



ZATWIERDZAM:

DYREKTOR
Michał Milewski
Michał Milewski

**WARUNKI PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W ŁÓDZI, PRZY AL. WŁÓKNIARZY 205**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Przedmiotem przetargu, w formie ustnej licytacji na dzierżawę jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0650 ha, stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego Województwa Łódzkiego oraz posadowiony na tym gruncie budynek, o powierzchni użytkowej 437,86 m², będący własnością Województwa Łódzkiego. Nieruchomość położona jest w Łodzi przy al. Włókniarzy 205, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 15/72, w obrębie P-17 miasta Łodzi. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla niej księgę wieczystą nr LD1M/00294612/4.

2. Nieruchomość gruntowa posiada przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe. Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i gazową.

3. Zgodnie z wpisem w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążona jest ona nieodpłatnymi służebnościami przesyłu na czas nieokreślony, polegającymi na całodobowym prawie dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej oraz korzystania z nieruchomości obciążonej w celu bieżącej eksploatacji, wykonywania prac związanych z konserwacją, usuwaniem awarii, przebudową i modernizacją na rzecz PKP UTRZYMANIE Sp. z o.o. oraz PKP ENERGETYKA S.A.

4. Przedmiotem ustnej licytacji będzie wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto (czynsz ustalony jako ryczałt za grunt i budynek). Czynsz dzierżawny nie obejmuje opłat za dostawę mediów i podatku od nieruchomości (za grunt i budynek).

5. Umowa dzierżawy będzie zawarta na okres pięciu lat na warunkach określonych we wzorze umowy zawartym w *Załączniku nr 3* do niniejszych warunków przetargu.

§ 2.

1. Przetarg odbędzie się w dniu **14 lipca 2026 r.** w siedzibie ZNWŁ, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7/9, pokój 208, o godzinie **11:00**.

2. Licytowana będzie wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto (czynsz ustalony jako ryczałt za grunt i budynek).

3. Wywoławcza miesięczna wysokość czynszu dzierżawnego brutto wynosi **8.500,00 zł brutto**.

4. Wysokość wadium wynosi **850,00 zł brutto**.

5. Minimalne postąpienie wynosi **150,00 zł brutto**.

6. Termin wpłaty wadium i złożenia dokumentów upływa w dniu **7 lipca 2026 r.**

§ 3.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Dyrektora Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego Zarządzeniem nr 24/2026 z dnia 02.06.2026 r., zwana dalej Komisją.

2. Członkowie Komisji związani są tajemnicą służbową w zakresie wiadomości, które uzyskali w trakcie jej pracy.
3. Członkowie Komisji składają oświadczenia według wzoru określonego w *Załączniku nr 1* do niniejszych warunków przetargu.

§ 4.

1. Uczestnik, który wygrał przetarg, jest związany ofertą do czasu zawarcia umowy dzierżawy przedmiotu licytacji.
2. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy z osobą, która przetarg wygrała, jest wpłacenie, najpóźniej na dzień przed jej podpisaniem, kaucji zabezpieczającej, w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto. Za datę wpłaty uważa się datę wpływu środków na konto Wydierżawiającego.
3. Umowa dzierżawy 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 7 lipca 2026 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.
2. Wpłaty wadium należy dokonać na rachunek Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego nr **56 1240 3073 1111 0010 1297 4811**, z dopiskiem „Przetarg – Łódź, al. Włókniarzy 205 dzierżawa”. Nie ma możliwości wpłaty wadium w siedzibie organizatora przetargu.
3. Jeśli przyszłym dzierżawcą jest osoba fizyczna, wpłata wadium powinna nastąpić z jej konta osobistego (kiedy wpłata wadium nastąpi z innego konta, w tytule przelewu należy również wpisać imię i nazwisko oferenta), jeśli natomiast podmiot prowadzący działalność gospodarczą, z jego rachunku firmowego.
4. Wadium wpłacone przez zwycięzcę przetargu, zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej należności z tytułu dzierżawy przedmiotu przetargu.
5. Pozostałe wadia zostaną zwrócone Uczestnikom przetargu niezwłocznie po przetargu, tj. nie później niż przed upływem trzech dni od daty odwołania lub zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
6. Uczestnikowi, który przetarg wygra i związany ofertą uchyli się od zawarcia umowy w wyznaczonym terminie, wadium dotyczące tej licytacji 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 terminie od dnia 1 do 7 lipca 2026 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 podać 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;

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

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

- a) opisu przedmiotu dzierżawy,
- b) wywoławczej wysokości stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto,
- 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 kwoty czynszu poprzez trzykrotne jej wywołanie, po którym dalsze postąpienia nie będą przyjmowane,
- e) skutków uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy.

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 przetargu oraz głośne i wyraźne zaoferowanie kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto.
6. Komisja uwzględnia wyłącznie taką, podaną przez Uczestnika kwotę czynszu brutto, która jest wyższa od poprzedniej zaoferowanej o minimalną wysokość postąpienia.
7. Uczestnicy mają prawo zgłaszać kolejne oferowane kwoty czynszu brutto do czasu trzykrotnego wywołania przez przewodniczącego Komisji ostatniej, najwyższej zaoferowanej kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto.
8. Po trzykrotnym wywołaniu przez przewodniczącego Komisji najwyższej zaoferowanej kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego 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 postąpienia ponad wysokość 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 dzierżawę.
3. Rozpatrzenie wniesionej skargi następuje w terminie siedmiu dni od daty jej otrzymania. Dyrektor Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego, rozpatrując wniesioną skargę, może:

- a) uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych bądź unieważnić przetarg,
- b) uznać skargę za niezasadną.

4. O sposobie rozpatrzenia skargi Zarząd Nieruchomości Województwa Łódzkiego zawiadamia skarżącego, a odpowiednia informacja o tym zostaje niezwłocznie wywieszona w siedzibie Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego, w Łodzi, przy ul. Kamińskiego 7/9, na okres siedmiu dni.

5. 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. Wydzierżawiający 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 dzierżawę nieruchomości położonej w Łodzi, przy al. Włókniarzy 205**

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 dzierżawę nieruchomości położonej w Łodzi, przy al. Włókniarzy 205

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 wymagany 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 DZIERŻAWY NR/2026

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 – Dyrektora** – na podstawie Uchwały Zarządu Województwa Łódzkiego nr 659/25 z dnia 13 maja 2025 r.

zwanym w dalszej części umowy Wydierżawiającym,

a

zwaną/y m w dalszej części umowy Dzierżawcą.

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Łodzi, przy al. Włókniarzy 205, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 15/72 oraz właścicielem usytuowanego na gruncie budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1M/00294612/4.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę działkę gruntu nr 15/72, o powierzchni 0,0650 ha, położoną w Łodzi, przy al. Włókniarzy 205 oraz posadowiony na tym gruncie budynek, o powierzchni użytkowej 437,86 m². Nieruchomość gruntowa posiada przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną oraz gazową.

2. Dzierżawcy znany jest stan prawny i techniczny przedmiotu dzierżawy.

3. Wydierżawiana nieruchomość jest przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 3

1. Strony ustalają, że wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawę przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2, ustalona w wyniku przetargu, wynosi brutto (słownie:).

2. Czynsz płatny będzie na podstawie faktury VAT, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego.

3. Czynsz dzierżawny nie obejmuje opłat za dostawę mediów i podatku od nieruchomości (za grunt i budynek).

4. Dzierżawca zobowiązany będzie do zawarcia stosownych umów z dostawcami mediów oraz do ponoszenia opłat z nich wynikających z tytułu:

- a. ogrzewania,
- b. energii elektrycznej,
- c. dostarczania wody i odprowadzania ścieków,
- d. ochrony obiektu,
- e. ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
- f. innych kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, w tym podatek od nieruchomości za budynek wraz ze składaniem stosownych deklaracji oraz opłaty za gospodarowanie odpadami.

5. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zobowiązany będzie do uiszczania opłaty odpowiadającej wysokości opłaty z tytułu podatku od nieruchomości od gruntu, na zasadzie określonej w art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, na podstawie faktur wystawianych przez Wydierżawiającego (użytkownika wieczystego).

6. Jednocześnie Dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczania dodatkowej opłaty w wysokości odpowiadającej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu należnej za dany rok, obliczonej wprost proporcjonalnie do czasu trwania umowy dzierżawy w danym roku. Dodatkową opłatę w wysokości odpowiadającej opłacie z tytułu użytkowania wieczystego Dzierżawca będzie ponosił miesięcznie na podstawie faktur wystawianych przez Wydierżawiającego. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej z ww. tytułu, wysokość tej opłaty zostanie również odpowiednio zaktualizowana, o czym Dzierżawca zostanie poinformowany pisemnie.

7. Należności z tytułu wymienionych faktur są płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego na rachunek bankowy nr **82 1240 3073 1111 0010 0884 9903**.

8. W przypadku opóźnienia w płatności Dzierżawca zostanie obciążony ustawowymi odsetkami za opóźnienie, na zasadzie określonej w art. 481 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego, (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.).

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

10. Czynsz dzierżawny może być waloryzowany raz w roku z tytułu wzrostu cen towarów po ogłoszeniu wielkości tego wskaźnika przez Główny Urząd Statystyczny i zgodnie z jego wartością. Waloryzacja czynszu z tego tytułu nie wymaga podpisywania dodatkowego aneksu w kolejnych latach. Następuje ona od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ogłoszenie wskaźnika waloryzacji w oficjalnym publikatorze. Wydierżawiający każdorazowo doręczy Dzierżawcy informację na piśmie o wartości i terminie wprowadzenia waloryzacji ze wskaźnikiem wartości stawki czynszu i jego łącznej wysokości po waloryzacji. W przypadku, gdy wskaźnik waloryzacji będzie ujemny, Dzierżawca 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 Wydierżawiającego z tytułu opłat wynikających z § 3 umowy Dzierżawca wpłacił Wydierżawiającemu, kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto, tj. kwotę zł (słownie: zł) na konto nr **56 1240 3073 1111 0010 1297 4811**.

2. Kaucja będzie zwrócona na konto Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia zdania przedmiotu dzierżawy, 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. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać i eksploatować przedmiot umowy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, nie doprowadzając do pogorszenia jego stanu poza zwykłym zużyciem rzeczy.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do zgodnego z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia przeciwpożarowego i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w przedmiocie dzierżawy, zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej, a także zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 10 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania przez cały okres trwania niniejszej umowy przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami, w tym przepisami prawa budowlanego, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i BHP, a także w razie wystąpienia opadów śniegu – odśnieżania dachów i ciągów komunikacyjnych przylegających do obiektu.

4. Dzierżawca przyjmuje pełną i wyłączną odpowiedzialność cywilno-prawną za wszelkie zdarzenia na terenie wydierżawianej nieruchomości, powstałe z jego winy bądź osób, za które ponosi odpowiedzialność, w tym rodzące roszczenia osób trzecich z tytułu utraty życia oraz poniesienia uszczerbku na zdrowiu lub mieniu.

5. Na dzierżawcy spoczywa obowiązek utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w szczególności wykonywania remontów, napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy, w tym znajdujących się w nim urządzeń i instalacji.

6. Wprowadzanie w przedmiocie dzierżawy wszelkich zmian, w szczególności dokonanie przez Dzierżawcę modernizacji lub przeróbek adaptacyjnych, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, bez prawa regresu dotyczącego związanym z tym kosztów.

7. Dzierżawca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej, bez prawa regresu do Wydierżawiającego o zwrot poniesionych nakładów.

8. Jeżeli Dzierżawca zainstalował w przedmiocie dzierżawy urządzenia techniczne służące do jego prawidłowej eksploatacji, urządzenia te stają się po zakończeniu dzierżawy własnością Wydierżawiającego, bez zwrotu ich wartości.

9. Dzierżawca ma obowiązek wykonania na własny koszt i we własnym zakresie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w szczególności wykonywania remontów, napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy, w tym wymiany znajdujących się w nim urządzeń i instalacji, a nadto utrzymywać przedmiot dzierżawy w należnym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.

10. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia 100% kosztów związanych z okresowymi kontrolami stanu technicznego obiektów budowlanych, instalacji i przewodów, o których mowa w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przez okres trwania niniejszej umowy, które zlecane będą przez Wydzierżawiającego.

11. Należności o których mowa powyżej, będą płatne w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego na rachunek bankowy podany w dokumencie księgowym. Wydzierżawiający do wystawionej faktury dołączy kserokopie dokumentów księgowych dotyczących kosztów o których mowa w punkcie 10.

§ 6

Wydanie i odbiór przez Wydzierżawiającego przedmiotu dzierżawy następuje na podstawie sporządzonego przez niego protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 7

Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w dzierżawę, najem, lub bezpłatne używanie, ani w całości ani w części.

§ 8

1. Zakazane jest wykorzystanie przedmiotu dzierżawy, 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 2025 poz. 595 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, Dzierżawca będzie zobowiązany zapłacić na rzecz Wydzierżawiającego karę umowną w wysokości 100.000,00 złotych (słownie: sto tysięcy złotych i zero groszy). Jeżeli zastrzeżona kara umowna nie pokryje całej szkody wyrządzonej Wydzierżawiającemu, będzie on uprawniony do żądania od Dzierżawcy odszkodowania uzupełniającego.

§ 9

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

2. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązku określonego w ustępie 1. Wydzierżawiający ma prawo:

- a. sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym ustali stopień zniszczenia elementów wyposażenia technicznego, będący wynikiem nieprawidłowego używania przedmiotu dzierżawy, lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z jego odnowieniem.
- b. wykonania wszelkich robót, do których zobowiązany był Najemca, na jego koszt, z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków, przy

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

3. Z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy zobowiązany on będzie do płacenia Wydierżawiającemu wynagrodzenia w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu za każdy miesiąc, poczynając od dnia następnego po zakończeniu dzierżawy. Kiedy przyczyny leżą po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu kwotę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości równej dotychczasowemu czynszowi wraz z opłatami pozostałymi.

§ 10

Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:

- a. wykorzystuje przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem;
- b. zalega z zapłatą należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności i nie uiszcza ich w dodatkowym udzielonym mu przez Wydierżawiającego terminie trzymiesięcznym, stosownie do treści art. 703 k.c.;
- c. bez zgody Wydierżawiającego w całości lub w części wydierżawił, podnajął, lub oddał w bezpłatne używanie przedmiot najmu osobie trzeciej;
- d. narusza inne postanowienia umowy.

§ 11

1. W przypadku wystąpienia istotnych zmian związanych z własnością nieruchomości opisanej w § 1. Wydierżawiający jest zobowiązany do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o tym Dzierżawcy.

2. Wydierżawiający i Dzierżawca 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.

§ 12

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dniado dnia.....
2. Każda ze stron może z ważnych przyczyn wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026, poz. 399).

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

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

§ 14

Dzierżawca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wydierżawiającego danych osobowych Dzierżawcy 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).

§ 15

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

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY