

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

**Ogłoszenie o przetargu publicznym na najem lokalu użytkowego przeznaczonych na działalność gastronomiczną w budynku Mazowieckiego Samorządowego Centrum Doskonalenia Nauczycieli przy ul. Kościuszki 5a w Radomiu****1. Nazwa i siedziba organizatora przetargu:**

Województwo Mazowieckie, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa, NIP: 1132453940 – Właściciel nieruchomości, w imieniu którego działa „Mazowieckie Samorządowe Centrum Doskonalenia Nauczycieli” z siedzibą w Warszawie przy ul. Świętojerskiej 9, reprezentowane przez Dyrektora MSCDN Jarosława Zaronia, działającego w imieniu Województwa Mazowieckiego w zakresie działalności statutowej MSCDN na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, uchwała nr 2086/209/16 z dnia 27.12.2016 r. – Trwały zarządca nieruchomości - Wynajmujący.

**2. Tryb postępowania:**

Postępowanie prowadzone jest na podstawie § 1 ust. 2 Regulaminu organizowania przetargów przy wydzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości przekazanych w trwały zarząd, stanowiącego załącznik nr 1 do Zasad gospodarowania mieniem Województwa Mazowieckiego stanowiących załącznik do uchwały Nr 188/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2013 roku.

**3. Opis przedmiotu przetargu:**

Lokal użytkowy w budynku przy ul. Kościuszki 5a w Radomiu znajdującym się na działce ew. nr 2/8 obręb IX, usytuowany we wschodniej części budynku o powierzchni ogólnej **133,13 m<sup>2</sup>**, w tym:

- 1) powierzchnia podstawowa (zaplecze kuchenne, sala konsumpcyjna, wc): 92,97 m<sup>2</sup>,
- 2) powierzchnia piwnic (szatnia, pomieszczenie magazynowe, korytarz, wc): 40,16 m<sup>2</sup>.

**4. Cena wywoławcza wynajmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni: 21 zł netto.****5. Miejsce i termin przeprowadzenia przetargu:**

Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie organizatora przetargu przy ul. Kościuszki 5a, 26-600 Radom w dniu: **04.06.2020 r. o godzinie 11:15.**

**6. Miejsce i termin, w którym można obejrzeć przeznaczony do wynajmu lokal:**

Mazowieckiego Samorządowego Centrum Doskonalenia Nauczycieli Wydział w Radomiu, ul. Kościuszki 5a, 26-610 Radom, w dni robocze (od poniedziałku do piątku) w godzinach 9.00 –15.00, po wcześniejszym ustaleniu terminu pod nr telefonu: 48 362 98 53 lub 609 424 543 – Pani Małgorzata Sobuta.

**7. Wysokość wadium oraz forma, termin i miejsce jego wniesienia:**

- 1) **wadium w wysokości tj. 500,00 zł** należy wnieść w formie pieniężnej w złotych polskich do **dnia 04.06.2020 r. do godziny 10.00** na rachunek bankowy Mazowieckiego Samorządowego Centrum Doskonalenia Nauczycieli w Warszawie PKO BP nr **79 1020 1026 0000 1702 0238 6530**, w tytule proszę wpisać: **„Wadium - lokal użytkowy w Radomiu. Postępowanie nr MSCDN.ZP.26.7.20.2020”**;
- 2) za dzień wpłaty wadium uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek organizatora przetargu.
- 3) wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg nie podlega zwrotowi, zostaje ona zaliczana na poczet czynszu najmu,

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

- 4) wadium wpłacone przez Oferentów, których oferty nie zostaną wybrane lub zostaną odrzucone zwraca się przelewem na wskazany przez nich rachunek bankowy, niezwłocznie po zakończeniu lub odwołaniu przetargu, jednak nie później niż w terminie 7 dni roboczych od zakończenia przetargu,
- 5) organizator ma prawo zatrzymać wadium w przypadku, gdy uczestnik przetargu, który złożył najkorzystniejszą ofertę uchylił się od zawarcia umowy lub gdy po podpisaniu umowy zrezygnuje z najmu przed przekazaniem kluczy do lokalu.

#### 8. Termin, miejsce i tryb złożenia oferty, oraz okres w którym oferta jest wiążąca

- 1) ofertę wraz z załącznikami należy złożyć w zaklejonej kopercie, zaadresowana wg. poniższego wzoru:

**Mazowieckie Samorządowe Centrum Doskonalenia Nauczycieli  
Wydział w Radomiu  
ul. Kościuszki 5a, 26-600 Radom**

oraz posiadającej opis:

**„OFERTA NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO PRZEZNACZONEGO NA DZIAŁALNOŚĆ GASTRONOMICZNĄ  
W BUDYNKU MSCDN WYDZIAŁ W RADOMIU PRZY UL KOŚCIUSZKI 5A**

**NIE OTWIERAĆ PRZED 04.06.2020 R. GODZ. 11:15”**

- 2) poza powyższym oznakowaniem koperta powinna zawierać nazwę, adres, i numer telefonu oferenta,
- 3) Jeżeli koperta, zawierająca ofertę nie będzie odpowiednio oznakowana i zamknięta, organizator przetargu nie bierze odpowiedzialności za jej nieprawidłowe skierowanie lub przedwczesne otwarcie,
- 4) oferty nie spełniające wymagań określonych w warunkach przetargu będą odrzucone.
- 5) oferta dostarczona po wyznaczonym przez organizatora przetargu terminie zostanie zwrócona oferentowi bez otwierania,
- 6) oferent może wycofać ofertę, składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi przetargu, nie później niż ostatniego dnia wyznaczonego do składania ofert,
- 7) oferty należy składać w dni robocze (od poniedziałku do piątku) w godz. 8.00 -16.00 do dnia **04.06.2020 r.** do godz. **11.00**, przy czym za złożenie oferty rozumie się moment wpływu lub złożenie oferty w siedzibie MSCDN Wydział w Radomiu,
- 8) termin związania ofertą - 30 dni.

#### 9. Wymagania jakim powinna odpowiadać oferta w prowadzonym przetargu:

- 1) Oferta pod rygorem nieważności musi być sporządzona w formie pisemnej.
- 2) Oferta powinna zawierać:
  - a) dokładne oznaczenie podmiotu, dokładne dane adresowe, telefon kontaktowy, NIP,REGON, nr rachunku bankowego,
  - b) pełnomocnictwo lub inny dokument (aktualny odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej), stwierdzający prawo osób podpisujących ofertę do składania w jego imieniu oświadczeń woli oraz reprezentowania w przetargu,
  - c) oferowany czynsz najmu,
  - d) dowód wniesienia wadium,
  - e) opłaconą polisę lub inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia,
  - f) parafowany wzór umowy.

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

**10. Termin zawarcia i obowiązywania umowy:**

- 1) Umowa zostanie zawarta w miejscu i terminie wskazanym przez Organizatora, przy czym termin ten będzie nie krótszy niż 5 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
- 2) Umowa zostanie zawarta na czas nieokreślony.

**11. Pozostałe informacje:**

- 1) Oferent ponosi wszystkie koszty związane ze sporządzeniem i przedłożeniem oferty.
- 2) Organizator przewiduje możliwość jednokrotnego wezwania do usunięcia braków formalnych oferty.
- 3) Oferta podlega odrzuceniu, jeżeli została złożona przez oferenta, który nie wniósł wadium.
- 4) Jedyne kryterium według którego nastąpi ocena ofert i wybór najkorzystniejszej oferty stanowi cena.
- 5) Oferent, który zaoferuje najwyższą cenę wygra przetarg i zostanie z nim zawarta umowa najmu.

**12. Dodatkowe zastrzeżenia:**

Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany warunków przetargu lub odwołanie przetargu bez podania przyczyny.

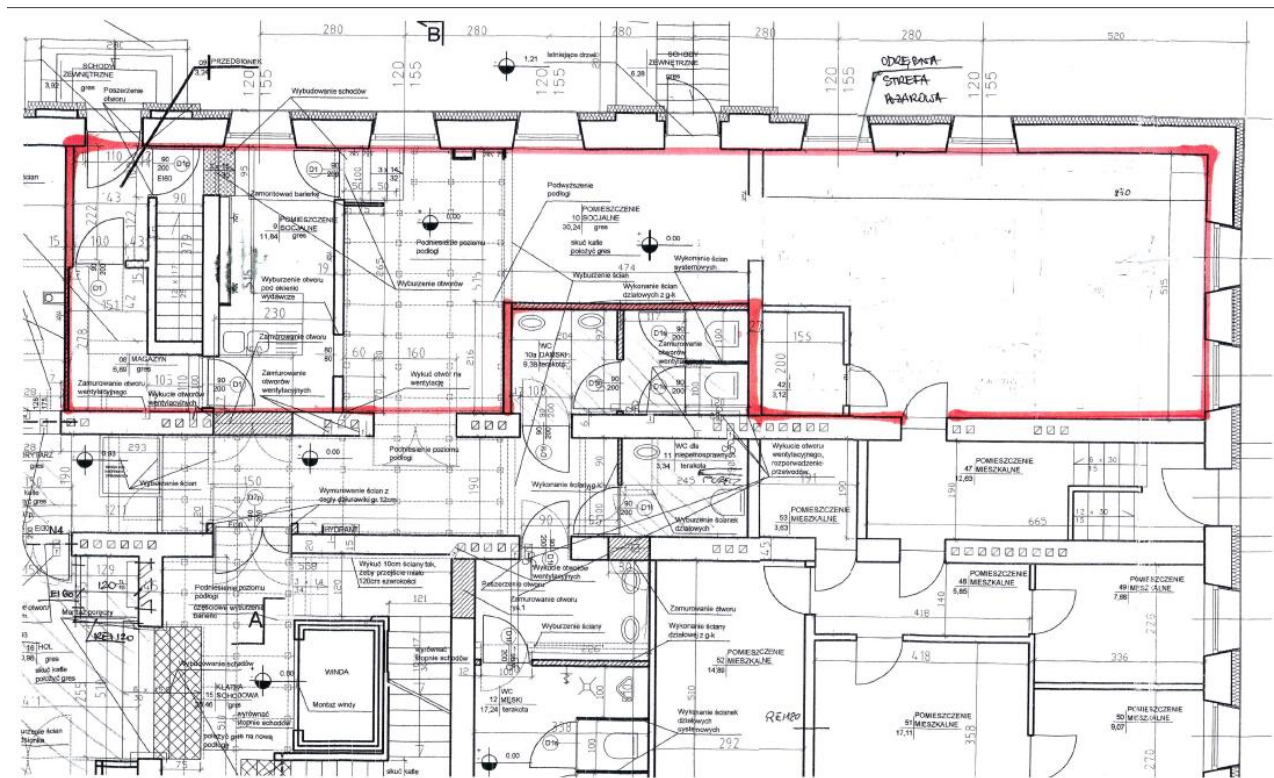
**13. Załączniki:**

- 1) Opis przedmiotu zamówienia;
- 2) Formularz ofertowy;
- 3) Wzór umowy.

**Załącznik nr 1 do ogłoszenia****Opis przedmiotu zamówienia**

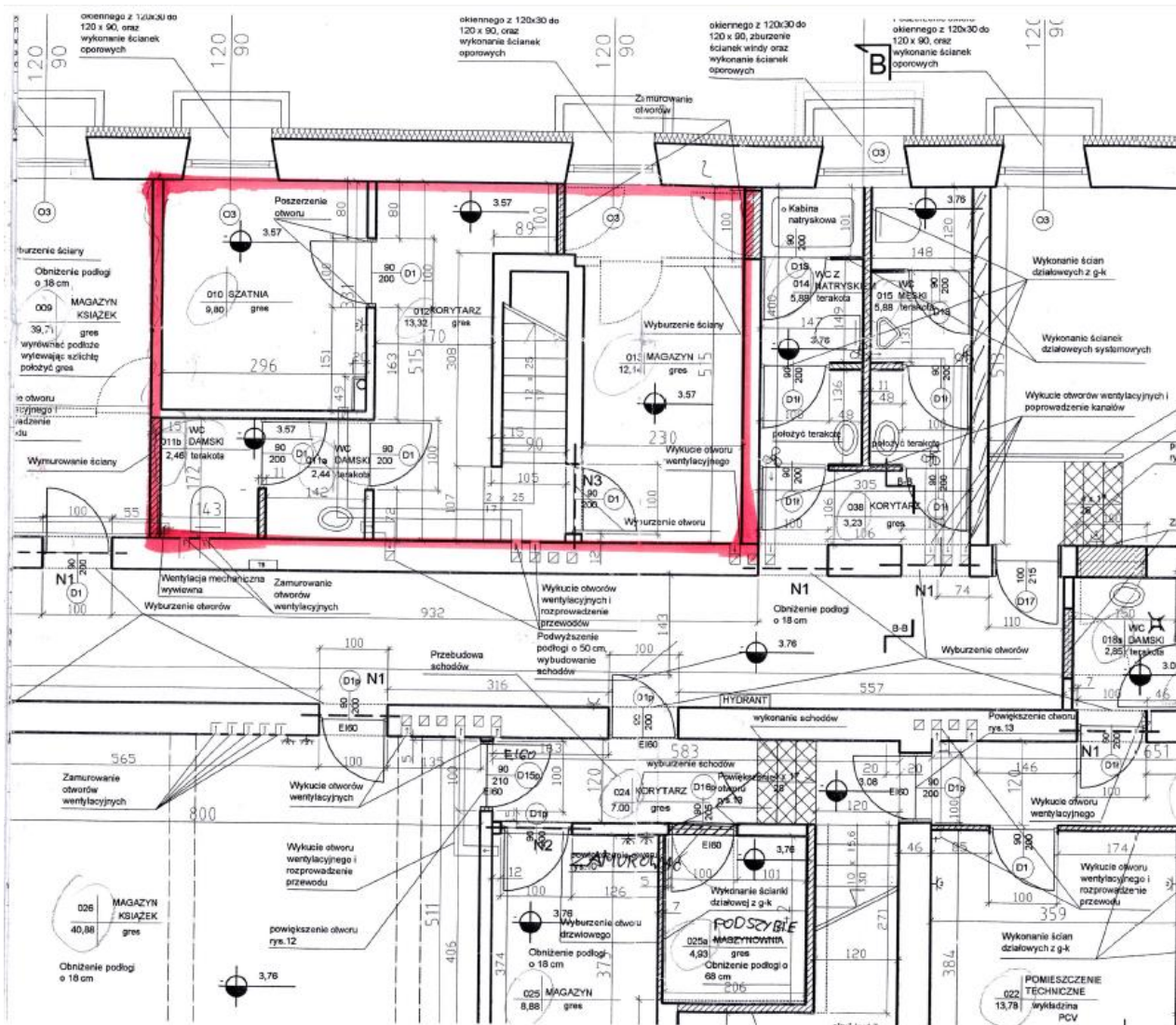
1. W budynku zatrudnionych jest około 80 osób, organizowane są liczne konferencje, kursy i szkolenia.
2. Lokal znajduje się na parterze budynku, z kontrolowanym ruchem osobowym. Wyposażony jest w sieci: wodociągową, elektryczną, kanalizacyjną.
3. Lokal nie jest wyposażony w meble, sprzęt gastronomiczny, sprzęt AGD, naczynia, sztucce.
4. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej.  
Działalność polegać będzie na prowadzeniu baru z posiłkami obiadowymi na gorąco w porze obiadowej oraz baru kawowego i przekąskowego – w pozostałym czasie.  
Wynajmujący oczekuje wprowadzenia do sprzedaży w szczególności:
  - 1) dania obiadowe – zarówno mięsne, jak i jarskie
  - 2) śniadania,
  - 3) zupy,
  - 4) kanapki,
  - 5) warzywa i sałatki,
  - 6) pieczywo (chleb, bułki, drożdżówki, pączki)
  - 7) wyroby wędliniarskie i garmażeryjne,
  - 8) nabiał,
  - 9) napoje (kawa, herbata, woda, soki, itp.),
  - 10) słodyczne.
5. Lokal powinien zostać wyposażony przez oferenta w niezbędny sprzęt gastronomiczny i AGD, separator tłuszczu, dobrej jakości serwisy obiadowe i kawiarniane, sztucce, meble, itp.
6. Rzuty wynajmowanych pomieszczeń (parter i piwnica):

MSCDN.ZP.26.7.20.2020



PARTER

MSCDN.ZP.26.7.20.2020



PIWNICA

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

**Załącznik nr 2 do ogłoszenia**.....  
Miejscowość i data**Formularz Ofertowy****„Najem lokalu użytkowego przeznaczonego na działalność gastronomiczną w budynku Mazowieckiego Samorządowego Centrum Doskonalenia Nauczycieli przy ul. Kościuszki 5a w Radomiu”**

Imię i nazwisko (nazwa firmy) oraz miejsce zamieszkania (siedziba) oferenta :

.....  
.....

NIP ..... REGON .....

KRS/CEiDG.....Tel. kontaktowy .....

Nr rachunku bankowego.....

**Proponowana stawka za wynajem lokalu wynosi:**

Lp.	Rodzaj powierzchni	Metraż	Stawka za m <sup>2</sup> netto	Stawka za m <sup>2</sup> brutto	Wartość netto (kol.3xkol.4)	VAT.....%	Wartość brutto (kol.6+kol.7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	powierzchnia wynajmu	133,13 m <sup>2</sup>					

Zobowiązuję się do wyposażenia pomieszczenia będącego przedmiotem najmu we wszystkie rzeczy potrzebne do prowadzonej działalności gastronomicznej na własny koszt w uzgodnieniu z Oddającym w najem.

**Oświadczam, że:**

1. Zapoznałem/am się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
2. Zapoznałem/am się z ogłoszeniem o przetargu publicznym i przyjmujemy je bez zastrzeżeń,
3. Zapoznałem/am się ze stanem faktycznym lokalu oraz wzorem umowy najmu i nie mamy zastrzeżeń,
4. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w złożonej ofercie w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia niniejszego postępowania i ogłoszenia jego wyników - zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 ze zm.).

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

.....  
Podpis oferenta

Załączniki:

- 1) dowód wniesienia obowiązującego wadium;
- 2) polisa OC
- 3) parafowany wzór umowy;
- 4) w przypadku przedsiębiorcy odpis z KRS lub informacja o wpisie do CEIDG.



MSCDN.ZP.26.7.20.2020

**Załącznik nr 3 do ogłoszenia****Umowa nr .....**

zawarta w dniu ..... r. w Warszawie pomiędzy:

Województwem Mazowieckim, ul. Jagiellońska 26, 03 – 719 Warszawa, NIP: 1132453940 – Właścicielem nieruchomości, w imieniu którego działa Mazowieckie Samorządowe Centrum Doskonalenia Nauczycieli z siedzibą w Warszawie przy ul. Świętojerskiej 9, reprezentowane przez Dyrektora MSCDN Jarosława Zaronia, działającego w imieniu Województwa Mazowieckiego w zakresie działalności statutowej MSCDN na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, uchwała nr 2086/209/16 z dnia 27.12.2016 r. – Trwały zarządca nieruchomości -  
**Wynajmującym**

oraz

**W przypadku gdy drugą stroną umowy jest podmiot wpisany do KRS:**

\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_, posiadająca NIP: \_\_\_\_\_, REGON: \_\_\_\_\_, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: \_\_\_\_\_, reprezentowana przez: \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ Zarządu, / \_\_\_\_\_ - pełnomocnika (pełnomocnictwo stanowi załącznik nr 7 do umowy), zwaną dalej **Najemcą**,

**W przypadku gdy drugą stroną umowy jest osoba fizyczna:**

\_\_\_\_\_, legitymujący/a się dowodem osobistym seria i numer \_\_\_\_\_ o numerze PESEL \_\_\_\_\_, zamieszkałym/ą pod adresem \_\_\_\_\_, prowadzący/a działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_, reprezentowany/a przez: \_\_\_\_\_ - osobiście / \_\_\_\_\_ - pełnomocnika (pełnomocnictwo stanowi załącznik nr 7 do umowy) zwanym dalej: **Najemcą**,

zwani dalej łącznie „Stronami”.

o następującej treści:

**§ 1.**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy w budynku przy ul. Kościuszki 5a w Radomiu znajdującym się na działce ew. nr 2/8 obręb IX, usytuowany we wschodniej części budynku o powierzchni ogólnej 133,13 m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) powierzchnia podstawowa (zaplecze kuchenne, sala konsumpcyjna, wc): 92,97 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia piwnic (szatnia, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC): 40,16 m<sup>2</sup>.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą trwałym nieruchomości oraz lokalu, o których mowa w ust. 1, zgodnie z decyzją Nr 1/08 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 15.01.2008 r.

**§ 2.**

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę w celu prowadzenia w nim działalności gastronomicznej dla potrzeb pracowników, interesantów i słuchaczy kursów organizowanych w Wydziale MSCDN w Radomiu.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem).
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu.

### § 3.

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) uzyskania wszelkich wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń, niezbędnych do prowadzenia przez Najemcę działalności,
- 3) zaadaptowania i wyposażenia lokalu w infrastrukturę umożliwiającą świadczenie usług gastronomicznych zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i innymi, m.in.:
  - wyposażenie instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z lokalu w separator tłuszczu,
  - zapewnienie odpowiednich warunków składowania odpadów,
- 4) wywożenia na własny koszt i własnym staraniem (podpisanie umowy z firmą zewnętrzną), wytwarzanych odpadów zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz ustawy o odpadach, min. odpadów organicznych, przeterminowanych produktów żywnościowych i in.,
- 5) uzyskania pisemnej zgody w przypadku zamiaru wprowadzenia zmian w aranżacji lokalu, naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 6) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych stosownie do prowadzonej w lokalu działalności, a w szczególności zapewnienie osobom przebywającym w lokalu bezpieczeństwa i możliwość ewakuacji,
- 7) nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
- 5) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu oraz jego otoczeniu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania.

### § 4.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
  - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych
  - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć,

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

- 3) konserwacji lub naprawy mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
  - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
  - 5) wymiany świetlówek w lokalu,
  - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
  - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym naprawy tynków oraz malowania całego lokalu.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
  3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.
  4. Najemca może dokonać ulepszeń w najmowanych pomieszczeniach wyłącznie za zgodą Wynajmującego, a Wynajmujący – w trakcie i po zakończeniu najmu – nie ma obowiązku zwrotu Najemcy poniesionych na ten cel wydatków.
  5. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania.

## § 5.

1. W przypadku wykonania przez Najemcę robót remontowych trwale podnoszących wartość lokalu, Wynajmujący może obniżyć miesięczny czynsz najmu określony w § 8, o 50% aż do czasu zrekompensowania kosztów ich wykonania (ustalonych w kwocie netto, na podstawie przedłożonych i zaakceptowanych przez Wynajmującego kosztorysów powykonawczych sporządzonych według obowiązujących zasad kosztorysowania, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektora nadzoru oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty). Obniżenie czynszu nastąpi po odbiorze prac i zaakceptowanych na piśmie przez Wynajmującego kosztorysów powykonawczych i faktur, na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującego określającego nową wysokość czynszu oraz termin, do którego będzie obowiązywać obniżka.
2. Wynajmujący dokona weryfikacji przedłożonych przez Najemcę faktur dotyczących wykonanych prac. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że wartości zawarte w fakturach są zawyżone w stosunku do obowiązujących na rynku cen towarów, bądź usług, za podstawę ustalenia kosztów wykonania instalacji będą przyjęte wartości określone przez Wynajmującego, a w przypadku sporu między Stronami co do tych wartości, zostaną one określone przez niezależnego rzeczoznawcę wyznaczonego przez Wynajmującego na koszt Najemcy.

**§ 6.**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zainstalowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

**§ 7.**

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem ww. prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W wypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy. O ile to możliwe, Strony niniejszej umowy uzgodnią na piśmie termin wykonania naprawy przez Wynajmującego. W przypadku niewykonania tych napraw przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego przez Strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca może żądać zaliczenia należności powstałej z tego tytułu na poczet opłat czynszowych. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę następuje na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Wynajmującego, określającego zakres i wartość wykonanych robót.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
4. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

**§ 8.**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto: ..... zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni.
2. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 3, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe:
  - ogrzewanie lokalu - proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanego lokalu, rozliczenie będzie prowadzone na podstawie ustalonego zużycia wykazanego w fakturach,
  - dostarczanie ciepłej i zimnej wody i odprowadzenie ścieków - rozliczenie wg odczytu licznika,
  - energii elektrycznej za oświetlenie i zużytej przez zainstalowane urządzenia; rozliczenie wg odczytu licznika.
3. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
4. Dla zabezpieczenia czynszu, opłat, o których mowa w ust. 2 niniejszej umowy lub pokrycia kosztów usunięcia ewentualnych szkód w wyposażeniu lokalu, nie spowodowanych zwyczajnym jego użytkowaniem, Najemca przekaże Wynajmującemu w ciągu 3 dni od daty zawarcia umowy, kaucję gwarancyjną w wysokości **2 500,00 zł** (słownie: dwa tysiące pięćset złotych). Z powyższej kaucji Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia zaległego czynszu lub należnych opłat i świadczeń, a także pokrycia kosztów usunięcia szkód spowodowanych przez Najemcę, a nie spowodowanych zwyczajnym użytkowaniem rzeczy. Kaucja zostanie zwrócona przez Wynajmującego po ustaniu umowy, w ciągu 14 dni po wpłacie przez Najemcę ostatniego czynszu, rozliczeniu i uregulowaniu przez Najemcę kosztów pozostałych świadczeń, opłacanych przez Najemcę, o których mowa w ust. 1 i 2, a także po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu oraz rozliczeniu i uregulowaniu przez Najemcę kosztów spowodowanych przez Najemcę szkód lub nadmiernego zużycia przedmiotu najmu, tj., pomieszczeń oraz ich wyposażenia.
5. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego w terminie określonym w tych fakturach przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr **65 1020 1026 0000 1002 0232 8052**. Za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. W przypadku nieuiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
7. Na Najemcy ciąży obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości.

**§ 9.**

1. **Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji.** Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego – zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany warunków umowy.

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

2. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 1, następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są one w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

#### **§ 10.**

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na okres na czas nieokreślony od dnia .....
2. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### **§ 11.**

1. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
  - a) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi obowiązującemu w MSCDN,
  - b) Najemca narusza zasady umowy poprzez sprzedaż artykułów, nie dopuszczonych do sprzedaży,
  - c) Najemca wykorzystuje nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie;
  - d) Najemca odda nieruchomości (lub jej części) do korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - e) Najemca zalega z opłatami z tytułu najmu o których mowa w § 8 ust. 2 lub kaucji określonej w § 8 ust. 4 ponad 14 dni.
  - f) Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego.
  - g) Najemca zmieni branżę bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
  - h) Najemca naruszy inne istotne warunki umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy ze względu na zaistnienie okoliczności określonych w ust.1 najemca opróżni i wyda lokal Wynajmującemu w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty jej rozwiązania. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zapłaci karę umowną w wysokości odsetek ustawowych.
5. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

#### **§ 12.**

1. Przy objęciu i opuszczeniu lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający szczegółowy wykaz i opis stanu technicznego oraz stopnia zużycia przedmiotu najmu.

MSCDN.ZP.26.7.20.2020

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sprawy sporne wynikłe z tytułu realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

**§ 13.**

1. Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

**WYNAJMUJĄCY**

.....

**NAJEMCA**

.....