trzykrotnym wywołaniu przez przewodniczącego Komisji najwyższej zaoferowanej kwoty miesięcznego czynszu brutto następuje zamknięcie licytacji. Po zamknięciu przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko osoby lub firmę podmiotu, który licytację wygrał.

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 oddzielne 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 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.

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 30,00 m² dachu budynku,
usytuowanego na nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Limanowskiego 200**

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.

..... dnia

.....
/podpis/

**Oświadczenie
uczestnika
przetargu ustnego nieograniczonego na najem 30,00 m² dachu budynku
usytuowanego na nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Limanowskiego 200**

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 licytacji.
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 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 **Pana Michała Milewskiego- Dyrektora** – na podstawie Uchwały Zarządu Województwa Łódzkiego nr 659/25 z dnia 13 05. 2025 r.

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

Panią/em
zamieszkałą/ym

w
zwaną/ym w dalszej części umowy Najemcą.

Łącznie zwanych Stronami.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest samoistnym posiadaczem nieruchomości, położonej w Łodzi, przy ul. Limanowskiego 200, w obrębie geodezyjnym B-44, oznaczonej jako działki gruntu o numerach 16/2, 16/30, 16/31, 16/34, 16/36, dla których nie jest prowadzona księga wieczysta, a ponadto działki, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia prowadzi księgi wieczyste: 16/3 – nr LD1M/00044549/4, 16/33 – nr LD1M/00173227/4, 16/35 – nr LD1M/00173226/7, oraz 16/29, 16/44 i 16/45 – nr LD1M/00173225/0, o łącznej powierzchni 0,2839 ha. Na opisanych działkach posadowiony jest wolnostojący budynek dawnego kina „Adria”.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem 30,00 m² powierzchni dachu budynku opisanego w § 1.

2. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie w celu usytuowania elementów urządzeń sieci komórkowej, tj. stacji bazowej.

3. Najemca zobowiązuje się posiadać wymagane obowiązującymi przepisami prawa koncesje i zezwolenia telekomunikacyjne niezbędne w celu usytuowania urządzeń o których mowa w ust. 2 jak również do ich prawidłowego korzystania w okresie trwania niniejszej umowy.

4. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomości, o których mowa w § 1, nie są obciążone żadnymi zobowiązaniami mogącymi utrudnić Najemcy swobodne korzystanie z przedmiotu najmu. W przypadku zmiany stanu prawnego nieruchomości, która to zmiana może spowodować, iż Wynajmujący utraci status posiadacza samoistnego nieruchomości, o których mowa w § 1, co może mieć wpływ na zakończenie obowiązywania niniejszej umowy przed okresem, na który została zawarta. Najemcy w przypadku zakończenia obowiązywania niniejszej umowy przed okresem, na który została zawarta, z powodu wskazanego w zdaniu poprzedzającym, nie przysługuje w stosunku do Wynajmującego żadne roszczenia odszkodowawcze.

5. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan prawny, w tym w szczególności treść ust. 4 zdanie 2 i 3 umowy, i techniczny przedmiot najmu oraz że nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń, a przedmiot najmu jest w stanie pozwalającym na jego natychmiastowe wykorzystanie przez Najemcę.

6. Wynajmujący upoważnia Najemcę do podłączenia urządzeń, o których mowa w ust. 2, na własny koszt zamontowanej instalacji do sieci energetycznej i opłacania kosztów z tytułu obrotu i dystrybucji energii elektrycznej bezpośrednio z dostawcami oraz do zamontowania odrębnych podłączeń i mierników na własny koszt, bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego.

7. Prowadzenie prac budowlanych w przedmiocie najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, a nakłady poniesione w celu przystosowania i używania przedmiotu najmu obciążają Najemcę bez prawa regresu do Wynajmującego.

§ 3

1. Strony ustalają, że wysokość miesięcznego czynszu za najem 30,00 m² powierzchni dachu budynku, o którym mowa w § 1, ustalona w wyniku przetargu, wynosi brutto (słownie:) w tym obowiązujący podatek VAT.

2. Czynsz płatny będzie z góry za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze, w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia.

3. Fakturę VAT należy wystawić na Najemcę: (dane do faktury).....

4. W przypadku opóźnienia w płatności Najemca zostanie obciążony ustawowymi odsetkami za opóźnienie, na podstawie art. 481 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 ze zm.).

5. 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 podstawie art. 482 § 1 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 ze zm.).

6. Wysokość 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. Waloryzacja następować będzie od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło ogłoszenie wskaźnika waloryzacji w oficjalnym publikatorze. Waloryzacja 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 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 należności wynikających z § 3 umowy, Najemca wpłacił Wynajmującemu na dzień przed podpisaniem umowy, na konto nr **56 1240 3073 1111 0010 1297 4811**, kwotę w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto, tj. kwotę zł (słownie: zł).

2. Zabezpieczenie będzie zwrócone w terminie 30 dni od dnia zdania przedmiotu najmu, po potrąceniu ewentualnych zaległych należności, wynikających z zawartej umowy.

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

§ 5

Przedmiot najmu nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, stosownie do art. 4 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. *o podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 70 z późn. zm.).

§ 6

1. Wynajmujący umożliwi Najemcy stały dostęp do przedmiotu najmu w godzinach 7:00-16:00, w dni pracujące, w czasie trwania umowy najmu, celem przeprowadzenia konserwacji, napraw i remontów oraz usunięcia awarii zainstalowanych urządzeń i instalacji.

2. Każdorazowe wejście do przedmiotu najmu, w celach określonych w ust. 1 Najemca będzie ustalał z Wynajmującym najpóźniej na jeden dzień roboczy przed terminem wykonania czynności, o których mowa w ust. 1.

3. Najemca zdeponuje u Wynajmującego wykaz osób upoważnionych do wchodzenia na dach w celu sprawdzenia stanu technicznego sprzętu, jego przeglądu i konserwacji oraz w celu sprawdzenia i ewentualnej naprawy wynajmowanej powierzchni dachu.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem opisanym w umowie, a także w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu umowy, a także w szczególności przepisów prawa budowlanego, sanitarnych, w tym do utrzymania porządku i czystości przedmiotu umowy oraz przepisów związanych z bezpieczeństwem i ochroną przeciwpożarową, wynikających w szczególności z Ustawy *o ochronie przeciwpożarowej* z dnia 24 sierpnia 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 188).

2. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzania kontroli w zakresie wyposażenia przedmiotu najmu w wymagany przepisami prawa sprzęt przeciwpożarowy

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

§ 8

1. Najemca ubezpieczy na swój koszt zainstalowane na przedmiocie najmu urządzenia, jak również ubezpieczy siebie od odpowiedzialności cywilnej związanej z ich użytkowaniem.

2. Najemca oświadcza, że sprzęt zamontowany przez niego na przedmiocie najmu posiada wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje o dopuszczeniu do eksploatacji, nie stanowi zagrożenia i niebezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, jak również, że nie powoduje on zakłóceń pracy zdalnych alarmów i pozostałych urządzeń zainstalowanych w budynku, na dachu którego znajduje się przedmiot najmu, a także w budynkach sąsiednich. W przypadku potwierdzonych orzeczeniem sądu roszczeń mieszkańców i użytkowników sąsiednich nieruchomości i obiektów w zakresie szkodliwego oddziaływania sprzętu Najemcy na ich zdrowie lub życie oraz funkcjonowanie urządzeń, Najemca zobowiązuje się pokryć wszystkie szkody, jakie wystąpią zarówno na majątku, jak i na osobach.

3. Wszelkie zamontowane materiały i urządzenia stanowią własność Najemcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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 2025 r., poz. 595 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, przenoszącego wartość kary umownej.

§ 12

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.

§ 13

1. Najemca zobowiązuje się do usunięcia szkód powstałych w czasie budowy i eksploatacji jego urządzeń, w przypadku gdy powstaną one w przedmiocie najmu z przyczyn leżących po jego stronie. Niedotrzymanie uzgodnionego terminu ich usunięcia upoważnia Wynajmującego do usunięcia ich we własnym zakresie oraz obciążenia Najemcy poniesionymi kosztami.

2. W razie powstania z winy Najemcy szkody w mieniu Wynajmującego, Najemca jest obowiązany bezzwłocznie poinformować Wynajmującego o zaistniałej sytuacji oraz zobowiązuje się pokryć wszystkie koszty wynikające z naprawy powstałej szkody.

3. W razie innych przyczyn wywołujących szkodę w mieniu Wynajmującego lub zagrażających bezpośrednio jej powstaniem, Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu ich usunięcia.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy znajdującym się na przedmiocie najmu, chyba że szkody te powstaną wyraźnie z winy Wynajmującego bądź osób, za które ponosi odpowiedzialność.

5. Wynajmujący i Najemca zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego informowania drugiej strony o wystąpieniu szkód w przedmiocie najmu lub szkód dotyczących pracowników bądź przedstawicieli drugiej strony, które związane będą z budową, eksploatacją lub rozbudową urządzeń Najemcy.

§ 14

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. Demontaż instalacji następuje na koszt Najemcy.

3. Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu Najemcy równowartości poczynionych przez niego w czasie trwania umowy ulepszeń przedmiotu najmu.

4. 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.

5. 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, wraz z aktualnie obowiązującymi opłatami pozostałymi, 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 aktualnie obowiązującymi opłatami pozostałymi.

§ 15

Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, w wypadku zaistnienia przynajmniej jednej z wymienionych okoliczności:

- a. nieruchomość lub jej część jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
- b. powstaje opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
- c. nieruchomość lub jej część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
- d. nie są wykonywane lub są nienależycie wykonywane inne warunki umowy.

§ 16

Najemca ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, jeżeli działania podjęte przez Wynajmującego lub osobę działającą w jego imieniu przeszkodzą w prawidłowym funkcjonowaniu urządzeń telekomunikacyjnych zainstalowanych w przedmiocie najmu.

§ 17

Najemca ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:

- a. utraty, nieotrzymania lub wygaśnięcia koncesji i zezwoleń niezbędnych w jego działalności;
- b. zmian w przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działanie urządzeń telekomunikacyjnych;
- c. zmian technicznych systemu lub elementów towarzyszących sieci, które uniemożliwią lub utrudnią jego prawidłowe funkcjonowanie;
- d. zmian warunków handlowych lub technicznych, uzasadniających inną konfigurację sieci.

§ 18

W przypadku utraty posiadania samoistnego nieruchomości opisanej w § 1. Wynajmujący jest zobowiązany do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o tym Najemcy.

§ 19

1. Wszelkie oświadczenia i informacje związane z wykonywaniem niniejszej umowy, co do których strony nie określiły w treści umowy odmiennych zasad doręczania, przekazywane będą za potwierdzeniem odbioru na poniższe adresy:

a) dla Wynajmującego: Zarząd Nieruchomości Województwa Łódzkiego,
ul. Kamińskiego 7-9, 91-427 Łódź.

b) dla Najemcy:.....

2. Doręczenie listem poleconym na adresy wskazane w ust. 1. uważa się za skuteczne z dniem odbioru lub w przypadku nieodebrania z upływem 14 dni, licząc od pierwszego awizowania.

3. Strony 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.

§ 20

Umowa została zawarta na czas oznaczony od 2025 r. do dnia 2030 r.

§ 21

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 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 miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 22

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY